NORMATIVA URBANISTICA - ORDENANZAS.

Pág.

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL. 1

Capítulo I. Naturaleza, ámbito territorial, vigencia, efectos e interpretación del Plan Especial. 1

Artículo I.1. Naturaleza y ámbito territorial. 1
Artículo I.2. Vigencia. 2
Artículo I.3. Efectos. 3
Artículo I.4. Interpretación del Plan Especial. 5

Capítulo II. Documentos del Plan y grafismos. 6

Artículo I.5. Documentos del Plan. 6
Artículo I.6. Significado y alcance de los grafismos. 7

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. 9

Artículo II.1. Relación con las determinaciones del Plan General. 9
Artículo II.2. Contenido del derecho de propiedad. 9
Artículo II.3. Categorías de áreas de actuación. 11
Artículo II.4. Areas de ejecución con base en licencia de edificación. 11
Artículo II.5. Areas de Intervención. 12
Artículo II.6. Régimen específico de los Sistemas Generales y Locales. 14

Pág.

TITULO IV. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION. 15

Capítulo I. Disposiciones generales. 15

Artículo IV.1. Organos actuantes e iniciativa particular. 15
Artículo IV.2. Instrumentos de desarrollo. 16

Capítulo II. Planes Especiales de Desarrollo del Plan. 17

Artículo IV.3. Criterios de redacción y contenido. 17

Capítulo III. Estudios de Detalle. 18

Artículo IV.4. Criterios de desarrollo. 18
Artículo IV.5. Contenido. 19

TITULO V. GESTION Y EJECUCION. 20

Capítulo I. Disposiciones generales. 20

Artículo V.1. Actuaciones urbanísticas. 20
Artículo V.2. Sistemas de Actuación. 22
Artículo V.3. Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle y de los Planes Especiales. 23
Artículo V.4. Justa distribución de beneficios y cargas. 25
Artículo V.5. Condiciones específicas de las Areas de Intervención. 25
Artículo V.6. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar. 26
Artículo V.7. Fomento y plazos de la edificación. 27

Pág.

TITULO VI. PARTICIPACION CIUDADANA. 29

Artículo VI.1. Participación ciudadana y derecho

de información. 29
1. Cédula Urbanística 29
2. Informe público anual sobre el desarrollo del planeamiento 30
3. Informaciones públicas 30
4. Otras formas de publicidad 30

Artículo VI.2. Trámites y cauces de participación pública en el planeamiento. 31

TITULO VII. CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL. 32

Capítulo I. Protección de la legalidad y disciplina urbanística. 32

Artículo VII.1. Licencias Urbanísticas. Inspección e Infracciones Urbanísticas. 32
Artículo VII.2. Actos sujetos a licencia previa. 32
Artículo VII.3. Control de las intervenciones de edificación y urbanización en el área del Plan Especial. 34
Artículo VII.4. Composición y funcionamiento.Comisión de Seguimiento del P.E. 38

Pág.

TITULO III. ORDENANZAS. 40

Capítulo I. Disposiciones de carácter general. 40

Artículo III.1. Aplicación de las Condiciones y Normas del Plan General. 40
Artículo III.2. Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial. 40
Artículo III.3. Alineaciones y rasantes. 45
Artículo III.4. Alturas de la edificación. 46
Artículo III.5. Altura de piso. 48
Artículo III.6. Edificabilidad. 49
Artículo III.7. Condiciones de la parcela. 50
Artículo III.8. Ocupación. 52
Artìculo III.9. Patios interiores. 53
Artículo III.10. Patio de parcelas con función de luces. 54
Artículo III.11. Patio de conductos o patinejo. 55

Artículo III.12. Estacionamiento obligatorio de vehículos. 55

Capítulo II. Protección del espacio exterior urbano. 58

Artículo III.13. Intervenciones en el espacio exterior. 58
Artículo III.14. Protección del arbolado y áreas ajardinadas. 60
Artículo III.15. Medianerías y paramentos al descubierto. 60
Artículo III.16. Rótulos. 61
Artículo III.17. Marquesinas y toldos. 62
Artículo III.18. Bajos y locales comerciales. 62
Artículo III.19. Publicidad e instalaciones en el espacio exterior. 63

Capítulo III. Ordenanzas de Uso. 65

Artículo III.20. Aplicación de las Ordenanzas de Uso del Plan General. 65
Artículo III.21. Usos genéricos. 66
Artículo III.22. Usos básicos. 66
Artículo III.23. Usos globales. 73
Artículo III.24. Condiciones de aprovechamiento Edificabilidad. 75
Artículo III.25. Correspondencia entre los usos globales y tipos funcionales edificatorios. 75
Artículo III.26. Usos singulares no contemplados. 77
Artículo III.27. Compatibilidad de usos. 78

Pág.

Capítulo IV. Normas específicas de protección del Patrimonio 79

Sección 1ª. Conservación del patrimonio protegido. 79

Artículo III.28. Situaciones de ruina en inmuebles protegidos. 79
Artículo III.29. Situación de fuera de ordenación. 82
Artículo III.30. Deberes de conservación del Patrimonio catalogado. 83
Artículo III.31. Clasificación y definición del Patrimonio Histórico y Catálogo. 88
Artículo III.32. Niveles de protección. 88
Artículo III.33. Obligaciones y ayudas económicas para la conservación. 92

Sección 2ª. Condiciones de intervención. 95

Artículo III.34. Tipos de intervención y compatibilidad con los niveles de protección asignados. 95
Artículo III.35. Intervención sobre Bienes de Interés Cultural y sus entornos. 98
Artículo III.36. Restauración. 99
Artículo III.37. Reforma. 100
Artículo III.38. Reestructuración. 105
Artículo III.39. Nueva planta con conservación. 107
Artículo III.40. Nueva planta con integración. 108
Artículo III.41. Intervención genérica. 128
Artículo III.42. Conservación. 136
Artículo III.43. Intervención singular. 137
Artículo III.44. Intervenciones en los elementos catalogados. 138
Artículo III.45. Área de rehabilitación integrada. 153

Sección 3ª. Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico. 156

A. Disposiciones Generales. 156

Artículo III.46. Bienes objeto de protección. 156
Artículo III.47. Patrimonio Arqueológico. 157
Artículo III.48. Patrimonio Etnográfico. 158

B. Disposiciones particulares. 159

B1. Del Patrimonio Arqueológico. 159

Pág.

Artículo III.49. Bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Plan Especial. 159
Artículo III.50. Ámbitos de protección del Patrimonio Arqueológico. 161
Artículo III.51. Medidas de Protección. 163
Artículo III.52. Medidas de Fomento. 169

B2. Del Patrimonio Etnográfico. 170

Artículo III.53. Bienes del Patrimonio Etnográfico en el ámbito del Plan Especial. 170
Artículo III.54. Medidas para la protección del Patrimonio Etnográfico. 174
Artículo III.55. Medidas de Fomento. 174

Sección 4ª. Protección de las vistas, los jardines y los sitios. 175

A. Disposiciones generales. 175

Artículo III.56. Bienes objeto de protección. 175
Artículo III.57. Los sitios. 175
Artículo III.58. Los jardines. 176

B. Disposiciones particulares. 177

B1. De los sitios. 177

Artículo III.59. Bienes del Patrimonio de sitios en el ámbito del Plan Especial. 177
Artículo III.60. Medidas de protección del Patrimonio de sitios. 178
Artículo III.61. Medidas de Fomento. 180

B2. De los jardines. 181

Artículo III.62. Bienes del Patrimonio de jardines en el ámbito del Plan Especial. 181
Artículo III.63. Medidas de protección del Patrimonio de jardines. 181
Artículo III.64. Medidas de Fomento. 183

ANEXO. NORMATIVA DE COLORES Y ACABADOS. 184
NORMATIVA DEL PLAN DE COLOR. 184

ANEXO. BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE INTERES HISTORICO ARTISTICO (IPIHA) 188

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I.- NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA, EFECTOS E INTERPRETACION DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo I.1.-Naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la condición de Plan Especial de Protección conforme a lo prevenido en el artículo 84 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido, aprobado por Real Decreto 1992 de 26 de junio (en adelante L.S.), y a lo que establece la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (en adelante L.P.H.E.)y la Ley 4/1990 de 30 de mayo del Patrimonio Historico de Castilla-La Mancha (en adelante L.P.H.C.LM.)en la medida en la que en el ambito del Plan Especial existen B.I.C. y sus entornos, asi como un muy extenso y valosio acopio de bienes, de diversas categorias, para los que la legislación del Patrimonio Historico establece la exigencia de su protección y fomento.

2. El ámbito territorial del Plan comprende el establecido en el plano de delimitación que integra y completa las determinaciones del vigente planeamiento municipal, e incorpora las propias para ese ámbito , a los efectos de lo previsto en la L.P.H.E.

Artículo I.2.-Vigencia.

1. El presente Plan Especial de Protección tiene vigencia indefinida (art. 125 L.S.) sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. Deberá ser revisado, de forma general, si se producen los siguientes supuestos:

a) Cuando se revise el planeamiento municipal, si así se determinase en el mismo.

b) Si la modificación del régimen normativo vigente o la aparición de circunstancias concretas obligase a una reconsideración de las determinaciones de este Plan Especial que impusiese alteraciones estructurales o sustanciales del mismo no integrables por otra vía.

3. Deberá ser objeto de revisión por actualización cada cuatro años y siempre que se haya producido una desviación en sus previsiones cuyo reajuste fuese posible mediante revisión por mera actualización.

4. El presente Plan Especial podrá ser modificado excepcionalmente si así se requiere justificadamente, para introducir rectificaciones de carácter aislado y escasa entidad o reajustes específicos en sus documentos o determinaciones siempre que no suponga disminución en el grado de protección de los elementos catalogados, ni constituya supuesto de revisión tal como se contempla en los apartados anteriores.

Cualquier modificación de este Plan Especial requerirá en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la modificación y de su incidencia sobre las determinaciones del mismo, ajustándose a lo establecido en el art. 128 de la L.S.

Artículo I.3.-Efectos.

1. La entrada en vigor de este Plan Especial, supone la modificación de las determinaciones de las ordenaciones de igual o inferior rango en cuanto se opongan al mismo.

2. Por virtud del artículo 93 de la Ley del Suelo, en concordancia con la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1985 y con la L.P.H.C.LM, las presentes Normas Urbanísticas, el Catálogo y sus modificaciones serán de aplicación conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones de la Administración competente para la ejecución de la L.P.H.E.

3. El Plan, conforme a los artículos 131, 132, 133 y 134 de la L.S. es ejecutivo de utilidad pública, público y obligatorio.

4. La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que -a tal efecto- deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento y en la Comisión Provincial de Urbanismo, o a recabar información en la forma regulada en el Título VI de estas Normas.

5. La ejecutividad y la declaración de utilidad pública del Plan implica la de las obras en él comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el artículo 3. L.S., en lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de sus determinaciones.

6. La obligatoriedad del Plan significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

El efecto de obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan, para su desarrollo, de los Planes Especiales, de los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización.

Artículo I.4.-Interpretación del Plan Especial.

1. La interpretación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Talavera de la Reina sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos, en especial las que se refieren a Monumentos y Jardines Históricos, regulados en el artículo 19 de la L.P.H.E.

2. En caso de imprecisión o contradicción en las determinaciones de este Plan Especial prevalecerá siempre la interpretación más favorable para la conservación del patrimonio protegido, la mejora de la imagen urbana, el mantenimiento de los usos existentes y admitidos y, en todo caso, al respeto de los criterios de protección utilizados en este Plan.

CAPITULO II. DOCUMENTOS DEL PLAN Y GRAFISMOS.

Artículo I.5.-Documentos del Plan.

1. Todos los documentos del presente Plan Especial son idénticamente vinculantes.

2. En virtud de su finalidad, el Plan viene constituido por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan.

b) Estudios complementarios de información y sus planos respectivos.

c) Planos de ordenación a escala 1:500 y 1:1500.

d) Normas Urbanísticas, Ordenanzas reguladoras y Normas para la protección del ámbito del Plan y ordenación de la edificación y uso del suelo, así como Catálogo de Protección de Edificios, Espacios y Elementos.

e) Estudio económico.

Artículo I.6.-Significado y alcance de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes constituyen verdaderos preceptos jurídicos expresados gráficamente con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas urbanísticas.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan es precisamente la que se detalla en la cartografía del Plan.

3. El código de conceptos y grafismos establecidos en este Plan Especial es de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen este Plan, pueden en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia del código de este último, emplear nuevos conceptos y grafismos, en cuyo caso deberán determinar su significado en forma precisa.

4. Errores en la base cartográfica del Plan Especial.

La base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación, en el momento en el que esa base fue redactada. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan. Por ello, en el caso de que existiesen errores materiales en la base cartográfica del Plan Especial, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse de acuerdo con las siguientes reglas:

a) cuando se dé la circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga, no sólo la base cartográfica sino también: las determinaciones del planeamiento vigente relativas a los espacios libres, el equipamiento, la red viaria, las infraestructuras básicas; o los objetivos, criterios y determinaciones relativos a la protección de los bienes del patrimonio catalogado; esta situación quedará fuera de ordenación sustantiva a todos los efectos.

b) en las restantes circunstancias se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento, pudiendo no obstante la propiedad de los terrenos afectados: o bien acogerse directamente a las determinaciones del Plan Especial; o mediante la formulación de un Estudio de Detalle acomodar las citadas determinaciones y la situación real.

c) en todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 138 L.S. especialmente en lo relativo a la protección del campo visual de perspectivas y paisajes.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo II.1. Relación con las determinaciones del planeamiento municipal

Estas Normas Urbanísticas completan, desarrollan o sustituyen las determinaciones del planeamiento municipal que son de aplicación al ámbito del Plan Especial

Artículo II.2.-Contenido del derecho de propiedad.

1. Los suelos incluidos dentro del ámbito de este Plan Especial, tienen la consideración de urbano tal como establece la clasificación ejercida por el planeamiento municipal vigente en su ámbito de actuación.

2. El aprovechamiento urbanístico -su uso y su intensidad- se establece mediante la calificación que el Plan asigna al suelo, y viene expresado, gráficamente, en los correspondientes planos de ordenación, y normativamente, por la aplicación de las pertinentes ordenanzas incluidas en estas Normas Urbanísticas.

3. La gradual adquisición de las facultades urbanísticas implican el cumplimiento de los deberes legales que se establecen en el art. 20 L.S.

4. El derecho de los titulares de suelo a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a los plazos fijados por el Planeamiento y la legislación urbanística (art. 26 L.S.).

5. Los propietarios de suelo deberán destinarlos efectivamente al uso establecido por el Plan Especial estando obligados al mantenimiento de los terrenos, edificaciones y plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato y de acuerdo con el art. 21.1 L.S. quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

6. Los propietarios de solares están obligados a su edificación en función de los plazos y condiciones establecidos en el planeamiento municipal, en el Plan Especial y en su caso en el art. 186 y disposiciones transitorias segunda y tercera de la L. S.

Artículo II.3.-Categorías de áreas de actuación.

A los efectos de su desarrollo, este Plan Especial ha considerado dos categorías de áreas:

a) Areas de ejecución con base en licencia de edificación o uso del suelo.

b) Areas de intervención cuyo desarrollo se prevé mediante una o varias unidades de ejecución.

Artículo II.4.- Areas de ejecución con base en licencia de edificación.

Son aquéllas en las que el cumplimiento de la ordenación no requiere más que la realización de obras o la implantación de los usos autorizados por la correspondiente calificación o la urbanización y la edificación simultáneas conforme al art. 33.2 L.S.; realización sólo precisada de la preceptiva licencia urbanística.

Estas áreas quedan sometidas al régimen general de la Ley del Suelo, y a las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas.

En aquellos casos en los que la ordenación no permita desarrollar un programa de uso por la dimensión exigua de la parcela resultante de la definición de alineaciones, los terrenos afectados deberán ser desarrollados conjuntamente con las colindantes, bien por acuerdo de los propietarios o mediando un procedimiento de reparto de cargas y beneficios.

Artículo II.5.- Areas de intervención.

1. Corresponden a ámbitos para los cuáles el Plan Especial establece el diseño de su ordenación, la naturaleza de las cesiones que deberán efectuarse y las normas para su desarrollo, ejecución y gestión.

2. Dentro de estas áreas se contemplan las siguientes :

3. Condiciones aplicables a éstas áreas:

3.1. Actuación: a los efectos de desarrollo de este Plan Especial, en el Título V de estas Normas y para los ámbitos incluidos en esta clase de áreas, se establecen sus condiciones de desarrollo y gestión.

3.2. Condiciones de aprovechamiento, uso y estéticas: Serán las determinadas en este Plan por aplicación de ordenanzas concurrentes asignadas a cada área de intervención.

3.3. Condición transitoria: en tanto no se lleven a cabo los correspondientes Planes Especiales, y los Estudios de Detalle, en las áreas de intervención que lo requieran no podrá realizarse en su ámbito obra de edificación alguna distinta de la de mera reparación y conservación de las construcciones existentes, que no suponga consolidación o aumento de valor de éstas.

Artículo II.6.- Régimen específico de los sistemas generales y locales.

Los elementos de los sistemas generales y locales comprendidos dentro del ámbito de este Plan Especial, se regirán por las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y por las concurrentes de la presente Normativa Urbanística.

TITULO IV.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo IV.1.-Organos actuantes e iniciativa particular.

1. Sin perjuicio de la iniciativa que atribuye la Ley al Ayuntamiento y a los particulares en el desarrollo y ejecución del Planeamiento, corresponderá a la Administración titular del servicio, dentro de sus atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos correspondientes a su ámbito de competencia.

2. La intervención de los particulares en el desarrollo de este Plan Especial estará sujeta a lo establecido en la Ley, en el vigente planeamiento municipal y en estas Normas Urbanísticas.

artículo IV.2.- Instrumentos de desarrollo.

1. El desarrollo de este Plan Especial se llevará a cabo mediante la ejecución de las áreas previstas en el art.II.3 y, en su caso, mediante los correspondientes Planes Especiales y Estudios de Detalle en las áreas de actuación en que así se establece, en estas Normas Urbanísticas.

2. Asimismo se podrán redactar Estudios de Detalle y Planes Especiales en desarrollo de este Plan Especial, con las finalidades previstas en la ley y con las condiciones establecidas en estas Normas.

3. Los Planes especiales y los Estudios de Detalle que se redacten en desarrollo de este Plan, mantendrán las determinaciones fundamentales y las previsiones del mismo. Cualquier alteración de este Plan Especial que no sea de las contempladas en la ley para estas figuras de planeamiento deberá tramitirse como Modificación del Plan Especial.

CAPITULO II. PLANES ESPECIALES DE DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo IV.3.-Criterios de redacción y contenido.

1. Los Planes Epeciales contendrán las determinaciones necesarias y el grado de precisión adecuado a sus fines.

2. El contenido y documentación de eventuales Planes Especiales de Reforma Interior serán los adecuados a los fines perseguidos y como mínimo los previstos en la L.S. para los Planes Parciales, ajustándose a lo establecido para estos en los artículos correspondientes del planeamiento municipal, y salvo que algunos de los documentos sean innecesarios por no guardar relación con la reforma.

3. Los Planes Especiales que pudieran ser redactados para el desarrollo de infraestructuras básicas pertenecientes a los sistemas generales o locales, serán formulados de acuerdo con los criterios establecidos por el planeamiento municipal y por este Plan Especial para los ámbitos afectados.

CAPITULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo IV.4.-Criterios de desarrollo.

Los estudios de Detalle serán formulados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal, deberán ser diseñados de forma que refuercen la articulación de las áreas inmediatas a la de ordenación, de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento, concreta este Plan Especial.

- El viario interior, en su caso, facilitará el acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito desde este Plan.

- Se garantizará que los usos colectivos y públicos cuenten con un fácil acceso desde las vías principales.

Artículo IV.5.-Contenido.

Los Estudios de Detalle, deberán incluir como mínimo la documentación que establece el artículo 91.4 L.S.

TITULO V. GESTION Y EJECUCION.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo V.1.- Actuaciones urbanísticas.

1. A efectos de la gestión y ejecución de este Plan Especial, se contemplan los siguientes posibles ámbitos de las correspondientes actuaciones:

a) Unidades de ejecución que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

b) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales, en su caso.

c) Actuaciones aisladas que, por no permitir una distribución de cargas y beneficios, deban ejecutarse mediante expropiación.

2. La delimitación de una unidad de ejecución deberá hacerse, sin perjuicio de los requisitos que exige la Ley, conforme a los siguientes criterios:

a) Los que establece el presente Plan en sus determinaciones.

b) Los fijados voluntariamente por los interesados, siempre que sean conformes con las determinaciones de este Plan.

3. La delimitación de una unidad de ejecución dará lugar a la formulación de un Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento, en los casos previstos en el presente Plan, o cuando, en razón de la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario, de acuerdo con la especial finalidad de la figura de planeamiento que se determine.

4. Deberán redactarse proyectos de urbanización cuando fuesen precisos para la ejecución de las obras.

5. En todo caso, las determinaciones de este Plan Especial podrán ser actuadas directamente, sin más requisito legítimamente que la licencia de obras, en aquellas fincas o propiedades aptas para la edificación que reúnan las condiciones de solar o de acuerdo con el Plan, no tengan pendiente de cumplimiento ningún deber urbanístico y no deban quedar sujetas a un procedimiento de redistribución de beneficios y cargas, por no ser éste necesario.

Artículo V.2.- Sistemas de actuación.

1. El desarrollo de este Plan Especial podrá ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación admitidos por la legislación urbanística, habiendo de determinarse el sistema elegido en el propio procedimiento o planeamiento de desarrollo. El presente Plan Especial asigna el correspondiente sistema de actuación a las unidades de ejecución y áreas de intervención que delimita.

2. En todo caso, en el suelo no objeto de planeamiento de desarrollo, podrá actuarse mediante proyectos de obras ordinarias. Esta regla vale también para la ejecución de los sistemas generales y los supuestos de las actuaciones en el apartado 1.c. del artículo anterior.

3. Los Planes Especiales para la ejecución de los Sistemas Generales se llevarán a cabo, en su caso, mediante expropiación del suelo y ejecución de las obras previo proyecto de urbanización u ordinario de obras.

Artículo V.3.- Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle y de los Planes Especiales.

1. A fin de garantizar, en su caso, el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito del mismo constituye una unidad de ejecución, conforme al artículo 146 L.S.

2. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación respectivos se tramitarán conjunta y simultáneamente, y de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de la L.S.

3. Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle y de los proyectos a que se refiere el número anterior, sin que éstos hubieran presentado en el Ayuntamiento, éste procederá, de oficio o a instancia de parte, a redactarlos en un plazo inferior a seis meses, o a cambiar el sistema de actuación en su caso.

4. Cuando no exista desigualdad en la atribución de cargas y beneficios en el ámbito de un Estudio de Detalle, hubiese un único propietario o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación (art. 162.2 L.S.); pudiendo concederse licencias de edificación una vez aprobado el Estudio de Detalle y se declare la innecesariedad de la reparcelación.

5. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de un Estudio de Detalle, la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos

los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos comunitarios de carácter público y se asegure el costeamiento de los afectados de las obras de urbanización que les correspondan.

6. Los gastos de urbanización que deberán, como mínimo, sufragar los afectados por un Estudio de Detalle, serán los que se establecen en el art. 155.1 L.S. y en su caso los que determine este Plan Especial. Deberán también costear, en toda su integridad, la urbanización de los viales de acceso rodado a los solares creados.

7. En el ámbito de los Estudios de Detalle en que así se exija, deberá constituirse una Entidad de conservación.

8. En lo relativo a la gestión y ejecución de los Planes Especiales se estará a lo previsto en el Plan General vigente.

Artìculo V.4.- Justa distribución de beneficios y cargas.

1. El Plan Especial determina -precisándolas gráficamente en el plano de ordenación- las áreas de intervención que se establecen en el artículo II-5º-2º.

Su delimitación responde al hecho de que se trata de áreas que, requieren un desarrollo coordinado y, en su caso, cumplen el de permitir la justa distribución de beneficios y cargas prescrito por el artículo 144 de la Ley del Suelo.

Artículo V.5.- Condiciones específicas de las áreas de intervención.

En la relación que figura a continuación se expresan las condiciones que deberán observarse para el desarrollo, ejecución y gestión de las áreas de intervención delimitadas por este Plan Especial, las cuales aparecen definidas gráficamente en los planos correspondientes.

En la relación se especifica la etapa, procedimiento o sistema de cada actuación y,

en su caso, los objetivos específicos de la misma.

En el Plan Especial se atribuye un procedimiento o sistema de actuación -de entre los varios previstos legalmente- a cada una de las acciones catalogadas, con un carácter indicativo.

El procedimiento o sistema de actuación oportuno y la delimitación definitiva del ámbito de actuación habrán de confirmarse o determinarse, en forma vinculante, previa o simultáneamente a iniciarse la ejecución de dicha actuación.

El procedimiento o sistema así establecido podrá modificarse por el Ayuntamiento -de oficio o a instancia de parte- cuando ello no incida en las previsiones económico-financieras o en los plazos de ejecución previstos por el planeamiento.

La distribución de cargas en las áreas de actuación se llevará a cabo de acuerdo con lo que establece la Ley del Suelo y el planeamiento vigente.

Artículo V.6.- Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

Además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, el suelo estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela adquiera la condición de solar, en su caso mediante las siguientes garantías (art. 33 L.S.):

a) La presentación, junto con el proyecto de edificación, del correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización de que áun careciera la parcela, con fijación de las alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase y las demás prescripciones técnicas que se establezcan.

b) La presentación de fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe suficiente a juicio del Ayuntamiento obtenido como porcentaje del presupuesto de las obras de urbanización proyectadas en la parte que le corresponda según la legislación vigente y según los plazos de ejecución del proyecto y la importancia de la obra, apreciado por el Ayuntamiento.

c) Cesión de las superficies de cesión obligatoria, libres de cargas y gravámenes.

Artículo V.7.- Fomento y plazos de la edificación.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en suelo consolidado, según el presente Plan, deberán presentar los correspondientes proyectos con petición de licencia de edificación y emprender la edificación dentro del plazo de un año siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

2. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

TITULO VI. PARTICIPACION CIUDADANA.

Artículo VI.1.-Participación ciudadana y derecho de información.

Corresponde al Ayuntamiento la promoción de la participación ciudadana, garantizando al máximo la comprensión y el ejercicio comunitario del papel que las leyes reconocen a los ciudadanos en el planeamiento.

El presente título determina los medios de sustentación del derecho a la información, estableciéndose los siguientes:

1. Cédula Urbanística.

   Es el documento que acredita las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas dentro del ámbito del Plan.
   Será preceptiva en los casos de parcelación, edificación y cualquier alteración objetiva de la utilización de los predios.
2. Informe público anual sobre el desarrollo del planeamiento.

   El Ayuntamiento con una periodicidad anual redactará un informe en el que se incluirán en forma detallada y precisa, las referencias correspondientes al desarrollo de este Plan Especial, en al menos los mismos términos y con el grado de precisión con el que este ha sido redactado, debiendo resumirse los aspectos sustantivos de su devolución.

3. Informaciones públicas.

   El desarrollo de este Plan Especial, su modificación o la revisión del mismo, estarán sujetos a cuanto se establece en la L.S. y R.P.U. en relación con las preceptivas informaciones públicas y participación ciudadana.

4. Otras formas de publicidad.

   4.1. Acceso a la documentación completa de este Plan Especial y de las figuras que lo desarrollen.

   4.2. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha en que se hizo la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o área de

actuación.

4.3. Publicidad sobre urbanizaciones de iniciativa particular.

4.4. Publicidad sobre obras sujetas a licencia, debiendo figurar en sitio visible y accesible al público una copia o extracto diligenciado del correspondiente documento de otorgamiento.

Artículo VI.2.-Trámites y cauces de participación pública en el planeamiento.

De acuerdo con el art. 4.4. de la Ley del Suelo y con la Instrucción número 8 de Diciembre de 1978 de la Dirección General de Urbanismo se establece que la forma de ejercicio del derecho a participar en planes de desarrollo, estudios y proyectos, será la que se recoge en la tabla P.1. de dicha Instrucción en la que se indica mediante la clave que en ella se expone el carácter: obligatoria, potestativo o recomendable de las formas de participación pública; a todos los efectos la participación en modificación de los planes deberá asimilarse a la forma indicada para las figuras de planeamiento que modifican.

TITULO VII. CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL.

CAPITULO I. PROTECCION DE LA LEGALIDAD Y DISCIPLINA URBANISTICA.

Artículo VII.1.- Licencias urbanísticas, inspección e infracciones urbanísticas.

Será de aplicación la regulación contenida en el planeamiento municipal, sin perjuicio de las determinaciones establecidas en los artículos siguientes para el ámbito de este Plan Especial.

Artículo VII.2.- Actos sujetos a licencia previa.

1. Serán los establecidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, todos aquéllos que supongan una intervención sobre el suelo, las edificaciones, usos e instalaciones.

A efectos de tramitación de la correspondiente licencia, las obras se clasifican, de acuerdo con las definiciones contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, en las siguientes categorías:

1- Intervención sobre Bienes de Interés Cultural.
2- Restauración.

3- Reforma.
4- Reestructuración.
5- Nueva planta con conservación.
6- Nueva planta con integración.
7- Intervención genérica.
8- Conservación.

2. Los actos sujetos a previa licencia se califican de ilegales y clandestinos y dan lugar a la imposición de las sanciones pertinentes, cuando se realicen sin el amparo de la preceptiva licencia.

Entran dentro de esta consideración las siguientes acciones, contempladas en los artículos 23,24 y 25 de la L.P.H.E.:

- Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias a este Plan Especial.
- La colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas en contradicción con las previsiones del Plan.
- Obras realizadas sin las autorizaciones administrativas, cuando éstas se requieren conforme a lo previsto en la citada L.P.H.E.
- Demoliciones de inmuebles sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.
- Las obras de demolición total o parcial, o de cambio de uso, de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural.
- La plantación o destrucción de arbolados en jardines públicos y privados.

3. Igualmente quedan sujetas a licencia las modificaciones que, durante el transcurso de la obra, se pretendan introducir respecto al proyecto aprobado. En el caso de que las variaciones se realizaran sin obtener la debida licencia y aquéllas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler, reconstruir o efectuar las reformas necesarias, y ello sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 23 L.P.H.E. y lo dispuesto en la legislación urbanística sobre responsabilidad por infracciones.

Artículo VII.3.- Control de las intervenciones de edificación y urbanización en el área del Plan Especial.

1. Las intervenciones sobre elementos incluidos en la categoría de Bienes de Interés Cultural, o comprendidos en su entorno, quedan bajo control de la Administración competente para la ejecución de la L.P.H.E., salvo que se autorice al Ayuntamiento o a la Comisión de Seguimiento para tal cometido.

El Ayuntamiento con el concurso de la Administración competente autorizará las obras que desarrollan este Plan Especial y que no estén comprendidas en el supuesto del párrafo anterior.

2. Los proyectos deberán contener la información gráfica, fotográfica y documental necesaria para que, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, sea factible la ponderación de su contenido y en particular la determinada en el número 4 de este artículo.

En los proyectos de obra deberá justificarse, de forma pormenorizada y fundamentada, el ajuste de las intervenciones en los elementos unitarios a las determinaciones establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, documentando cada una de las propuestas en la forma que allí se establece.

3. En aquellos casos en los que por la entidad de la obra no sea legalmente preceptiva la presentación de proyecto acompañando a la solicitud de licencia, se aportará una descripción detallada de la obra, de su finalidad y de su ajuste a las condiciones que le sean de aplicación del articulado de estas Normas Urbanísticas. Dicha descripción deberá documentarse gráfica y fotográficamente de forma que, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, sea posible la ponderación de lo que se propone y del estado actual del edificio o elemento sobre el que se proponga intervenir. Los elementos gráficos ilustrativos, tanto del estado actual como futuro, deberán estar acotados.

4. Los proyectos deberán precisar, en su caso, los aspectos y elementos objeto de demolición, y sustitución, justificando, que no se suprimen elementos de valor. Tal justificación se hará de acuerdo con las determinaciones de esta Normativa y deberá ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Municipales. A tal efecto los proyectos deberán incorporar, además de los documentos exigidos legalmente, los siguientes documentos.

- planos completos de planta, alzado y seccciones de estado actual de la edificación.
- documentación fotográfica precisa de los elementos comunes de la edificación (la escalera deberá fotografiarse en su arranque, elementos de iluminación y tramo intermedio); habitaciones principales (techo, suelo y vista general) fotografía de los elementos o contenidos de valor.
- fotografía del frente o frentes de manzana en los que se integre la edificación y de las fachadas secundarias.
- alzado compuesto de la integración de la intervención proyectada en el frente o frentes de manzana.
- ajuste, en su caso, a la condiciones que se enumeran en el art. III.2.

5. En ningún caso podrá procederse a la demolición de una edificación o alguno de sus elementos sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas.

6. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, conforme a lo previsto en la L.P.H.E., requieran cualquier autorización administrativa hasta que ésta haya sido concedida.

7. En los casos en que se produjeran actuaciones ilegales en elementos catalogados o en alguno de sus componentes, la Administración competente, además de las medidas

procedentes de carácter sancionador, podrá ordenar la reconstrucción o demolición de lo indebidamente ejecutado.

8. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales sobre estos elementos unitarios, no cumplan con las obligaciones de conservación y mantenimiento que les corresponden según el Título III de esta Normativa, la Administración actuante, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria.

9. Además de los casos de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo contemplados en el planeamiento vigente, procederá la suspensión en los siguientes supuestos:

- La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, (art. 16 L.P.H.E.).

- El organismo competente podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural, en los términos establecidos en el artículo 25 de la L.P.H.E.

Artículo VII.4.- Comisión de Seguimiento del Plan Especial.

1. Dentro del primer año de la entrada en vigor de este Plan Especial, el Ayuntamiento constituirá una Comisión de carácter consultivo para el seguimiento del mismo.

2. La Comisión de Seguimiento tendrá como función específica el asesoramiento, no vinculante, en aquellos aspectos que le encomiende la Comisión de Urbanismo especialmente en materias relativas a:

- adecuación de las determinaciones del Plan.
- desarrollo de la información sobre el área del Plan.
- fomento de la calidad de la nueva edificación.
- fomento de la calidad de las intervenciones sobre la edificación catalogada.
- medidas complementarias de protección y puesta en valor de los bienes catalogados.
- contenido de los informes públicos anuales sobre el desarrollo del planeamiento.
- gestión de la rehabilitación.
- fomento de la base económica del área.
- integración social.
- protección y difusión de los patrimonios etnográficos y arqueológico.
- fomento de la calidad de los jardines y del paisaje.
- puesta en valor de los espacios públicos.
- potenciación de la calidad ambiental.

- mejora del viario de las infraestructuras básicas e históricas.
- actuaciones en el espacio exterior y en el patrimonio de sitios.
- rótulos y publicidad exterior.
- propuestas de implantación de usos singulares no contemplados explícitamente por el Plan Especial.

3. El Ayuntamiento a propuesta de la Comisión de Urbanismo establecerá, y modificará en su caso, la composición, estatutos, financiación, recursos y funcionamiento de la Comisión de Seguimiento.

TITULO III. ORDENANZAS.

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo III.1.- Aplicación de las Condiciones y Normas del planeamiento municipal.

En el ámbito de este Plan Especial, y para todos aquellos aspectos no regulados por estas Ordenanzas, rigen las correspondientes Normas del planeamiento municipal vigente.

Artículo III.2.- Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial.

1. A los efectos de aplicación de las condiciones de conservación y construcción del patrimonio edilicio y urbanístico el Plan establece los conceptos de clasificación de edificios referidos a la organización y a las características históricas y compositivas de la arquitectura presente en el área de actuación.

Para la protección de las categorías de edificios de interés se estará a lo que se establece en el presente Plan Especial.

3. Las alineaciones interiores junto con las exteriores y las alturas, además de las determinaciones concurrentes de la Normativa establecen el sólido capaz y las características que debe reunir la edificación.

Las determinaciones que se expresan en la Normativa y en la cartografía del Plan Especial en relación con la edificación han sido definidas para garantizar los siguientes resultados:

3.1. Que la edificación cuente con unas condiciones compositivas higiénicas y funcionales adecuadas de acuerdo con la normativa de aplicación.

3.2. Que sea posible la incorporación de elementos esenciales de definición del tipo de edificio que se considera más adecuado (por ejemplo el patio en el caso de los tipos vinculados al concepto de casa-patio).

3.3. Una forma de ocupación de la parcela que responda a las características de ocupación del tipo o tipos de edificios potenciales en el área donde se actúe.

3.4. Una relación con las propiedades (parcelas y edificios) inmediatos que resuelva sus demandas de contigüidad (evitando medianeras vistas improcedentes o no tratadas), aprovechando las posibilidades de mejoras de la ventilación o la iluminación de patios o fachadas de las edificaciones colindantes, haciendo coincidir patios o retranqueos, etc., dando una adecuada

respuesta compositiva a lo preexistente con volúmenes y líneas de edificación coordinadas, evitando abrumar los espacios libres de edificación y la privacidad.

3.5. Una adecuada relación con los restantes edificios y espacios que componen y que comparten la misma manzana o unidad morfológica de tal manera que la nueva edificación integre sus volúmenes y alineación en ese conjunto sin imponer su presencia sino acordando esos elementos con los existentes haciendo uso de las mismas reglas de composición que caracterizan a esa unidad.

3.6. Una adecuada comprensión y respuesta a las demandas de los espacios públicos que deben concretarse en que, por causa de los ajustes de las citadas alineaciones, no trasciendan a tales espacios elementos no deseables como medianeras improcedentes o instalaciones no integradas, etc., o que no produzcan frentes que cieguen perspectivas desde ellos, o trasciendan a los espacios públicos o a los bienes protegidos, volúmenes o elementos no bien integrados que degraden su ambiente.

3.7. Una armónica integración en el tejido de tal manera que la actuación quede coordinada en los términos expuestos en 3.5., no sólo con su unidad morfológica sino también con las unidades colindantes o vinculadas sin que por su causa se incurra en alguno de los vicios puestos de manifiesto en los apartados anteriores o siguiente, y que por su mediación se alcancen beneficios como los que se citan en los dichos apartados.

3.8. La potenciación de las vistas desde los puntos de captación y hacia los focos de interés visual, de tal manera que con la actuación propuesta no pueda entenderse que se comprometa una perspectiva de interés ni que su interposición bloquee visuales que las alineaciones que se propone rectificar permitirían captar. Por contra deberán considerarse positivamente aquéllas propuestas que garanticen una mejor consideración de las vistas en los términos citados.

El Ayuntamiento podrá autorizar ajustes de menor entidad de las alineaciones interiores y altura de la edificación no sujeta a protección o de la catalogada en las categorías que permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 definidos en el art.III.34 de esta normativa para conseguir mejoras en la integración de la nueva edificación o en su funcionalidad pero siempre que éstas no afecten a más del 15 % de la ocupación prevista por el Plan Especial, se garantice el cumplimiento objetivo de los criterios enunciados en este artículo (extremo que deberá ser objeto de análisis razonado en las propuestas) y no se supere ni la ocupación de parcela ni la altura máxima del área de intervención o de la unidad morfológica y en todo caso de la zona de usos pormenorizados que establece el Plan Especial en el art.III.26.

Los ajustes que se propongan deberán cumplir asimismo las determinaciones asimilables relativas a ampliación que le sean de aplicación del artículo III.6.

Cualquier otra modificación de las alineaciones interiores o alturas que pueda entenderse como sustancial deberá tramitarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle o como Modificación del Plan Especial si incurre en las previsiones que contempla esta figura de planeamiento; y si se optase por actuar por contraste con las determinaciones del Plan Especial, mediante las previsiones que para tal circunstancia establece esta Normativa en su art. III.43.

Artículo III.3.- Alineaciones y rasantes.

1. Se distinguen las siguientes:

a) Alineaciones oficiales: son las líneas establecidas en los planos correspondientes que delimitan el suelo susceptible de un determinado aprovechamiento urbanístico. Se subdividen en dos clases:

a.1. Alineaciones exteriores: definen los límites exteriores de las parcelas o solares.
a.2. Alineaciones interiores: delimitan, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.

b) alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres existentes de dominio y uso públicos, su ubicación se establece en el plano correspondiente y coinciden con las líneas que delimitan en la parcela la parte actualmente ocupada por la edificación y la parte libre.

c) Alineaciones obligatorias: son las alineaciones que han de tomarse como líneas de edificación forzosa según la Ordenanza correspondiente.

d) Alineaciones sin efecto edificatorio: son aquéllas que delimitan y separan las parcelas particulares del suelo público, y sobre las cuales no se permite deducir aprovechamiento en los términos de la Ordenanza correspondiente.
e) Finca fuera de línea: es aquélla en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

f) Finca remetida es aquélla en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

g) Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías, los cuales deberán adoptarse como rasantes de la edificación cuando las alineaciones obligatorias de referencia delimiten el perímetro de la vía; en los restantes casos se adoptará la rasante del terreno; en la edificación en ladera se estará además a lo dispuesto en el art. III.42.6.

h) Rasante del terreno: es un plano teórico adaptado a la superficie del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio. Cuando dicha rasante altera la configuración habitual del terreno deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se

solicitará la licencia previa o simultánea a la de edificación o urbanización.

Artículo III.4.- Altura de la edificación.

1. A los efectos de la aplicación de la correspondiente Ordenanza; se establecen dos sistemas de determinación de la altura de la edificación: por metros totales y por número de plantas.

En cualquier caso, la altura máxima de la edificación estará sometida a las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas para las situaciones específicas de protección, prevaleciendo el criterio de ajuste con los paños de cubierta y línea de cornisa de los colindantes no calificados fuera de ordenación, en los términos en los que, en su caso, estos ajustes se concretan en el Catálogo.

2. La altura máxima se tomará desde la rasante, en el punto medio de la alineación principal, hasta el remate superior de la fachada o línea de cornisa.

En caso de existir desnivel en la rasante, la altura se tomará por tramos de longitud comprendidos entre 1 y 1'5 veces del ancho medio de las fachadas del tramo de calle en que se encuentre localizada la parcela, o de su entorno inmediato en el caso de no existir edificaciones colindantes.

3. La edificación podrá escalonarse como consecuencia de los criterios establecidos en los apartados anteriores. El desnivel entre remates de fachada o líneas de cornisa, dentro de la misma edificación o en su relación con las colindantes, en ningún caso será superior a 1 metro en calles de pendientes superior al 5 % y a 0'70 metros en el resto.

4. La altura del frente de fachada de la planta de desván o "troje", medida entre el plano superior de imposta del ultimo forjado y la cornisa, alero o remate de cubierta no será superior a 1'80 m., esta planta computará a todos los efectos como una planta completa, dentro del numero de plantas determinado en los planos de ordenación

5. A efectos de altura de la edificación se considera ático el cuerpo de coronación de la edificación retranqueado del plano de fachada una distancia horizontal mínima de 1'20 m., su utilización queda restrigida a los casos determinados en los planos de ordenación con asignación de altura de planta “+ a”, y a aquellos que dictaminen favorablemente la Comisión de Seguimiento o la Administración de tutela de BIC y sus entornos

Artículo III.5.- Altura de piso.

a) Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados o suelos consecutivos. En edificaciones protegidas, la altura será la existente. Para el resto se establecen las siguientes limitaciones, prevaleciendo el ajuste a la normativa específica de protección.

a.1. Altura libre de piso: para nueva edificación se establece un mínimo de 2'50 m., para garajes y aparcamientos será 2'20 m. como mínimo.

a.2. Altura libre en planta baja: la altura libre mínima se establece en 2'70 m., y la altura libre máxima será la que resulte de la aplicación de las normas concurrentes de integración de la edificación en su entorno inmediato.

a.3. Semisótano y sótano: salvo que se destine al aparcamiento de vehículos, la planta

que tenga su piso en parte o totalmente bajo la rasante del terreno y su techo parcialmente sobre dicha rasante se considerará como semisótano y su altura libre mínima no será inferior a 3 m. La planta situada bajo la planta baja o semisótano, si la hubiera, será considerada sótano y su altura libre mínima no será inferior a 2'40 m..No podrán construirse estas plantas en solares contiguos a edificios catalogados con niveles A o superior. En los restantes casos, deberán proyectarse las medidas que garanticen la plena estabilidad de los edificios colindantes

a.4. Garajes: la altura libre mínima en locales destinados al aparcamiento de vehículos será de 2'20 m. libres.

a.5. Altura libre en planta entre cubierta: a efectos del computo del tamaño mínimo de las habitaciones vivideras la altura libre mínima será de 2'50 m. permitiéndose que hasta un 30 % de la superficie útil de la habitación cuente con altura entre 1'80 y 2'50 m. siempre que el volumen del conjunto de la habitación no sea inferior al que correspondería si cumpliese los mínimos de altura y superficie de las plantas de piso. Las alturas inferiores a 1'80 no computarán a efectos de superficie útil de las habitaciones. Las ventanas deberán enrasarse con el plano de cubierta y a una altura que, salvo en vestíbulos, aseos y pasillos, permita la visión horizontal (considerando para ésta 1'65 m.) debiendo disponerse los huecos ordenadamente en cubierta coordinadamente con el criterio compositivo de fachada. En vestíbulos, aseos y pasillos la altura de techo libre mínima podrá ser de 2'20 m. con las mismas reglas que en el caso de las habitaciones vivideras a efectos del computo de superficies útiles mínimas.

Artículo III.6.- Edificabilidad.

1. Se designa con el nombre de edificabilidad a la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse los cuerpos edificados o cubiertos en su totalidad; los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación) y trasteros en las condiciones establecidas en la Normativa del Plan. Cuando la cara superior del forjado de techo del semisótano caso de autorizarse se encuentre a una altura de 1'40 m. o más sobre la rasante de la acera, se incluirá cualquiera que sea su uso.

3. En aquellos casos en los que proceda calcular el aprovechamiento asignable, en los calculos no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones para maquinaria e instalaciones, permitidas por encima de la altura.En todo caso la determinación de la forma del aprovechamiento resultante se hará sin perjuicio de las restantes determinaciones concurrentes

Artículo III.7.- Condiciones de la parcela.

1. En el ámbito de este Plan Especial se considera que las parcelas existentes reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras.

2. En las parcelas protegidas con niveles y grados que no permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 del art. III.34 se mantendrá la parcelación existente, quedando prohibida su modificación salvo en los casos en que ello no se afecte al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los bienes protegidos; o se restituya una parcelación histórica contradictoriamente alterada en época reciente (extremo éste que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado). En tales casos deberá redactarse un Estudio de Detalle sobre toda la unidad morfológica afectada.

3. En el resto del parcelario podrán operarse modificaciones en las parcelas que tengan superficie menor de 35 m² en las que será posible la agregación; en todo caso no se admitirán agregaciones de parcelas que vengan a superar la media de las parcelas de la manzana o ámbito morfológico en el que se integren. En la contabilización de parcelas para derivar la media se detraerán aquéllas correspondientes a usos singulares (equipamiento, usos industriales, o fincas de superficie mayor de 500 m²). La definición de la unidad morfológica se deducirá del ámbito de agrupación de parcelas con tipos de edificación pertenecientes a una misma categoría, delimitado por espacio público y/o parcelas que acojan tipos distintos a los del ámbito de referencia.

4. En los casos en los que se autorice la agrupación o se actúe en parcelas existentes de dimensión superior a la media de las del ámbito morfológico en el que se ubique; la actuación sobre la finca resultante se realizará de tal manera, que el ancho de fachada se componga, con tratamiento unitario, en dimensión no superior a una vez y media del ancho medio de las fachadas del tramo de calle en el que se encuentren localizadas (o del entorno inmediato en el caso de parcelas aisladas); sólo excepcionalmente en los casos en los que se justifique una mejor adecuación de los mecanismos de composición y volúmenes de la edificación proyectada a su entorno, se permitirán mayores anchos.

5. En las actuaciones sobre varias parcelas imbricadas o resultantes de segregación de una original con edificación identificable, estas deberán resolverse para recuperar en lo posible la continuidad de la edificación original.

6. Toda otra propuesta de modificación de parcelas en propiedades con protección superior a la ambiental, distinta de las previstas en este Plan Especial exigirá la aprobación de un Plan Especial de carácter puntual sobre la subárea correspondiente en el que se justifique la necesidad y procedencia de la propuesta y su adecuación a las características tipológicas y morfológicas predominantes en el entorno de la actuación. Dicha modicación podrá autorizarse, con las justificaciones citadas, via licencia municipal de parcelación en fincas que no tengan ningún tipo de protección o cuando esta sea ambiental o de inferior nivel, siempre previo dictamen de la Comisión de Seguimiento

Artículo III.8.- Ocupación.

1. Se entiende por ocupación, dentro de una parcela, el porcentaje de superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, incluso vuelos.
Ocupación máxima es el mayor porcentaje permitido de ocupación.

2. La ocupación puede venir definida indirectamente mediante un porcentaje o, directamente como el espacio delimitado por las alineaciones, fondos o retranqueos en las Ordenanzas de aplicación, en este último caso se estará a lo dispuesto en el art.III.3. "alineaciones y rasantes" de esta Normativa.

Artículo III.9.- Patios interiores.

1. Es el espacio libre no edificable que resulta en el interior de las alineaciones al distribuir el volumen edificable sobre el perímetro de las mismas; puede ser cerrado o abierto, según sean sus límites, líneas de edificación o alineaciones sobre viario o espacios libres.

2. Los patios interiores podrán ser mancomunados o particulares de cada finca, en todo caso tendrán el fondo mínimo que resulta de la definición de la alineación correspondiente en la cartografía 1:500.

3. Las separaciones con muro ciego entre patios mancomunados no serán superiores a dos metros y medio contados desde la rasante del patio más alto.

4. Salvo en aquéllas áreas en que así se establece no se permitirá edificación alguna en los patios que figuran grafiados en la Cartografía 1/500.

5. En las actuaciones de nueva planta en parcelas en las que no se definan alineaciones interiores la ocupación de la nueva edificación corresponderá en plantas superiores a la baja, a la de la edificación que sustituya pudiendo la planta baja alcanzar el fondo de la parcela siempre que se cumplan las determinaciones de protección del Plan Especial y no se acarreen perjuicios a terceros. Los fondos máximos de la nueva edificación en los ambitos sujetos a planeamiento de desarrollo, serán determinados por éste, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en los planos de ordenación del PEVT. Dichos fondos en los ambitos sujetos a calificación expresa por el Plan General serán los que en él se establecen, sin perjuicio de las determinaciones concurrentes del PEVT. En todo caso, se estará a lo determinado por el art II.1

Artículo III.10.- Patio de parcelas con función de luces.

1. Es el patio que además de las funciones propias de las casas patios garantiza a la edificación en general la ventilación e iluminación natural, que puede, si la dimensión del patio es suficiente, cumplir la exigencia mínima de iluminación, e incluso soleamiento, de parte del edificio.

2. Las dimensiones del patio interior de parcela con función de patio de luces son las que en su caso se establecen en los planos de alineaciones para la edificación existente y las que resulten de las intervenciones en la edificación. En el caso de obra nueva las dimensiones de los patios deberán cumplir los mínimos siguientes en base a su altura H, diametro de circulo inscribible igual o mayor que D, superficie igual o mayor que S y luz recta igual omayor que L, en metros,según a los patios den:

-habitaciones vivideras: D: 0,30xH, S:HxH/8; L,D:3, S minima :12 m2.
-cocinas, pero no dormitorios: D:0,20xH;S:HxH/10; L,D:3, S minima :12 m2
-ni dormitorios ni cocinas: D:0,15xH;S:HxH/20; L,D:3; S minima :9 m2

Esta condición no será de aplicación a los edificios protegidos en las intervenciones de mantenimiento, restauración y reestructuración si fuese contradictoria con los valores que son objeto de protección, pero deberá tenerse en cuenta en las intervenciones de rehabilitación. El Ayuntamiento podrá reducir la exigencia de la normativa para patios cuando se fundamente la ineficacia de su cumplimiento en relación con los objetivos de protección del Plan.

3. El patio de parcela con función de patio de luces estará comunicado y será accesible desde el sistema de accesos del edificio al que de servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso. Esta condición no será de aplicación, en los edificios protegidos siempre que pueda justificarse su incidencia negativa en los valores que son objeto de protección.

4. El patio de luces podrá cubrirse con elementos traslúcidos siempre que quede garantizado el cumplimiento de las condiciones de ornato y ventilación a través del mismo y que no trasciendan a la visualización.

Artículo III.11.- Patio de conductos o patinejo.

Es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios, facilitando la ventilación cruzada del edificio.

a) Su sección libre horizontal mínima será de 0'75 m. cuadrados.

b) Los conductos de humos, aire viciado y gases deberán sobresalir al menos 0'60 m. por encima de la cubierta más alta, debiendo tratarse de tal manera que se garantice su adecuada integración en el conjunto de los edificios inmediatos.

c) Estará siempre abierto en su parte superior a través de la cubierta. Eventualmente podrá cubrirse, permitiendo la salida directa a los conductos de humo y salidas o tomas de aire por encima de la cubrición; y dejando una superficie perimetral de ventilación superior mínima, del 20% de la del patio.

Artículo III.12.- Estacionamiento obligatorio de vehículos.

1. Toda edificación de obra nueva y en las ampliaciones que supongan un incremento

de volumen sobre lo construido del 50 % deberá contar con las correspondientes plazas de estacionamiento completamente acabadas en el momento de finalizar las obras de edificación, y en la proporción mínima de una plaza cada 100 m. cuadrados construidos, con las siguientes excepciones:

- Alojamiento: en los edificios destinados a vivienda colectiva que contengan dos o más viviendas, una plaza por cada unidad de alojamiento y, como mínimo, por cada 100 m. cuadrados construidos.

- Hoteles: una plaza cada cuatro camas, o cada 200 m. cuadrados construidos.

- Oficinas y servicios públicos: una plaza cada 100 m. cuadrados construidos.

- Educación, sanitario y asistencial: una plaza cada 100 m. cuadrados construidos.

2. A los efectos del cumplimiento de esta dotación mínima, podrán computarse las plazas situadas fuera de la parcela, cuya asignación a la edificación de que se trate pueda justificarse debidamente, quedando la plaza vinculada a ésta de forma inseparable.

3. El Ayuntamiento podrá excusar esta exigencia, cuando resulte suficientemente justificado y las plazas estén cubiertas por otros medios. Podrá proceder del mismo modo, por razones derivadas de la accesibilidad o para evitar agresiones al medio ambiente, a la estética urbana o a la tipología del edificio.

4. En los aparcamientos públicos y en las zonas de estacionamiento en superficie, se dispondrán plazas para minusválidos o personas que necesiten hacer uso de superficies superiores, con las condiciones y en la proporción que se establezca en la normativa de aplicación de supresión de barreras arquitectónicas.

5. Las condiciones que deben cumplir los locales para aparcamiento de vehículos y sus accesos, ademas de las propias de ventilación, saneamiento, seguridad etc. serán como mínimo las siguientes:

Concepto	General	Edificio de hasta 4 viviendas
Superf. minima util garaje/vehic. Inc. accesos:	20m2	18m2 (14m2 en unifam.)
Dimensión minima /plaza sin accesos:	2,2x4,5m	2,55x4,8m.
Acceso minimo en calle de ancho inferior a 15 m.	3m.	2,7m
Acceso minimo en calle de ancho superior a 15 m.	3m.	2,7m
Acceso minimoen garaje de mas de 100 plazas[1]	5m., o 2 accesos	-
Pendiente en rampas rectas (ancho 3m o más)	16%	16%
Pendiente en rampas con vuelta o giro (“)	12%	16%
Radio de curvatura minimo en eje	6m.	6m
Meseta: ancho igual a acceso y fondo(sin acera.)	5m	3,5m
Rasante del zaguan	Horizontal	Horizontal

. Sin embargo, con el fin de no alterar la imagen tradicional de los bajos, el acceso a garage deberá realizarse por el portón o puerta de entrada y zaguán del edificio, adecuando su formato al de los tipos de edificios asimilables de acuerdo con los criterios que establece esta normativa.

[1]Acceso independiente para peatones obligatorio

6. En lo no regulado se estará a lo determinado en el planeamiento municipal siempre que no se contradiga con los valores o bienes que son objeto de protección por este Plan Especial.

CAPITULO II. PROTECCION DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO.

Artículo III.13.- Intervenciones en el espacio exterior.

1. Alcanza esta Normativa a todo el espacio libre de la edificación así como a los elementos, arquitectónicos o no, que lo delimitan, cierran y definen.

2. El otorgamiento de las licencias queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de protección del espacio exterior que sean de aplicación en cada caso.

El Ayuntamiento deberá exigir, en los casos en los que la incidencia de la intervención lo justifica, y dentro de la documentación para la solicitud de la licencia, un estudio de evaluación de impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana. Tal exigencia será obligatoria en las intervenciones que trasciendan a espacios del Patrimonio de Sitios definido en estas Normas.

En todas las obras en las que se proyecte afectar al colorido y acabados de fachadas y medianeras será preceptivo el cumplimiento de las determinaciones que se establecen en la Carta o Plan de Color

3. Las obras de urbanización y edificación responderán a las características compositivas de la edificación existente y del espacio urbano, con criterio integrador.

En las intervenciones en el entorno de elementos protegidos, éstos se considerarán de forma preferente en el tratamiento armonioso del conjunto, prohibiéndose la intrusión en su ámbito de percepción visual y todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas de protección que sean de aplicación.

4. Las intervenciones de carácter accesorio o provisional, como el vallado de obras o el cierre de locales en tanto no se ocupan para un uso específico, se realizarán de manera que no incidan negativamente en el ambiente urbano, armonizando convenientemente con su entorno, y estarán sometidas a las mismas obligaciones de conservación que el resto de la edificación, todo ello sin perjuicio de las condiciones de seguridad, señalización o de ocupación del espacio público que les sean exigibles en función de sus características y de las disposiciones del planeamiento municipal.

A los efectos anteriores, estas actuaciones quedan sometidas a la supervisión y autorización municipal debiendo figurar, en la documentación de solicitud de la correspondiente licencia, la descripción detallada de las mismas.

5. Las intervenciones sobre las vías y espacios públicos, adoptarán las medidas necesarias para suprimir los obstáculos o barreras arquitectónicas, facilitando el tránsito y la utilización de la ciudad por las personas de edad avanzada o que padecen minusvalías físicas o sensoriales: La aplicación de estas medidas deberá llevarse a cabo prevaleciendo en todo caso las Normas de protección de los Bienes que se establecen en la presente Normativa.

Artículo III.14.- Protección del arbolado y áreas ajardinadas.

1. Los árboles, públicos o privados, que se vean afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar, convenientemente localizados, en la documentación para la solicitud de la licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para impedir cualquier daño y garantizar su conservación.

2. Toda pérdida de arbolado supondrá la obligación de su reposición, con un ejemplar de igual especie y porte, a cargo del responsable y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo III.15.- Medianerías y paramentos al descubierto.

1. Las medianerías y demás paramentos al descubierto habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que formen parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento.

2. El Ayuntamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 246 L.S. podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, obras que se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el deber de conservación.

3. Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en determinados espacios urbanos, el Ayuntamiento podrá asumir la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.

4. Las licencias de derribo que comporten dejar a la vista medianerías, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

5. Las actuaciones de integración de medianeras determinadas en el Catálogo deberán ser acometidas por los propietarios de las parcelas si se contuvieran en el deber de conservación, y siempre que se intervenga en la edificación con los tipos de obra de 3 a 8 definidos en el art. III.34.

Artículo III.16.- Rótulos.

1. Quedan prohibidos los rótulos normales a fachada y sólo se admitirán los paralelos a fachada en la planta baja, salvo cuando sean objeto de protección específica.

2. Los rótulos paralelos a fachada que se sitúen sobre macizos de obra, estarán realizados con letra suelta o pintada con ese carácter de acuerdo con modelos determinados por el Ayuntamiento, sobre panel, no superarán los cuarenta centímetros de lado. Los paneles deberán ser transparentes de tal manera que no incidan compositivamente en la fachada.

En ningún caso podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

Artículo III.17.- Marquesinas y toldos.

1. Se prohiben las marquesinas de nueva construcción y los toldos fijos.

2. Los toldos móviles de un solo plano se podrán situar dentro de los huecos de los locales comerciales en planta baja; y una vez desplegados no podrán sobrepasar la longitud de 1'50 m. La altura mínima sobre la rasante será de 2'00 m.

Artículo III.18.- Bajos y locales comerciales.

1. En las obras de nueva planta y reforma el tratamiento de las plantas deberá responder a los mecanismos compositivos tanto en planta como en alzado del resto del edificio, debiendo quedar establecido en forma clara y precisa en el correspondiente proyecto de edificación.

2. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites ni desfigure sus proporciones o carácter.

3. En los proyectos de instalaciones generales se incorporará plano de fachada completa del frente de manzana ó a escala 1:100 como mínimo y fotografía de fachada y de los elementos de interés.

4. Cuando el equipamiento en fachada del local comercial, incluidos rótulos y toldos móviles, no venga incorporado en el proyecto arquitectónico, su autorización se tramitará como modificación de fachada.

5. En lo no regulado se estará a lo dispuesto en el planeamiento municipal siempre que no entre en contradicción con los bienes objeto de Protección.

Artículo III.19.- Publicidad e instalaciones en el espacio exterior.

1. Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos.

2. No podrán instalarse soportes publicitarios en los solares en las obras en ejecución.

3. Corresponde a la Administración municipal determinar y, en su caso, autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario urbano, precisando las características técnicas y de diseño a las que habrá de ajustarse.

4. Queda prohibida la instalación de contadores sobre fachada o tapias en toda el área del Plan Especial.

5. Hasta tanto no se adopte una solución general para la eliminación de las antenas en el ámbito del Plan la instalación de antenas parabólicas requerirá una licencia expresa fundamentada en un estudio de impacto que justifique la benignidad de lo que se solicita.

CAPITULO III. ORDENANZAS DE USO.

Artículo III.20.- Aplicación de las Ordenanzas de uso del planeamiento municipal

1.El P.E. parte de la desagregación de usos del PGOU, especificando esta para servir más adecuadamente sus fines, y lo hace en los siguientes terminos:

-Usos globales del PGOU y usos globales específicos del P.E.: Como en el PGOU en el P.E. los usos globales caracterizan sectores, incluyendo mezclas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse.

-La consideración del area objeto del P.E. como un sector de ciudad integrada a efectos de uso, hace coherente la asignación a ella del uso global mixto del PGOU, con las especificidades que, para diversas subareas, se determinan en estas Ordenanzas.

-Usos pormenorizados del PGOU y usos genéricos y básicos del P. E.: El P.E. utiliza la pormenorización de usos del PGOU desglosando el uso global mixto en usos genericos (los contemplados en la legislación del suelo) y usos básicos, estos ultimos se relacionan con la desagregación de los usos pormenorizados del PGOU insertando esta dentro de la clasificación de usos básicos del P.E. En todo caso para cada uno de llos se establece la correspondencia entre las categorias citadas del P.E. y del PGOU.

2. En el ámbito del P.E. la vivienda deberá disfrutar de los estándares que marcan las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de la vivienda social con las salvedades que se determinan en estas Ordenanzas y las que en su caso establezca la "Ordenanza Reguladora de las Ayudas Municipales a la Rehabilitación de Edificios Residenciales". El Ayuntamiento podrá reducir la exigencia de alguna de tales Normas cuando con ello se garantice una mayor eficacia en la protección de los bienes catalogados o la revitalización del área del P.E. y no se causen perjuicios a terceros.

3. Por otra parte, los elementos unitarios del Patrimonio edilicio se regirán por su propia

normativa, no siendo de aplicación la normativa general cuando se contradiga con los criterios de protección fijadas por estas Normas.

4. En la implantación de los usos se tendrán en cuenta las medidas eficaces para garantizar el más adecuado nivel de accesibilidad para minusvalidos

5. El estudio previo de impacto para la implantación de determinados usos debe poner de manifiesto la beningnidad de su incidencia urbanistica, al menos, en materia de tráfico, aparcamiento y usos afectables, y especialmente la vivienda. Los impactos detectados deberán ser objeto de corrección por el promotor con medidas proporcionadas que, de no ser posibles, determinarán la incompatibilidad de lo propuesto

Artículo III.21.- Usos genéricos.

El P.E. considera como usos genéricos los correspondientes a usos fundamentales recogidos por la L.S. y que se desarrollan en los artículos siguientes.Los usos genéricos considerados son:

1 - Uso residencial.
2 - Uso de servicios terciarios.
3 - Uso institucional público.
4 - Uso industrial.
5 -Uso agropecuario.
6 -Uso de viales o espacios no edificables
7 -Espacios libres y zonas verdes.
8 -Infraestructuras urbanas

.Las situaciones posibles son las contempladas por el PGOU para los usos pormenorizados, con las especificidades que, en su caso, se detallan en esta Normativa

Artículo III.22.- Usos básicos.

1. Los usos admitidos dentro del ámbito de este Plan Especial, son los que se relacionan a continuación, en los niveles que se definen para cada uno de ellos, y en correspondencia con la denominación utilizada por el planeamiento municipal.

1)Uso residencial: acoge los usos pormenorizados del PGOU: 01 Vivienda y 06 Hotelero, con las siguientes caracteristicas

1.1. vivienda:
- 1.1.1. vivienda unifamiliar.
- 1.1.2. plurifamiliar o colectiva.
- 1.1.3. apartamento como 1.1.2 hasta 50m2 de superficie total

1.2. hotelero:
- 1.2.1. Más de 100 dormitorios ó más de 4.000 m² construidos.
- 1.2.2. De 51 a 100 dormitorios o entre 1.501 y 4.000 m² construidos.
- 1.2.3. De 26 a 50 dormitorios o entre 501 y 1.500 m² construidos.
- 1.2.4. De 2 a 25 dormitorios o entre 201 y 500 m² construidos.
- 1.2.5. De hasta 10 dormitorios o hasta 200 m² construidos.

(Las categorías 1, 2 y 3 requerirán un estudio de impacto urbanístico y en función de su resultado podrán ser prohibidas).

2) Uso terciario: acoge los usos pormenorizados del PGOU: 02 comercio, 03 oficinas, 04 garaje y aparcamiento, 07 espectaculos, 08 reunión y recreo, 10 cultural y docente, 11 deportivo, 12 sanitario, con las siguientes caracteristicas

2.1. Comercial:
- 2.1.1. Mercado de abastos.
- 2.1.2. Comercial concentrado.
- 2.1.3. Locales en primer sótano, semisótano, baja y primera.

2.1.4. Locales en baja, almacén en semisótano y sótano.

2.1.5. Locales en pasajes.

(La categoría 2 siempre, y aquellas cuyo tamaño previsto, unitario o agregado, supere los 1000 m2 requerirán un estudio de impacto económico y urbanístico y en función de su incidencia podra exigirse medidas correctoras o ser prohibida).

2.2. Oficinas:

2.2.1. Más de 60 % de ocupación del edificio y/o desde 250

2.2.2. Locales en semisótano, baja y primera.

2.2.3. De profesionales anejas o no a vivienda del titular y oficinas hasta 250 m2.

(La implantación de oficinas , o agrupación de oficinas de superficie superior a 500 m2 requerirá un estudio de impacto urbanístico y en función de sus resultados podrán exigirse medidas correctoras o ser prohibida).

2.3. Espectáculos, de reunión y recreo:

2.3.1. Espectaculos de hasta 100 espectadores

2.3.2. Espectaculos de más de 100 espectadores

2.3.3. Locales hasta 250 m2

2.3.4. Locales de más de 250 m2

2.3.5. Al aire libre

(La implantación de actividades, de más de 100 espectadores, y los locales de reunión y recreativos de más de 250 m2, las de horario de cierre nocturno y las de aquellas al aire libre requeriran un estudio de impacto urbanistico y en función de su incidencia podra exigirse medidas correctoras o ser prohibidas.)

2.4. Docente y cultural:

2.4.1. Centros de enseñanza hasta 200 m2

2.4.2. Centros de enseñanza entre 201 y 1000 m2

2.4.3. Centros de enseñanza de más de 1000 m2

2.4.4. Locales de actividades culturales de hasta 200 m2

2.4.5. Locales de actividades culturales de más de 200 m2

(La implantación de actividades de más de 200 m2, las de horario de cierre nocturno requeriran un estudio de impacto urbanistico y en función de su incidencia podra exigirse medidas correctoras o ser prohibidas.)

2.5. Deportivo

2.5.1. Deporte sin espectadores

2.5.2. Hasta 100 espectadores

2.5.3. Más de 100 espectadores

(La implantación de actividades, de más de 100 espectadores, las de horario de cierre nocturno y las de aquellas al aire libre requeriran un estudio de impacto urbanistico y en función de su incidencia podra exigirse medidas correctoras o ser prohibidas.)

2.6. Sanitario - asistencial:

2.6.1. Clinicas veterinarias

2.6.2. Clínicas de urgencia y dispensarios

2.6.3. Sanatorios hasta 20 camas.

2.6.4. Sanatorios con más de 20 camas

(La implantación de sanatorio de más de 20 camas, y los usos de horario de cierre o actividad nocturna, requeriran un estudio de impacto urbanistico y en función de su incidencia podra exigirse medidas correctoras o ser prohibidas.)

2.7. Garaje y aparcamiento.

2.7.1. Con capacidad hasta 3 vehiculos

2.7.2. Hasta 600 m2 (30 plazas)

2.7.3. Mas de 600 m2 (más de 30 plazas)

(Se contemplan las siguientes situaciones para estos usos : Anexo a vivienda unifamiliar hasta 3 vehiculos. En planta baja, semisótano y sótano de edificación de uso compartido. En parcela interior, patios de manzana y espacio libre privado En edificio exclusivo En manzana completa. Promovido o concesionado por el Ayuntamiento en cualquier siruación, incluidos los espacios públicos. Estaciones de servicio.La implantación superficies de más de 600 m2 o 30 plazas, y los usos de horario de cierre o actividad nocturna, requeriran un estudio de impacto urbanistico y en función de su incidencia podra exigirse medidas correctoras o ser prohibidas.Las estaciones de servicio no podran implantarse a distancias menores de 250 m. de cualquier edificación)

3) Uso Institucional público: acoge los usos pormenorizados del PGOU: 09 religioso, 13 otros servicios públicos en los asimilables a la categoria 3.2 siguiente y con las caracteristicas y condiciones que se exponen a continuación

3.1. Religioso

3.1.1. Hasta 100 m2

3.1.2. De 101 a 500 m2

3.1.3. Más de 500 m2

(La implantación de actividades, de más de 100 m2, las de horario de cierre nocturno y las de aquellas al aire libre requeriran un estudio de impacto urbanistico y en función de su incidencia podra exigirse medidas correctoras o ser prohibidas.)

3.2.Administración y servicios públicos. Comprende las dependencias de la administración pública y los servicios dependientes de ellas o de las empresas concesionarias de tales administraciones. Se regirán por la normativa general del uso de oficinas, o, en su caso del uso más claramente asimilable.

4) Uso Industrial: acoge el uso pormenorizado 05 industrial del PGOU con las siguientes caracteristicas y condiciones

4.1. Artesanía, pequeña industria, y talleres no molestos para la vivienda hasta 150 m2 de superficie y 5 Kw de potencia:

4.1.1. Talleres domésticos.

4.1.2. Artesanía de servicio y pequeña industria en plantas baja o inferior.

4.1.3. Talleres de artesanía hasta el 20 % del edificio en plantas primera, baja o inferior.

Las solicitudes para la implantación de usos no previstos o de superficies superiores deberán tramitarse como usos singulares

4.2. Industrial

4.2.1. Pequeñas industrias incomodas y talleres de servicio de más de 150 m2 de superficie y hasta 12 kw de potencia.

4.2.2. Industria incompatible con vivienda

4.3. Almacen industrial

(La implantación de actividades, de más de 150 m2, las de las categorías 4.1.3., 4.2. y 4.3.,las de horario de cierre nocturno y las de aquellas al aire libre requeriran un estudio de impacto urbanistico y en función de su incidencia podra exigirse medidas correctoras o ser prohibidas. No se consideran deseables, en principio, las categorías 4.2. y 4.3.)

5) Agropecuario: acoge usos agrarios compatibles, en situación urbana

Huertos y cultivos intensivos con carácter exclusivo y excluyente.Deberán regirse por la legislación de aplicación y en particular por el RAMNIP.

6) Uso Viales y espacios no edificables. Acoge el uso global e) libre (calles) y los usos pormenorizados 13 otros servicios públicos, categoría 4 del PGOU, con las siguientes

caracteristicasSe corresponde con las actividades relacionadas con el transporte de personas o mercancías, con independencia del modo de locomoción.Incluye la red viaria de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos de gestión municipal ligados a la misma.

7) Uso espacios libres y zonas verdes. Acoge el uso global e) libre (parques y jardines) del PGOU, junto con las determinaciones del PGOU relativa a estos usos, les son de aplicación las ordenanzas del P.E. relativas a Protección del Espacio Exterior, asi como las Normas Específicas de Protección del Patrimonio y Catálogo.El P.E. contempla los tipos que a continuación se relacionan:

7.1. Espacios libres de uso público (EL)

-nivel 1: jardín público local; se incluyen en este tipo los espacios libres destinados a zona de riego anexa a los usos, jardin de proximidad y parque de barrio.

-nivel 2: parque urbano; comprende los espacios libres de nivel ciudad.

-nivel 3: sendas peatonales; espacios libres para dar continuidad al sistema de zonas verdes.

7.2. Espacios libres de uso privado o restringido:Incluye los patios de manzana, zonas libres de edificación por retranqueos, jardines y en general todos los espacios libres de propiedad privada o sin posibilidad de uso colectivo, distinguiéndose los tipos siguientes:

-nivel 1: jardín privado (JP).

-nivel 2: jardín privado con normativa específica: (JPS); son los situados en lugares de carácter singular donde se regule el tipo de forma de la plantación y de los cerramientos de parcela para facilitar la contemplación y disfrute de los elementos a que se refiere.

-nivel 3: espacios libres privados, de carácter genérico.

El Plan Especial cataloga algunos de estos espacios de distintos tipos y establece una regulación específica que es objeto del apartado correspondiente a normativa de Protección

8) Uso Infraestructuras. Acoge el uso pormenorizado 13 Otros servicios públicos del PGOU en las categorías 1ªy 2ª con los siguientes contenidos:

Usos referidos a la dotación de todos aquellos servicios de abastecimiento, agua, electricidad, saneamiento, y vertido de residuos, teléfono, etc... y los centros de almacenaje y distribución.

Artículo III.23.- Usos globales.específicos

Corresponden a categorias del uso global mixto, tal como lo concibe el PGOU asignadas por el Plan Especial a áreas de presencia específica de este uso y por lo tanto a las manzanas y parcelas integradas en ellas, y, en su caso,recogiendo y adaptando las zonas de usos definidas por el planeamiento municipal dentro del ámbito del Plan Especial.

El Plan Especial considera las siguientes categorías de usos globales específicos:

1. Primer Recinto Amurallado, corresponde al recinto interior a las murallas de la Villa y a la orla de tejido adosada a éstas y acoje usos residenciales en todas sus categorías; uso industrial de talleres domésticos; terciarios de comercio y oficinas; y locales diversos, junto con usos institucionales públicos y espacios libres. Es decir, acoje usos caracterizables como de ciudad integrada o casco tradicional haciendo uso de un repertorio limitado, pero diverso de tipos de edificios.

2. Arrabales tradicionales, corresponde a los arrabales de los recintos segundo y tercero que acojen usos básicos predominantemente residenciales de vivienda unifamiliar y de

vivienda colectiva y marginalmente talleres domésticos y terciario comercial; usos acogidos en tipos de edificios muy adaptados.

3. Areas de renovación, corresponde a los ambitos renovados esencialmente durante el siglo XX, con uso mixto residencial de vivienda colectiva y unifamiliar residual, junto con terciario en unidades morfológicas de manzana generalmente compacta que acojen tipos de edificios residenciales y predominio del de vivienda colectiva.

4. Singular, corresponde a un área discontinua que acoje usos institucionales públicos, singulares, de equipamiento urbano y en ocasiones usos residenciales comunitarios en edificaciones adaptadas.

5. Residencial aislada, corresponde a pequeños enclaves de viviendas unifamiliares acojidas en un tipo de edificación característico.

6. Espacios libres, corresponde a un área discontinua con uso básico de espacios libres de muy diverso origen y contenido.

Artículo III.24.- Condiciones de Aprovechamiento y Edificabilidad.

Las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad asignadas por el Plan Especial a cada parcela son las que se derivan de las determinaciones de ocupación y alturas que se establecen en el correspondiente Plano de Ordenación y de las concurrentes del tipo de edificación posible dentro del área de uso global en la que se integre.

Artículo III.25.- Correspondencia de Usos Globales y Tipos Funcionales de Edificios.

El Plan Especial determina la correspondencia entre los Usos Globales y Tipos Funcionales de edificios que se definen en el art. III.40. Nueva Planta con Integración y en el planeamiento municipal en su caso, en relación con el uso residencial y el institucional público de acuerdo con el siguiente cuadro:

USOS GLOBALES	TIPOS FUNCIONALES
1. RECINTO AMURALLADO	Casa Patio. Arquitectura doméstica y anterior al XIX. Vivienda colectiva del XIX.
2. ARRABALES TRADICIONALES	Arquitectura doméstica y anterior al XIX.
3. AREAS DE RENOVACION	Arquitectura doméstica y anterior al XIX. Vivienda colectiva del XIX.
4. SINGULAR	El tipo de edificio existente catalogado o el que resulte de aplicar la Normativa del P.E. en relación con el equipamiento.

Los usos dominantes característicos y compatibles establecidos para cada una de las subáreas serán de aplicación en las actuaciones correspondientes a intervención genérica, de acuerdo con las normas de aplicación en la subárea, en la que se ubique la parcela de que se trate.

La edificabilidad de cada parcela es la que establece el P.E. en función de las condiciones de ocupación y alturas detalladas en el plano de ordenación.

Artículo III.26.- Usos singulares no contemplados.

Cuando se trate de usos singulares no contemplados en esta Normativa para su regulación se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente a "Intervención Singular" del Título III Sección 2ª.

En la documentación del proyecto se justificará la introducción del uso de que se trate con el mismo nivel de precisión señalado en el citado artículo. Deberá acompañarse también un estudio completo de Impacto Ambiental en el que se valoren las incidencias y efectos en los usos existentes, viario, etc.

Artículo III.27.- Compatibilidad de usos.

En lo referente a la compatibilidad entre los distintos niveles y tipos de usos urbanos, se estará a lo que para cada caso establece la normativa específica de usos del planeamiento municipal y con las salvedades que se determinan en el presente Título.

CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Sección 1ª.- Conservación del Patrimonio protegido.

Artículo III.28.- Situaciones de ruina en inmuebles protegidos.

1. Para los elementos unitarios integrados en el ámbito de este Plan Especial los supuestos de ruina se regirán por las determinaciones contenidas en estas Normas, en la Ley del Suelo y en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2. Los bienes inmuebles catalogados en este Plan Especial no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad, ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente que en el caso de los Bienes de Interés Cultural sólo la concederá en los términos que establece el art. 24.2. LPHE.

Si el Ayuntamiento juzgase necesaria la apertura de expediente de ruina, deberá proceder garantizando que los informes técnicos que se redacten contemplen, de entre las posibles declaraciones, distintas de la de ruina total, que se contemplan en el art 23 del Reglamento de Disciplina Urbanistica, preferentemente aquellas menos agresivas para los bienes catalogados. Por ultimo, en el caso de que se justifique alguna demolición, deberán establecerse las eventuales condiciones de actuación en las partes afectadas del edificio, de acuerdo con la ordenanza de aplicación, para garantizar la más eficaz protección de los valores que justificaron su catalogación y el más adecuado ajuste al tipo que caracteriza al edificio, así como la reintegración de los contenidos de valor que incorpore.

A los efectos del cálculo del coste de la ruina económica, obras de reparación son aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El coste de reparación se determinará por aplicación de los precios unitarios de las partidas de obra sobre el porcentaje de los elementos estructurales a reparar, Para el cálculo del valor de realización o de mercado y del coste de reposición se estará a la normativa sobre valoración de bienes inmuebles para entidades financieras (Orden de 30 de noviembre de 1.994 del Ministerio de Economía y Hacienda, BOE 297 de 13-XII-94).

Para la determinación de la ruina técnica: Son elementos estructurales básicos los que tienen una misión parteando y resistente con incidencia en la estabilidad del edificio reconocida como tal en el cálculo estructura. Se considera agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales básicos en cantidad superior a 1/2 de la totalidad de los mismos. La determinación de

la extensión a que se refiere el párrafo anterior se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.
c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Las circunstancias urbanísticas sólo podrán dar lugar a demolición del inmueble, cuando la disconformidad de éste con el PEVT concurra con alguna de las causas recogidas en el apartado c) del número 2 del artículo 247 de la Ley del suelo. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no pueden ser valoradas en la operación en la ruina urbanística por hacer referencia únicamente a las condiciones de habitabilidad del inmueble intrínsecamente considerado. En consecuencia el desalojo provisional y otras medidas procedentes en razón a la habitabilidad del inmueble, serán independientes de la declaración de ruina.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de otras medidas administrativas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación que les correspondan.

El Ayuntamiento, de acuerdo con la incidencia cuantitativa en el total de la edificación de los expedientes de ruina deberá evaluar la procedencia de la elaboración de un censo de los edificios del área del PEVT a efectos de conocer pormenorizadamente su estado de conservación y procederá a la redacción de una Ordenanza que desarrolle los aspectos procedimentales de la declaración de ruina.

3. Si existiese urgencia o peligro inminente, el Ayuntamiento ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse en inmuebles protegidos, no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán la autorización del Ayuntamiento y en el caso de los Bienes de Interés Cultural la de la Administración competente, debiéndose prever además, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo III.29.- Situación de fuera de ordenación.

1. Los elementos unitarios catalogados por este Plan Especial, quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del mismo, no siendo de aplicación, en este caso, los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación, los rótulos, señales, cables, antenas y conducciones aparentes, así como toda construcción que alteren el carácter de los elementos unitarios, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos.

Quedarán igualmente fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación de la edificación o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan Especial.

En los casos anteriores deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos disconformes recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de las presentes Ordenanzas. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios conforme al artículo siguiente de estas Normas.

3. Tendrán la consideración de bienes en situación sustantiva o material de fuera de ordenación aquellas parcelas, edificios o instalaciones que expresamente figuran como tales en los documentos del Plan, quedando sujetos a las limitaciones que para este supuesto, se establecen en el Plan General.

4.Aquellos edificios e instalaciones que cuenten con alturas contrarias a las asignadas en los planos de ordenación deberán ajustarse a las determinaciones de este Plan en el momento de su sustitución

5. Los edificios o elementos que se califican como discordantes bien en los planos de ordenación o en el catálogo deberán ser objeto de las medidas de integración que se determinan en el Plan en los términos que se establecen en el apartado 2º de este artículo; las medidas de integración no constituyen vinculaciones singulares por lo que no generan derechos.. Las alturas o volúmenes que sean causa de la calificación de discordante y no puedan ser integradas quedarán fuera de ordenación sustantiva

Artículo III.30.- Deberes de conservación del patrimonio catalogado.

1. Los elementos catalogados por este Plan Especial con los niveles que establece el art.III.32., deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del número anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma requeridas por el presente Plan para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos, de conformidad con lo exigido en los artículos 21, 138, 206 y 246 L.S.

3. La utilización de los edificios o elementos catalogados quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por el Ayuntamiento o la Administración competente en el caso de los BIC.

4. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre los edificios o elementos catalogados no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de las obligaciones previstas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento o la Administración competente en el caso de los BIC, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo,

podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en caso de bienes inmuebles será inscrita en el Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento o la Administración competente en el caso de los BIC también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes.

5. Los propietarios, poseedores o usuarios de inmuebles o elementos catalogados, o de escudos, emblemas, placas heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y elementos de análoga índole, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o de la Administración competente en el caso de los BIC.

6. Las construcciones catalogadas en sus correspondientes niveles y grados deberán conservar el espacio libre contiguo, dentro de su propia unidad predial registrada, en las condiciones ambientales adecuadas al mantenimiento y comprensión del bien objeto de protección sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

7. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de líneas de teléfono o de electricidad y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, en su caso, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio; todo ello en virtud del artículo 19 de la L.P.H.E.; los artículos 206 y 246 L.S.; el artículo 13 de la Ley 10/1966 de 18 de Marzo sobre Instalaciones Eléctricas y los artículos 2, 7 y 8 de la Ley 3/1976, de 11 de Marzo, sobre Servidumbres de Paso de Líneas y Cables de Comunicación.

8. El Ayuntamiento, o la Administración competente en el caso de los BIC podrá impedir las obras de demolición total o parcial, o cambio de uso o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en este Plan Especial.

Igualmente podrá actuar de ese modo, aunque no se haya producido dicha catalogación, siempre que se aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención el artículo 1 de la L.P.H.E.

9. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la Administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro y un uso incompatible con sus valores. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos (artículos 36 y 37 de la L.P.H.E.).

10. La enajenación de los bienes declarados de interés cultural requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los Organismos competentes, en los términos que se establecen en el artículo 18 de la L.P.H.E.

11. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia, y si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración de los Organismos procedentes, cumpliendo, en todo caso, con las determinaciones al respecto de la L.P.H.E.

12. Los inmuebles catalogados están exceptuados del Régimen de Venta Forzosa y Registro Municipal de Solares a que se refiere el capítulo Quinto de la Ley del Suelo.

13. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en esta Normativa.

14. Desde la aprobación definitiva de este Plan Especial, el Ayuntamiento con el concurso de la Administración competente podrá autorizar las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Bienes de Interés Cultural, ni estén comprendidos en su entorno.

Artículo III.31.- Clasificación y definición del Patrimonio Histórico y Catálogo.

1. Se entiende por Patrimonio Histórico el acervo de edificios, construcciones y bienes sociales y económicos que considerados bien de forma aislada, bien en el conjunto en que se integren son subsumibles en el supuesto contemplado en el artículo 46 de la Constitución; y más especificamente, a los efectos de su protección por el planeamiento y catalogación, en su caso, los bienes que contempla el art.1º3. L.P.H.E.

Artículo III.32.- Niveles de protección .

Por la magnitud e interés del Patrimonio de Edificios dentro de las categorias de bienes del Patrimonio Histórico, el presente Plan Especial determina en su documentación, el nivel de protección de cada inmueble, catalogandolo en función de su carácter e interés.

Dentro del Patrimonio Histórico edificado y a los efectos de estas normas se distingue entre:

a) Patrimonio singular: Edificios, conjuntos y elementos de interés especial, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de valor relativo singular, que este Plan protege de forma individualizada, incorporándolos al catálogo acompañado al mismo y que deberá ser completado por el planeamiento que lo desarrolle según lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento.

b) Patrimonio genérico: Edificios, construcciones y elementos que se asocian configurando áreas de interés ambiental que requieren medidas específicas de protección con el fin de evitar desfiguraciones o transformaciones indeseables, sin ser precisa la catalogación de los componentes específicos, bastando la definición de las áreas de integración para la protección de su carácter.

Los niveles de protección del patrimonio de inmuebles son:

M - MONUMENTAL (Bien de Interés Cultural)

I - INTEGRAL

E - ESTRUCTURAL

A+ - AMBIENTAL SINGULAR

A - AMBIENTAL

A- - AMBIENTAL NEUTRO

El nivel de protección del edificio afecta, asimismo, a los espacios libres de la parcela en que se localiza.

Para cada edificio además de su nivel de protección se establecen los elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan y que han podido ser establecidos en la catalogación. Los datos contenidos en el fichero del Catálogo determinan explícitamente los elementos objeto de protección del inmueble catalogado. Estos contenidos podrán ampliarse previamente a la concesión de licencia de obras (sean cuales fueren éstas) por los servicios técnicos municipales, en función no sólo de los datos contenidos en la ficha del inmueble en cuestión, sino de otros que -aportados por el interesado o recabados directamente- pudieran complementar los del fichero.

En el plano de ordenación relativo a la edificación se reseñan con las correspondientes siglas los asignados a cada elemento unitario, que incluyen los citados anteriormente y que a continuación se desarrollan.

A- - Ambiental neutro: corresponde a edificios bien integrados pero que carecen de interés específico. La asignación de este nivel implica el mantenimiento de los caracteres que de acuerdo con la normativa garantizan la integración del edificio en el área histórica, en la eventualidad de ejecución de obra nueva con sustitución.

A - Ambiental: que implica generalmente la preservación de su volumetría y de sus elementos compositivos y de ornato además de los elementos que se reseñan en el correspondiente catálogo de edificios.

A+ - Ambiental singular: que supone la existencia en el elemento de caracteres compositivos de especial interés desde el punto de vista de su diseño o de su significado cultural que señalan la oportunidad de subrayar su presencia, para que sirvan de referencia a actuaciones de rehabilitación de elementos de nivel ambiental de tipo histórico asimilable. La asignación de este nivel implica en principio medidas de protección semejantes a las de la categoría ambiental. Sin embargo, aquellos edificios para los que en el curso de la gestión del Plan se aporte nueva información sobre sus contenidos que así lo aconseje podrán ser reclasificados dentro del nivel de protección estructural.

E - Estructural: incluye aquellos edificios de especial calidad para los que el Plan determina la protección de sus características esenciales, tales como su volumetría y fachada, los elementos de composición y ornato que se señalan en el catálogo además de la estructura y organización interior básica del edificio (escaleras, forjados, sistema de accesos, salas, patios, etc.).

I - Integral: incluye aquellos edificios que por su excepcional valor requieren la protección integral de sus componentes aportados en las etapas relevantes de

su construcción, debiendo procurarse la recuperación mediante intervenciones científicamente válidas y que tengan por fin su plena puesta en valor.

M - Monumental: en este grupo se integran los edificios que han sido declarados Bien de Interés Cultural o cuentan con expediente de declaración incoado, y aquellos otros en los que pueda recaer dicha declaración por poseer valores suficientes para ser incluidos en esta categoría, y por tanto están sujetos a las determinaciones de la Ley del Patrimonio (LPHE) y supeditados a la competencia de la Dirección General de Bellas Artes u Organismos Autónomos Competentes (Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Castilla la Mancha)

Artículo III.33.- Obligaciones y ayudas económicas para la conservación.

1. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 L.S. podrán recabar para conservarlos la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones, que la prestarán en condiciones adecuadas.

2. Las actuaciones de rehabilitación podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas previstas por la Administración del Estado en los términos del Real Decreto sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda vigente.

3. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refieren los arts. 245 y 246 y los apartados a y b del art. 247.2 L.S., el ente bajo cuya competencia se halle el edificio por su carácter, podrá costear la parte de las obras imprescindibles cuyo importe sobrepase dichos límites, con las condiciones adecuadas y en desarrollo de lo previsto en el art.246 L.S.; sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quién, en todo caso, deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

4. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación en un edificio catalogado y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrán costear públicamente total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública.

5. Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración a que se refieren los números 1,2,3 y 4 anteriores, se concertarán con los interesados,

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 socio-económicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso, el Ayuntamiento podría asumir en lo procedente las promociones u obras de interés social.

6. Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la L.P.H.E. como fomento al cumplimiento de los deberes y en compensación de las cargas que la citada Ley les impone.

7. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección del Patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la L.S. y en la L.P.H.E. sin perjuicio de las responsabilidades a que diesen lugar.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN.

Artículo III.34.- Tipos de intervención y compatibilidad con los niveles de protección asignados.

1. En el ámbito de este Plan Especial de Protección y se distinguen los siguientes tipos de intervención definidos en los artículos siguientes:

1- Intervención sobre Bienes de Interés Cultural.
2- Restauración.
3- Reforma.
4- Reestructuración.
5- Nueva planta con conservación.
6- Nueva planta con integración.
7- Intervención genérica.
8- Conservación.

2. El catálogo de este Plan Especial define seis niveles de protección:

Nivel 1: Protección Monumental(Bienes de Interés Cultural).
Nivel 2: " Integral.
Nivel 3: " Estructural.
Nivel 4: " Ambiental singular.
Nivel 5: " Ambiental.
Nivel 6: " Ambiental neutro.

Para cada uno de ellos se establece la relación de elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan, o los caracteres que les hacen merecer la protección asignada.

En función del nivel de protección asignado a los diferentes elementos unitarios, se permiten los siguientes tipos de intervención.

Nivel y grado de protección	Signo en plano	Obras permitidas
1. MONUMENTAL	M	1
2. INTEGRAL	I	2
3. ESTRUCTURAL	E	3.2
4. AMBIENTAL	A+	4.3.2
	A	5.4.3.2
	A-	6.5.4.3.2

En todos los casos se permiten las obras de conservación (8).

Para el resto, no afectado por ningún nivel de protección el tipo característico de obra permitida será la Intervención genérica (7).

Artículo III.35.- Intervención sobre Bienes de Interés Cultural y sus entornos.

1. Las intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural y sus entornos sean Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos, así como Zonas Arqueológicas, declarados o con expediente incoado, quedan sujetos a las determinaciones de la Ley del Patrimonio y a las que se contienen en esta Normativa y en el Catálogo y por tanto supeditadas a la competencia de la Dirección General de Bellas Artes u Organismos Autonómicos Competentes (Dirección General de Bienes Culturales).

2. El Plan Especial delimita los Entornos de los monumentos para la protección y fomento del carácter del BIC de referencia y el de los bienes (arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos, etc), que contienen.

a) Los ámbitos y elementos integrados en los Entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.
b) En aquellos casos en los que se vinculen a los Entornos elementos discordantes éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

c) Las acciones que este Plan Especial determina en el ámbito de los Entornos, tanto

para conservar y proteger los BIC, como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica serán responsabilidad de los Organismos competentes entendidos en los términos que establece el art. 6º LPHE.

Artículo III.36.- Restauración.

1. Se entiende por restauración arquitectónica las obras sobre elementos unitarios declarados monumentos y aquellos otros que sin haberse producido dicha declaración, poseen valores significativos para ser incluidos en esta categoría.

Estas obras constituyen con las citadas en el artículo anterior, el grado máximo de conservación y estarán orientados a consolidar lo existente, repristinando el estado original de la edificación y en su caso de los espacios libres, jardines y huertos, etc.

2. La restauración supondrá:

- Conservación de la totalidad de las partes originales.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con lo previsto en el art. 39.3 de L.P.H.E.
- Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos (tanto estructurales, como constructivos u ornamentales), evitando todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.
- Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables.
- Sustitución y/o recuperación de instalaciones con ajuste a las condiciones originales de la edificación.

Artículo III.37.- Reforma.

1. Se entiende por reforma las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad, a la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad y utilización de la edificación y los espacios libres (jardines, huertos).

Los sistemas constructivos a utilizar podrán incluir nuevas tecnologías siempre que respeten y contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y la forma del tipo edificatorio.

Cuando la obra afecte a elementos comunes, (zaguanes, patios, escaleras, etc.), estos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales, como en los acabados y decoración.

La Reforma podrá suponer:

- Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación de la carpintería, solados y pavimentos originales; sin que se afecte los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc., que configuran ámbitos cuyo significado pueda desfigurar la definición del tipo edificatorio o su valor histórico.

- Adecuación de patios interiores y fachadas posteriores o interiores de parcela, con adaptación de huecos abiertos a los mismos con respecto a los mecanismos de composición del edificio y del conjunto en el que se integre (extremo que deberá ser justificado) y a los elementos de especial valor en la definición de la estructura y forma del tipo edificatorio. Todo ello salvo prohibición expresa singularizada en el presente Plan Especial para algún elemento o edificio específico.

- Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado.

- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas (art. 39.3 L.P.H.E.). Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.

- Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio, con integración de los elementos de ventilación y evacuación de humos en las cubiertas.

- Implantación de elementos de comunicación vertical, como escaleras o ascensores, en el interior de la edificación o en patios sin significado estructurante de la edificación, siempre que tales intervenciones no destruyan los valores históricos o la estructura y forma del tipo edificatorio, ni trasciendan a los elementos de composición volumétrica del edificio apreciables desde el espacio exterior en la forma en la que éste se concibe en la presente Normativa.

- Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características

que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.

- Adaptación de huecos de planta baja en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición. Tal intervención podrá permitirse en los edificios señalados en forma expresa en este Plan Especial y con ajuste a las siguientes limitaciones:

  . Los huecos mantendrán los ejes de simetría originales del edificio, o sus mecanismos de composición.

  . La altura de los dinteles deberá guardar relación con la de los huecos existentes en la planta.

  . La solera de los huecos en planta baja podrá descender al nivel del portal de la edificación.

  . El elemento de cerramiento y su carpintería se situará en el interior del hueco a una distancia del paramento de fachada no inferior a la de las carpinterías de los huecos de fachada existentes menos profundos, ni alcanzar una profundidad superior a la del muro de fachada menos 10 cm.
  . Se podrá permitir la modificación o apertura de patios interiores que no afecten a la estructura cuando los existentes tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos por las Ordenanzas Municipales de la Edificación o la Normativa de protección oficial y siempre que en la Normativa el Catálogo del Plan Especial no se indique nada en contrario.

- Actuaciones en los jardines y huertos.
  . Introducción de nuevas técnicas de riego siempre que no exista, o ésta sea irrecuperable, o cuando el Plan no establezca en Catálogo lo contrario.

  . Introducción de nuevas variedades arbóreas siempre que el Plan no señale nada en contrario.

  . Sustitución de los sistemas de riego en mal estado e introducción de otros nuevos cuando el Catálogo anexo no indique nada en contrario y siempre que no afecte a la organización y tradicional de los espacios libres privados (jardines-huertos).

  . Reposición de elementos vegetales en mal estado e introducción de nuevas variedades y técnicas agrícolas u ornamentales siempre que no exista precaución en contrario en el Catálogo del P.E. y se respeten las condiciones originales del tipo y la organización tradicional de estos espacios.

Artículo III.38.- Reestructuración.

1. Se entiende por reestructuración las obras tendentes a la rehabilitación y reutilización del edificio con conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad y demolición (o sustitución) de cuerpos o elementos añadidos o en mal estado.

Los sistemas constructivos a utilizar podrán responder a tecnologías actuales.

La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por el propio carácter del edificio.

2. La reestructuración del edificio podrá suponer:

- Sustitución de elementos estructurales y de distribución, que no sean objeto de protección expresa en el catálogo del P.E., con nuevos elementos compatibles con las fachadas existentes.

- Incorporación de nuevas escaleras y ascensores manteniendo las fachadas, así como el volumen y materiales de cubierta, las escaleras u otros elementos protegidos expresamente.

- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, siempre que se actúe para reestructurar una edificación.

- Adaptación y nueva apertura de huecos en patios interiores y fachadas posteriores, interiores de parcela, siempre que el Catálogo del P.E. no establezca protección expresa sobre alguno de estos elementos.

- Desplazamiento y/o sustitución de forjados con utilización del volumen sobre rasante del semisótano.

- Adaptación o sustitución en parte de fachadas posteriores interiores de parcela o manzana, que no sean apreciables desde el exterior y siempre que no exista protección expresa sobre ellos.

- Adaptación y reorganización de los espacios libres de parcela, jardines y huertos, sustituyendo los elementos en mal estado, siempre que no exista protección expresa en el Catálogo adjunto.

3. Los proyectos de reestructuración deberán precisar los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se suprimen elementos de valor así como las medidas técnicas necesarias. Tal prohibición deberá ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo III.39.- Nueva planta con conservación.

1. Se entiende como tales, las obras que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales pudiendo comprender la sustitución de la edificación con mantenimiento de fachada o fachadas, o de su sistema compositivo y la tipología edilicia.

2. Estas obras podrán suponer además de los citados en los artículos anteriores:

- Adecuación del espacio bajo cubierta con posible sustitución parcial o total de su estructura y/o desplazamiento, y potencial sustitución de forjados, manteniendo el volumen del edificio.

- Así mismo podrá proponerse la sustitución total o parcial de la edificación existente salvo que el Catálogo lo prohíba expresamente, siempre que se garantice el mantenimiento del sistema compositivo de la fachada que se sustituye, la ocupación de parcela y el volumen, así como los espacios libres privados en cuyo caso deberá actuarse además de acuerdo con los preceptos establecidos en el artículo siguiente.

3. La autorización de la sustitución de la fachada deberá contar con el Informe favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan, que lo otorgará cuando de la información sobre el estado actual de la edificación no se deduzcan nuevos contenidos que hagan aconsejable una mayor protección; y en todo caso, cuando la edificación proyectada, a juicio de la citada Comisión, suponga una mejora significativa de la calidad de la edificación y de su diseño en relación con la que se proponga sustituir.

Artículo III.40.- Nueva planta con integración.

1. Se entiende por intervención de Nueva planta con integración las obras que se pueden plantear sobre solar sin edificar o por sustitución de la edificación con conservación de parcelación, tipología edilicia e integración de fachadas.

Se trata también de intervenciones en edificaciones o espacios libres privados que por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro solo es posible la conservación de elementos aislados, que el catálogo señala, incorporándolos a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, manteniendo su localización de acuerdo con el tipo de que se trate.

En todo caso la obra a realizar en un determinado emplazamiento vendrá obligada por la conservación establecida por el catálogo y por el respeto a las determinaciones que se establecen genéricamente para el tipo señalado.

Cuando se actúe por integración sobre solares o parcelas las obras se atendrán a las determinaciones de aquél tipo edificatorio posible de acuerdo con el Plan Especial y

seleccionado de entre los dominantes en su entorno próximo mejor vinculado a las características de la parcela.

La obra nueva se deberá adecuar siempre a las edificaciones protegidas próximas en cuanto a trazas, alturas de pisos y elementos arquitectónicos, sin incurrir en la copia mimética, y con soluciones de arquitectura realizada con ajuste a los criterios que establece la Normativa de nueva planta con integración.

2. En los proyectos de intervención de Nueva Planta con integración y con objeto de establecer las condiciones compositivas y constructivas de la edificación, se deberá acompañar un estudio de la edificación del entorno del terreno o edificación objeto de intervención, del que deberá derivarse los criterios de coherencia con el tipo edificatorio pertinente de entre los establecidos en el apartado 3 de este artículo. Dicho estudio deberá incluir al menos las siguientes consideraciones:

- Época(s) y tipo(s) edificatorios existentes en el entorno.
- Caracteres de los tipos edificatorios determinantes de las condiciones compositivas y de uso de la edificación que se proponga.
    - volumetría.
    - ejes de composición.
    - proporciones macizo-vano.
    - cubiertas.
    - tratamiento de huecos.
    - vuelos y cornisas.
    - materiales.
    - acabados.
    - colores.
    - usos.
- Adecuación de la edificación propuesta al tipo seleccionado de entre los previstos en la Norma de Intervención de Nueva Planta con integración y a las condiciones de "Intervención Genérica".

3. Tipos reglados de caserío:

Dentro del ámbito del Plan Especial y a efectos de la intervención por integración, se distinguen los siguientes tipos edificatorios básicos:

a - arquitectura doméstica de tradición rural.
b - casa patio.
c - vivienda colectiva de XVIII y XIX.
d - los tipos de arquitectura del XX.

La aplicación de la arquitectura doméstica como tipo de referencia debe considerarse como sistema evolutivo y es deseable encaminar las actuaciones en los casos que proceda (siempre en obras de nueva planta) hacia los modelos más evolucionados y por tanto a los esquemas compositivos y de organización que suponen la mayor higienización del soporte residencial. Dentro de esta categoría estarían acogidos los tipos doméstico de tradición rural (D) y la arquitectura doméstica hasta el XVIII.

La aplicación del tipo de referencia Vivienda Colectiva del XVIII-XIX debe considerarse en principio como dato absoluto a efectos de rehabilitación puesto que se trata de un

soporte higiénico que no presenta graves problemas de rehabilitación para su reutilización.

Las referencias a sistemas constructivos y elementos decorativos que se hacen a continuación responden a la descripción del tipo en el contexto histórico en que surgen. Ello no supone que se proponga en ningún caso su utilización mimética en obras de nueva planta renunciando a sistemas estructurales y constructivos actuales, siempre que se respete el esquema compositivo y de organización fundamental descrito.

En todo caso, serán de aplicación al menos las normas de intervención genérica en lo que se contradiga con los mecanismos compositivos del tipo de referencia.

a) <u>Arquitectura doméstica de tradición rural.</u>

En este apartado se incluyen una serie de tipos que se desarrollan y superponen hasta bien entrado el siglo XX, en un continuo proceso evolutivo, de creciente racionalización compositiva y de higienización.

En general se trata de inmuebles modestos en cuanto a dimensiones, características y técnicas constructivas, con escasas pretensiones formales.

Tienen su origen en elementos de arquitectura popular, edificaciones rurales o urbanas ligadas a actividades agrícolas (agropecuarias) y/o artesanales, lo que determina de manera fundamental su estructura y organización funcional. En muchos casos en el proceso evolutivo de un edificio se han ido conservando o reaprovechando elementos constructivos, decorativos, etc... de otros anteriores desaparecidos.

El modelo inicial es una vivienda unifamiliar de una o dos plantas que presenta en su parte posterior corral o patio, donde se sitúan las cuadras, pajares, almacenes, etc..., dependencias ligadas a la actividad de origen.

El patio dependiendo de las características de las parcelas puede tener entrada directa desde el exterior. El formato y dimensiones del acceso depende en gran medida de las demandas funcionales de la actividad a que responde (o respondía) la edificación. En algunos casos, especialmente en los menos evolucionados, adquiere la forma de portón de considerables dimensiones, cerrado con puerta de madera de dos hojas, con paso de hombre cuando constituye además el acceso único a la viviena.Las dimensiones actuales son por lo general reducidas. Si en origen existieron zonas de huerta o espacios de maniobras, hoy están transformadas o han desaparecido como resultado de un continuado proceso de segregación y ocupación por la edificación.

Los patios suelen estar pavimentados con canto rodado, baldosas de barro cocido, o ladrillo de tejar, sentados directamente sobre lecho de tierra o arena, si bien, en fechas más recientes aparecen también baldosas hidráulicas, pavimentos continuos de cemento, etc... en general inadecuados.

En relación con el patio se presentan algunos elementos característicos de estas zonas, comunes con otros tipos, y que generalmente proceden de edificaciones anteriores desaparecidas. Entre otras podemos citar: cuevas, aljibes, pozos, pilas, grandes tinajas de barro, etc.

Las cuevas son espacios subterráneos generalmente abovedados (bóvedas de cañón de ladrillo), en algunos casos de notables proporciones, pudiendo existir varias estancias

sucesivas (algunas cegadas), que puedan prolongarse bajo las parcelas colindantes. El acceso se produce generalmente desde el patio, pero también desde otras estancias de la vivienda.

Los pozos y aljibes son muy numerosos, aunque en la actualidad están en su mayoría fuera de servicio. Los brocales son de características y materiales diversos (granito, ladrillo, cerámica, etc), generalmente de traza sencilla, aunque existen ejemplos de notable factura, reaprovechados.

En relación con pozo y aljibe se sitúan en algunas ocasiones grandes pilas de granito con diferentes cometidos (lavadero, abrevadero, etc...), casi siempre procedentes de edificaciones anteriores desaparecidas.

La edificación presenta una o dos crujías paralelas a fachada, de dimensiones variables (generalmente entre 3-5 m). El acceso se realiza a través del zaguán, que actúa como espacio de relación entre el exterior, las estancias vivideras y el patio o corral.

En la crujía de fachada se sitúan las estancias principales y la escalera ocupa una posición relacionada con el zaguán.

Sistema Estructural:

El sistema estructural básico es el de muros de carga paralelos a fachada, arriostrados por muros perpendiculares. Las fábricas son generalmente mixtas, de ladrillo (ladrillo de tejar) con cajones de tapial o mampostería (aparejo toledano).

Para la formación de pisos y cubiertas se utilizan forjados y armazones de madera (sobre cabrios y vigas del mismo material), estructuras bastante elementales que sólo en casos excepcionales presentan decoración (cara inferior), generalmente debida a la permanencia o reutilización de elementos de edificios anteriores.

Cubierta:

La cubierta se organiza a dos aguas, con faldones paralelos a fachada y pendiente entre 15 y 30 grados. El material de cubierta es la teja cerámica curva de tonos pardo rojizos.

El encuentro entre el muro de fachada y la cubierta se resuelve generalmente con alero de reducidas dimensiones, construido mediante el vuelo sucesivo de dos o más hiladas de ladrillo, sobre las que se coloca directamente la teja que sobresale unos 10-15 cm.

Sin embargo en el patio o corral el alero tiene un vuelo algo mayor (40-50 cm) y está formado por canecillos de madera de escuadrías pequeñas, en algunos casos decorados (reaprovechamiento).

Organización de Fachada:

En los primeros modelos o en aquellos más modestos la traza de fachada no responde a esquemas compositivos. Los huecos son pequeños, adintelados, de proporciones aproximadamente cuadrangulares.

Por el contrario en los modelos más evolucionados la fachada se ordena mediante

esquemas compositivos, siempre bastante elementales, basados en la distribución de huecos según ejes verticales (de acuerdo con una mayor racionalización constructiva), estableciéndose en algunos casos ejes de simetría, generalmente coincidentes con el acceso.

Los huecos son de mayores dimensiones, de proporción predominantemente vertical (relación altura/ancho= 2 aprox.). En algunos casos en planta alta están rasgados hasta el piso, con balcones.

En todo caso el predominio del macizo sobre el vano sigue siendo una característica fundamental, presentando como mínimo una relación de 2 a 1.

Las portadas son de proporción aproximada de 1 a 1'6 (relación altura/ancho), son adinteladas generalmente, existen algunos ejemplos iniciales que presentan arcos (carpanel). Se cierra con puerta o portón de madera, de dos hojas, que en las de mayor dimensión puede tener paso de hombre.

Las fábricas de fachada son similares a las señaladas para muros estructurales (aparejo de ladrillo de tejar con cajones de tapial o mampostería). Van algunas hoy vistas, pero en general protegidos con morteros o revoquillos de cal, encalados o pintados con tonos ocres (tierras del entorno), aunque pueden presentar acabados más elaborados.

Acabados y Cerrajería:

Además de las fábricas hoy vistas, cuyos acabados han podido haber desaparecido por diversas causas, los acabados más frecuentes son los ya señalados (revocos y revoquillos con tonos del entorno), en determinados elementos más elaborados se utilizan acabados que imitan despieces de fábricas de cantería (sillares) o ladrillo, afectando al conjunto de la fachada o partes de la misma (zócalos, esquinales, etc).

En algunos casos los huecos pueden ir recercados, generalmente mediante resalte del revoco o simplemente variando el tono en el acabado de fachada.

Los elementos de cerrajería son generalmente de forja o fundición. Los balcones de barrote de sección cuadrada o circular, con repisa de canto muy estrecho, reforzada en casos excepcionales con jabalcones.

Las ventanas de planta baja van equipadas normalmente con reja completa.

Existen algunos modelos más elaborados, de carácter excepcional, que sobre los elementos básicos señalados incorporan mayor decoración (rizo de pletina plana de forja, bolas de latón, etc).

b) Casa patio.

Corresponde a un número muy reducido de edificios, siempre con carácter singular y situados generalmente en el interior de los dos primeros recintos amurallados. Constituyen en todo caso tipos asimilables que se superponen en el tiempo con un proceso de creciente racionalización compositiva e higienista.

Como se ha señalado para los tipos de arquitectura doméstica de tradición rural, en el proceso evolutivo de la casa patio también se produce frecuentemente la conservación o reaprovechamiento de partes, elementos constructivos y/o decorativos de inmuebles anteriores.

La edificación, generalmente de dos plantas o dos plantas y cámaras o desvanes, se estructura alrededor de un patio, espacio que organiza las estancias, distribuye, ventila, proporciona luz y en él se vuelca la actividad.

Cuando las dimensiones de la parcela lo permiten, es corriente la existencia de un segundo patio o corral en la parte posterior, donde se localizan las estancias de servicio (cuadras, almacenes, etc...)

El patio principal es de forma aproximadamente cuadrangular y generalmente de al menos 4 x 4 m. Está edificado en 2, 3 ó 4 de sus lados, su configuración depende de la forma y dimensión de la parcela. Existen galerías en todos o alguno de sus frentes edificados, que pueden desarrollarse también en plantas altas.

La edificación presenta una o dos crujías paralelas a fachada de dimensión aproximada 4-5 m, además de la galería. El acceso se realiza a través de zaguán a eje con una de las galerías o con el patio.

Las estancias se organizan alrededor del patio, las principales en contacto con fachada, a la que abren ventanas.

En los modelos más eleborados la escalera añade a su valor funcional (elemento de comunicación vertical) valores representativos. Su posición en el patio se sitúa indistintamente en las esquinas o en el interior del tramo, generalmente en quiebro con respecto al acceso, pero vinculada al mismo. En estos casos se construye frecuentemente en granito.

También en estos tipos es frecuente la existencia de algunos elementos característicos de la zona como cuevas, aljibes, pozos, etc, relacionados con el patio. En muchas ocasiones se trata de elementos reaprovechados de edificaciones desaparecidas o muy remodeladas.

Las cuevas son en algunos casos de notables dimensiones (se prolongan frecuentemente bajo propiedades colindantes), presentan bóvedas de ladrillo de interés y se ventila mediante pequeñas ventanas abocinadas que dan al patio o a fachada.

Aunque en la actualidad los aljibes y pozos han dejado en su mayoría de prestar servicio, constituyeron elementos fundamentales en el funcionamiento de estas viviendas. Los brocales de diferentes materiales incorporan en muchas ocasiones elementos decorativos de valor (labrado, cerámica, etc).

En relación con pozos y aljibes, pero en el patio o corral trasero si existen, se sitúan también elementos como pilas de granito, grandes tinajas de barro, etc, de gran interés etnológico.

Organización de fachada.

Los elementos más modestos o iniciales presentan esquemas muy simples de organización de frentes (cuando existan) que generalmente no incluye la formalización de huecos.

En los modelos más avanzados, por el contrario, predomina la utilización de ejes compositivos verticales y la racionalización de los esquemas de repartos de cargas en fachada. Los huecos presentan dimensiones diferentes en planta baja, que son menores; y en planta alta donde los huecos son de dimensiones mayores, generalmente verticales (balcones), dándose como mínimo una

relación de 2 a 1 entre la altura y el ancho de los huecos. En todo caso, se mantiene el predominio del macizo sobre el vano.

En inmuebles más elaborados de carácter singular (palacial), la portada se convierte en elemento expresivo del nivel social del propietario, por tanto se decora (dinteles, arcos de piedra, columnas, etc) y se sitúan los blasones. En otros casos la decoración se extiende a toda la fachada y aparecen esquemas organizativos de todo el frente edificado: recercado de huecos, se señalan líneas de imposta, cornisas de coronación, etc... o incluso aparición de arquitectura fingida.

También en edificios singulares puede aparecer torreón o galería corrida como elemento excepcional en la composición de fachada.

En principio se trata de elementos que ocupan un pequeño espacio en un lateral del frente edificado, generalmente en esquina. En algunos casos sin embargo se extiende hasta ocupar prácticamente la fachada principal, convirtiéndose en una tercera planta. Siempre de menor altura que el resto. Se ejecuta mediante arquillos de ladrillo, de medio punto o rebajados, que apoyan en pilastras octogonales o rectangulares del mismo material.

El material más frecuente de fachada es el ladrillo de tejar con cajones de tapial o mampostería (aparejo toledano) protegidos con revocos o revoquillos de cal.

Cubierta.

El material utilizado es la teja cerámica curva de colores pardo-rojizo.

La cubierta se organiza a dos aguas con pendientes no superiores a los 30º. El encuentro de la cubierta con el muro de fachada se resuelve generalmente mediante el vuelo sucesivo de varias hiladas de ladrillo, en algunos casos excepcionales con piezas especiales (ladrillo aplantillado) del mismo material, conformando cornisa de escaso vuelo. Sólo en casos muy singulares aparecen cornisas de piedra.

Al interior del patio sin embargo aparecen aleros de mayor vuelo unos 50 cm, con canecillos de madera de pequeñas escuadrías, en algunos casos labrados y decorados.

Las chimeneas cuando transcienden, son elementos de gran presencia por altura y dimensiones, están construidas en ladrillo, tienen secciones rectangulares y reciben un tratamiento similar a la fachada.

Sistema Estructural.

El sistema básico es el de muros de carga perimetrales al patio y paralelos a fachada, utilizándose para la apertura de huecos, dinteles de madera, más excepcionalmente de piedra, arcos de ladrillo, etc. Es frecuente que huecos adintelados de gran dimensión cuenten con arcos de descarga.

Como se ha señalado para la fachada, el material más frecuente en muros estructurales es el ladrillo con cajones de tapial o de mampostería.

Para la formación de pisos y cubierta se utilizan forjados y armaduras sencillas de madera, sólo en casos excepcionales como en las cuevas o en la formación de escaleras aparecen

bóvedas de ladrillo.

En las galerías, generalmente adinteladas, se utilizan columnas de granito bastante esbeltas, con capiteles del mismo material, en planta baja. En planta alta si existen galerías se usan pies derechos de madera.

En aquellos inmuebles remodelados durante el siglo XIX o primeros del XX, se sustituyeron las columnas de piedra por otras de fundición, también muy esbeltas.

Con carácter más excepcional pueden aparecer grandes arcos de ladrillo para la formación de la galería en alguno de los lados del patio.

Acabados, Carpintería y Cerrajería.

En fachadas, exteriores e interiores, las fábricas van protegidas con revocos o revoquillos (morteros de cal) encalados o pintados con otros presentes en el entorno de la ciudad, (pigmentos naturales de tierras del lugar, ocres, etc..).

Sin embargo ya se ha señalado que en casos excepcionales pueden aparecer acabados más complejos, que imitan despieces de fábricas (sillares, ladrillos, etc...) o incluso arquitectura fingidas. Todo ello puede ir combinado con recercados de huecos, señalamiento de líneas de imposta, cornisas de coronación etc. Estas decoraciones pueden extenderse también al patio.

En algunos elementos pueden aparecer en el patio o zaguán, elementos o paños (zócalos o pavimentos generalmente) de cerámica talaverana, en tonos azules y ocres, con decoración vegetal.

Carpintería de madera pintada y con posibilidad de apertura por módulos. El portón es de madera, generalmente de dos hojas (aproximadamente de 2,20 x 2 m), y cuando es de dimensiones importantes incorpora paso de hombre.

Los elementos de cerrajería que aparecen son de forja o fundición y van desde las rejas más elementales de barrote de sección cuadrada girada 45º con respecto a fachada, hasta la reja carcelera. Los balcones tienen repisa metálica de escasa sección y en casos excepcionales reforzados por jabalcones sencillos del mismo material.

La barandilla sobre el modelo más elemental de barrote de sección cuadrado o circular, puede incorporar otros elementos de forja, latón, etc.

Como elemento singular de cerramiento del balcón, durante el siglo XIX, se produjo la incorporación de miradores acristalados como factor complementario en la formalización de fachada, añadido a su carácter funcional. Se situaron generalmente señalando el acceso o estancias principales.

Se trata de elementos de estructura metálica de diseño casi estandarizado con montante de secciones livianas que se adaptan a la barandilla del balcón en su parte baja y vuelan sobre ella unos 25 cm en la zona superior.

c) Vivienda Colectiva del XVIII y XIX.

La asignación de este tipo alcanza en nuestra catalogación a edificios construidos

incluso en la 2ª mitad del XVIII hasta bien entrado el siglo XX (década 20 -30) no afectados por la simplificación formal y la articulación funcional del racionalismo.

Todos los edificios incluidos en esta tipología presentan características compositivas y funcionales semejantes, aún cuando dependiendo de las corrientes de cada momento la ornamentación presenta gran variedad y complejidad. Como característica general presenta la mayor dimensión de las fachadas por adición de parcelas. Sin embargo puede hablarse de un subtipo específico presente en la zona anexa a muralla pero exterior al primer recinto, en Corredera de Cristo, caracterizada por desarrollarse sobre una parcela estrecha y profunda. Se trata de una edificación de poco frente, tres alturas y la planta baja destinada a actividades comerciales.

Los modelos finales parecen responder a la difusión de formatos regulados por la aplicación de Ordenanzas que condicionan el ornato de la edificación y establecen sus alturas.

Organización de fachadas y alturas.

La organización de las fachadas responde a un sistema compositivo regular, organizado en bandas verticales y en ocasiones a la jerarquización de los huecos; por otro lado, el tamaño y decoración dependen de su posición en altura. La traza de las fachadas regulariza las alturas de pisos, el tamaño de los balcones y sus vuelos en función de la planta en que se sitúan quedando el ancho del mismo en función del tamaño del hueco. De esta manera el balcón (situado a eje con el hueco) quedaría resuelto con vuelos máximos de entre 40-50 cm para la planta primera y de 25-30 cm como máximo, para la segunda. La altura de la barandilla se sitúa de en torno a 105 cm. y la anchura equivale al ancho del hueco más dos veces el vuelo, si existe. En cuanto a la altura libre de las plantas, ésta va disminuyendo para cada planta, de forma que la máxima sería la de planta baja (aprox. 3'2-3'5 m), en planta primera y segunda de entre 3'2 y 3m. En algunos casos la planta más alta es de dimensión menor (en torno a 2'8m).

La fachada se organiza en tres cuerpos, basamento, cuerpo principal, y coronación.

El basamento o cuerpo bajo estará formado por la planta baja.

El cuerpo medio formado por el principal (si se establece diferenciación) y la planta de piso. Normalmente la altura libre de las plantas y los huecos de la parte media se hacen iguales para todas ellas produciendo una repetición vertical.

Coronación, está constituido por la cornisa, la cubierta, el peto y el ático (si existen) de altura mínima 2'5 m.

La relación, macizo-vano de fachada es como mínimo próxima a la unidad, pero generalmente mayor. Los huecos son todos de formato similar, de proporciones 1 x 2 (relación ancho-altura) denominada ventana-balconera con recercados de aproximadamente 20 cm. de anchura.

Cubierta.

La cubierta normalmente es a dos aguas y el material empleado es la teja curva cerámica de colores pardo-rojizos. La pendiente nunca es mayor de 30º. El encuentro del muro con cubierta se resuelve mediante la formación de cornisa que en ningún caso es prolongación del último forjado y su dimensión no supera los 50 cm.

La recogida de aguas se organiza mediante canalón y bajantes de fundición o cinc.

En planta baja los bajantes no suelen sobresalir de la línea de fachada, o están protegidas con salvabajante.

En cubierta pueden aparecer lucernarios de traza sencilla, generalmente piramidales de base cuadrada (si bien existen ejemplos más elaborados), de perfiles muy livianos. Generalmente se sitúan en el plano de cubierta, y proporcionan luz a la escalera que deja hueco central a fin de ventilar e iluminar.

En ningún caso aparecen buhardillas vivideras.

En algunos modelos más elaborados aparecen los petos o acroterios de coronación de altura no superior a 1 m.

Sistema Estructural.

El sistema más utilizado sigue siendo el de muros de carga paralelos a fachada si bien los modelos finales pueden presentar estructura metálica.

En la estructura de piso predomina el techo plano especialmente a medida que se amplía la utilización de forjados metálicos.

Cerramientos y vuelos.

La ventana balconera presenta carpintería de madera de dos hojas (puerta balconera) de vidrio con maineles de madera en su parte superior y maciza la inferior. Suele tener contraventana de madera al interior.

El vuelo del balcón evoluciona desde el moldurado al plano que va ganando terreno con la utilización del hierro frente a la superposición de vuelos o la utilización de pletinas entregadas con o sin jabalcones que componían la mesa del balcón en etapas anteriores. La repisa de canto máximo aproximado 10 cm, nunca prolongación del forjado, puede incorporar decoración con ménsulas de apoyo real o ficticio.

Excepcionalmente es posible la disposición de balcón corrido en planta primera que suele incluir dos o más huecos consecutivos.

La rejería alcanza una cierta importancia con modelos elaborados en planta baja (reja completa) y en la barandilla del primer piso (principal). En piso superior es más sencilla. Se utiliza la fundición pero permanecen modelos de forja similares a los descritos en tipos anteriores.

Aparecen muy ocasionalmente miradores acristalados cuyo vuelo no excede al señalado para el balcón en la repisa inferior y a 25 cm. más, en la repisa intermedia. Se da un modelo básico: el superpuesto sobre balcón suele poseer una estructura de fundición adaptada a la forma de la barandilla y ejecutada mediante una perfilería ligera característica. Por otro lado, el mirador no es sino un filtro del hueco normalizado de la fachada y de la fábrica que lo envuelve y nunca la respuesta a un hueco de la misma anchura que el propio mirador.

Acabados y sistema decorativo.

Las fábricas van enfoscadas y fueron pintadas en su origen en diversas tonalidades (ocres, rojo-ocre, amarillos, etc.) que han sido alteradas, blanqueadas o han perdido el color original con el tiempo. En algunos casos se marcan despieces de sillería, sobre todo en esquinas y basamentos, y frecuentemente aparecen arquitecturas fingidas de distinta naturaleza adaptando una

tradición presente en los siglos anteriores.

El sistema decorativo aportado por estos tipos incluye gran variedad de motivos, recercados, cornisas, petos, complementos metálicos, etc., que en todo caso, responden a un esquema unitario vinculado a su momento o etapa estilística.

d) Los tipos de arquitectura del XX.

La integración dentro de los tipos considerados en el XIX de edificios con fecha de producción posterior hasta llegar incluso a los años 20 de nuestro siglo, pero que conceptualmente se asemejan a la arquitectura del XIX, plantea la necesidad de revisar la presencia en el área del Plan de arquitecturas de prolongación del eclecticismo finisecular hasta el eclecticismo moderno del primer tercio del XX.

La representación de esta categoría en el área la ejercen escasos edificios singulares, ejemplos de una cierta grandilocuencia compositiva y decorativa, con vuelos sólidos definidos frecuentemente por mirador de obra con frentes decorados o balcones de sólidas mesas en las que se alternan elementos de soporte y cerrajería con balaustres y ménsulas.

En el conjunto las moderadas alusiones a temas de la arquitectura local se relacionan con las interpretaciones arquitectónicas de tendencias de derivación académica.

Con todo, frente a tipos de presencia muy reducida procedentes de interpretaciones racionalistas, la mayor frecuencia y número de edificios de este siglo procede de renovaciones con composiciones guiadas por mecanismos miméticos en relación con una pretendida arquitectura "tradicional" basada en el repertorio del XIX o anterior.

Otro conjunto de cierta presencia y resultado negativo está representado por edificación de vivienda colectiva con composiciones discordantes resultado de la aplicación de cuerpos volados, huecos apaisados, terrazas, y acabados y materiales variopintos.

Estas dos últimas categorías no deben ser adoptadas en las intervenciones, debiendo recurrirse a soluciones derivadas de la Intervención Genérica o Singular, tal como quedan definidas en los artículos correspondientes de este volumen.

Artículo III.41.- Intervención genérica.

1. Se entiende como tal la sustitución total de la edificación existente con mantenimiento de las secuencias de parcelación o las obras de nueva planta que por situarse en zonas con alto grado de renovación o de construcción reciente, carecen en su entorno de referencia clara respecto de los tipos definidos en el apartado 3 del artículo anterior (Nueva Planta con integración). En la selección del tipo de referencia se estará a lo que se determina en el artículo relativo a "Nueva Planta con integración".

Esta norma será de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial conjuntamente con las del PGOU que no se contradigan con las mismas y las que asignan niveles de protección:

2. Vuelos:

a) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados en fachada al espacio exterior urbano.

b) Aleros.

- Las cubiertas se rematarán con alero, alineándose en continuidad con los de las edificaciones más próximas de igual número de plantas.
- Se prohíbe la realización del alero mediante la prolongación del forjado, debiendo situarse siempre por encima de éste.
- Si se emplean molduras, canecillos o elementos decorativos, éstos quedarán comprendidos dentro de la línea que enlaza el borde del alero con el paramento en su encuentro con la cara superior del forjado.

c) Balcones.

- Se permiten los balcones dentro del respeto de las condiciones de intervención de "nueva planta con integración"
- El vuelo máximo será de 0'50 m.
- Se prohíbe la realización de los balcones volando el forjado y dejando visto el canto del mismo. Se entenderá como una estructura ligera anclada a la principal de canto máximo 10 cm. La dimensión del balcón horizontalmente y paralela a fachada será la del hueco más dos tramos iguales a ambos lados de aquél de 42 cm. como máximo. La distancia horizontal mínima entre dos balcones consecutivos será de 45 cm.
- Las protecciones se realizarán con secciones redondas, cuadradillos y pletinas de hierro o acero, predominando los elementos verticales. Se prohíbe expresamente la utilización de perfiles corrugados y otros procedentes del armado de elementos estructurales. Se pintarán en colores oscuros y su altura mínima será de 105 cm. Se prohíben los antepechos, macizos o en celosía. Deberán siempre evitarse las soluciones de carácter mimético.

d) Marquesinas y toldos.

- Se prohíben las marquesinas de nueva construcción y los toldos fijos.
- Los toldos móviles se podrán situar dentro de los huecos de los locales comerciales en planta baja; una vez desplegados deberán guardar una distancia mínima de 50 cm. a la vertical del borde de la acera o, en su caso, a la línea de arbolado, sin que en ningún caso pueda sobrepasar la longitud de 1'50 m. La altura mínima sobre la rasante será de 2'00 m.

3. Cubiertas:

a)
- Las cubiertas serán inclinadas de faldón recto sin quiebros y con cumbrera paralela a fachada. La pendiente de los faldones estará comprendida entre 15ºy 30º ajustándose en lo posible a las colindantes.
- La cubrición será con teja cerámica, curva de color rojizo.

b) - Se admitirá cubrir pequeños espacios con cubierta plana, con un máximo del 10 % de la superficie total de cubierta, para resolver encuentros o irregularidades de la parcela pero nunca se manifestarán en fachada, salvo en aquellos casos en los que expresamente se autoricen las terrazas formadas por el retranqueo del ático. En todo caso se utilizarán materiales con las mismas tonalidades a las autorizadas para la fachada.

c) - Se colocarán canalones para la recogida de las aguas de cubierta, que serán metálicos, al igual que las bajantes cuando éstas vayan vistas. El tramo inferior de las bajantes deberá protegerse con salvabajantes metálico.

d) - Las chimeneas o remates de conductos que aparezcan sobre la cubierta, deberán ir revestidas con un tratamiento similar al de la fachada. Los remates serán metálicos o cerámicos, prohibiéndose los industrializados de hormigón o fibrocemento.

4. <u>Huecos</u>:

- La traza de los huecos se ordenará mediante un sistema de ejes verticales, de forma que los huecos y los elementos macizos se ordenen superpuestos por plantas, respetando las condiciones de intervención Tipológica que sean de aplicación en cada caso.
- La proporción resultante de dividir la altura por la anchura, siempre será igual o superior a la unidad, no admitiéndose la traza de elementos de proporción horizontal predominante. En tanto el Ayuntamiento o la Comisión de Seguimiento no autoricen otra proporción, la correspondiente al alto y ancho de los huecos de balcones será de 2 x 1.
- La proporción huecos\macizo será siempre inferior a la unidad.
- Las partes ciegas deberán descansar una sobre otra hasta el suelo, salvo que se dispongan soportales o volúmenes que las recojan en planta baja, en cuyo caso estos deberán acordarse con los ejes verticales de la fachada.
- La separación mínima de huecos en horizontal, será de 1'30 m. salvo en planta baja con locales comerciales que podrá reducirse a 1 m. entre huecos de locales comerciales.
- No se admitirá la traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada, debiendo presentar cada hueco un dintel mínimo de 30 cm. por debajo del forjado superior.
- El elemento de cerramiento se situará con un retranqueo mínimo de 25 cm. respecto a la fachada y un máximo de 35 cm.
- En planta baja, el retranqueo del cerramiento podrá aumentar hasta enrasarse con la cara interior del muro.
- Los huecos de los locales comerciales deberán ser rasgados

hasta el suelo, debiendo enrasar sus dinteles o coronaciones.

5. <u>Materiales</u>:

a) <u>Paramentos</u>.

- En el acabado de las fachadas se utilizarán materiales, colores y tratamientos que se especifiquen en el Catálogo, o en caso de no especificarse, se haga uso de aquellos semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención, o que armonicen con los mismos. En la definición de colores y acabados en los casos que no se especifiquen en el Catálogo, se admitirán los revocos de colores blancos, ocres claros y terrosos claros.
- No se permitirán los acabados de fachada con materiales metálicos o plásticos, con piezas o elementos prefabricados de gran dimensión, con acabados brillantes, vidriados, o de colores puros y sus mezclas; rojo, azul, amarillo, naranja, verde y violeta.
- No se permitirán los acabados con revoco de cemento en su color o revocos a la tirolesa.
- El uso del ladrillo visto replicando formas y elementos tradicionales en el área (arcos, o dinteles, verdugadas y machones de ladrillo de tejar) será tan moderado como lo sea en la edificación catalogada de referencia.

b) <u>Carpinterías</u>.

- La carpintería podrá ser de madera o metálica, PVC o aluminio lacado para pintar o de color dado por procedimientos similares de imprimación o lacado.
- Se prohíben las carpinterías y cierre de metales en su color o de acabado superficial mediante anodizado, galvanizado o similares, que no sean de los colores autorizados.
- El color de acabado de las carpinterías deberá elegirse entre el negro, tonos grises o pardos, verde oscuro, marrón oscuro o rojo oscuro.

  Será el mismo para toda la fachada de una misma cara, a excepción de los cerramientos de planta baja.
- Los cerramientos en el acceso a los garajes u otros grandes huecos será de madera o formados por un bastidor de madera o metálico revestido de madera al exterior, e irán pintados con las mismas condiciones que el resto de la carpintería.
- El acristalado de ventanas y galerías se realizará con vidrio blanco, prohibiéndose los vidrios de color o los reflectantes.
- Las persianas estarán sometidas a las mismas condiciones de materiales y acabados que el resto de la carpintería.

6. <u>Edificación en desnivel.</u>

Para las parcelas en desnivel serán de aplicación obligatoria las normas citadas en apartados anteriores, y las que a continuación se establecen:

1 - Se podrán establecer mediante muros, plataformas horizontales terrazas o paratas que constituirán las cotas de referencia de la edificación.

2 - La edificación estará en contacto con la vía pública y tendrá su acceso al mismo nivel que la rasante de la calle. Cuando la edificación existente en el entorno esté en contacto con la rasante de la calle, el nuevo edificio deberá adaptarse a la disposición de las existentes no discordantes por altura o volumen. En el caso de que las condiciones técnicas no permitan la adaptación citada, entonces será necesario un estudio previo de impacto ambiental en el entorno y las vistas.

3 - En ningún caso las paratas podrán situarse por encima de la cota natural del terreno en su punto más alto en parcela.

4 - Los muros de contención tendrán una altura máxima de 2,00 m. cuando se trate de linderos de parcelas con espacio público.

5 - Cuando existan diferencias de cota de la vía pública en los extremos de parcela el muro se dividirá en tramos de forma que no supere la altura citada.

6 - Los muros interiores de parcela tendrán una altura máxima de 1,5 m., con respecto a la cota natural del terreno.

7 - La edificación se desglosará de forma que en ningún punto supere las dos alturas con respecto al plano en el que se sitúen.

8 - No se permite la cubierta plana como solución de cubierta excepto en zonas de encuentro de difícil solución y con un límite máximo del 10 % de la superficie total de cubierta y nunca visible desde el exterior. En este caso se utilizarán materiales con las mismas tonalidades a las autorizadas para la fachada.

9- Los muros de contención irán enfoscados con morteros de cal y pintados en colores terrosos, o serán realizados con mampostería existente en el entorno, prohibiéndose los acabados con cemento u hormigón visto y los revocos a la tirolesa.

10- En las manzanas en situaciones de desnivel, las fachadas traseras y las medianeras laterales de las edificaciones con acceso por la calle situada en el plano superior o visibles desde el espacio público deberán tratarse como fachadas principales.

11- En las manzanas en las situaciones descritas en el numero 10 en las que el Plan Especial no haya establecido banqueos de la edificación el volumen correspondiente a la parcela con acceso por la calle situada en el plano superior deberá retranquearse con respecto al lindero opuesto al de acceso una distancia igual o superior a la del patio mínimo permitido y deberá tratar la fachada posterior resultante como fachada principal no admitiéndose por tanto paños de medianera.

Artículo III.42.- Conservación.

1. Se entiende por conservación las obras orientadas al adecentamiento, mantenimiento y ornato del edificio sin afectar a los elementos estructurales o al uso.

2. La conservación podrá suponer:

- La limpieza de tejado (con sustitución de elementos de revestimiento

deteriorados).
- Repello y pintura de fachada o paredes interiores, sin que esto suponga modificación en la tabiquería ni en muros.
- Reparación de solería con sustitución de piezas deterioradas.
- Reparación o sustitución de instalaciones.

Al ser la finalidad de todas estas operaciones la conservación del estado actual del edificio, los elementos a sustituir y las pinturas a utilizar serán las existentes, estando expresamente prohibido introducir materiales constructivos diferentes que puedan alterar la edificación existente.

3. Las obras de conservación se permiten en todos los casos.

Artículo III.43.- Intervención singular.

1. Manteniendo el criterio de este Plan Especial de protección de los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales del Casco Histórico, conjuntamente con el fomento del ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas, o bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través del contraste, conduzcan a resultados que se aparten de la Normativa que, para la integración de la nueva edificación, se establece en estas Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para las intervenciones de Nueva Planta con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, a su aprobación previa por la Comisión de Seguimiento y en el caso de los BIC y sus entornos a la de la Administración competente

4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente.

Artículo III.44.- Intervenciones en los elementos catalogados.

1. Para los elementos unitarios con nivel de protección que impliquen su conservación total o parcial y dentro del ámbito de actuación de este Plan Especial, las intervenciones que sobre ellos puedan recaer se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

a) Estructura.

- Las intervenciones sobre la estructura portante básica en los elementos de la edificación sujetos a protección, deberán reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la solución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y de la eventual reducción de la vida útil de la estructura.

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

b) Características exteriores de la edificación.

b.1. Fábricas exteriores.

- Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos evitando su restitución. Cuando éstos por defectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y revocados con morteros de cal grasa con idénticos tratamientos texturial y cromático de los originales.

  Se prohíbe el uso para ser visto del cemento Portland debiendo utilizar en tal caso morteros de cal grasa.

- Los rejunteados deberán aplicarse allí donde se den manifestaciones evidentes de humedad o para rellenar juntas que, por haber perdido parcialmente su mortero, constituyen vías de penetración de la humedad. En todo caso se recomienda la aplicación de morteros de similar composición, color y textura que los originales, rehaciendo las juntas con idéntico tamaño y formato de su sección.

- Se evitarán los rejunteados y revestimientos con cemento cuando el sellado que tal intervención supone pueda generar deterioros de la fábrica debido a la diferente porosidad del mortero. Estos trabajos se realizarán con morteros de cal grasa apagada y arena lavada.

- Las reparaciones de revocos y estucos deberán efectuarse donde sea estrictamente necesario, y reproduciendo las mezclas originales en composición, apariencia y textura, con semejantes propósitos a los señalados en relación con el rejunteado.
- La limpieza de las fábricas deberá reducirse a los casos estrictamente necesarios para detener procesos de deterioro o levantar manchas. En este tipo de intervenciones se favorecerá la aplicación de métodos no agresivos como la proyección de agua atomizada a baja presión y cepillado con cepillos de cerda natural; prohibiéndose los métodos de proyección de arena y otros abrasivos, tanto sobre superficies de ladrillo como de piedra, por su comprobado efecto acelerador del deterioro de las fábricas. De igual manera, se deberá evitar la aplicación de productos químicos de limpieza que generen una reacción adversa con creación de sales en los materiales de las fábricas, como la que producen los ácidos sobre las calizas y los mármoles.

- En las reparaciones y sustituciones de materiales que por su estado de deterioro así lo exijan, se incorporarán nuevos materiales que reproduzcan los originales con la mayor fidelidad, evitando la introducción de aquéllos que por las características de las fábricas se muestren inadecuados por falsear los originales y por no existir cuando se construyó el edificio objeto de intervención.

- Se evitará la reimplantación de aquellos elementos arquitectónicamente significativos que hayan desaparecido tal como cornisas, balcones y voladizos, miradores, barandillas, fraileros, frontones y molduras. Todas las intervenciones que impliquen anastilosis deberán documentarse o fundamentarse en rasgos o elementos originales de la edificación sobre la que se actúe.

- En las intervenciones se deberá investigar y definir fundamentalmente el color y la textura primitiva de las superficies de las fábricas, liberando de recubrimientos a las de ladrillo o piedra cuando éstos no se correspondan con los acabados originales. Sin embargo, deberá valorarse la incidencia de tales intervenciones a la luz de las medidas de protección que se proyecten para las fábricas vistas.

- Deberá evitarse levantar de forma indiscriminada pinturas, configuraciones, grafismos fingidos de sillerías, o recubrimientos de las fábricas cuando éstos sean originales, incluso cuando se proyecte restituirlos, y, especialmente, cuando de tales intervenciones puedan derivarse daños para éstas implicando pérdida de su carácter.

- Se respetará la presencia de elementos pertenecientes a lenguajes y arquitectónicos o a culturas materiales de momentos históricos diversos.

b.2. Complementos arquitectónicos metálicos.

- Los complementos metálicos originales de la edificación, como el hierro forjado en barandillas y rejas, los ensambles de plomo o aleaciones en elementos de madera o piedra, los recubrimientos aislantes de superficies con plomo, etc., deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

- En rejerías, balcones, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro por ser actualmente difícil de ser ejecutados en forja, sólo se admitirán perfilería metálica de secciones circulares cuadradas o rectangulares lisas a los que podrán añadirse bolas u otros elementos decorativos acordes con las tipologías tradicionales (evitándose con texturas que suelen emplearse en otros usos de la construcción actual.

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

- Deberá evitarse exponer a la intemperie sin la protección adecuada aquellas partes metálicas de la edificación que fueran proyectadas originalmente como elementos protegidos del ambiente exterior.

b.3. Cubiertas.

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

- Al efectuar nuevos retejados con independencia del cumplimiento de la normativa vigente, se dotará a las bocatejas del grueso de mortero encalado típico de las soluciones tradicionales.

- Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como cúpulas, cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras y limas, luceras y lucernarios, huecos de cubierta, veletas, remates de limas y cruz en Iglesias.

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

b.4. Puertas y ventanas.

- Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos de ventana que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.

- La protección de los elementos originales de los huecos deberá extenderse a los marcos, hojas de ventana, vidrios, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras y aplicaciones, cerrajería, fraileros y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

- Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes

mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

- En las fachadas significativas de la edificación y cuando así se requiera, se reemplazarán aquellas ventanas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías, proporción y configuración y cualidad reflectante de los cristales.

- En las fachadas significativas de la edificación deberá evitarse la instalación de persianas, y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciéndose los persianados de madera propios del tipo de edificio en el que se actúa.

- Se evitará la instalación de ventanas dobles cuando ello suponga: en el exterior la desfiguración de las relaciones volumétricas entre el macizo y el hueco en las fachadas; y en el interior, cuando tal medida pueda provocar la aparición de condensaciones que pudiesen degradar las ventanas originales.

b.5. Frentes comerciales.

- La proyección exterior de los establecimientos comerciales deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en esta Normativa, debiendo en todo caso proteger y reparar aquellos elementos que contribuyen al carácter arquitectónico e histórico del edificio tales como carpinterías, cristaleras, molduras, rótulos y elementos decorativos.

- En los casos en los que los elementos de la composición original estén irreparablemente degradados o han desaparecido, podrán llevarse a cabo intervenciones tendentes a mantener el carácter de la edificación mediante la introducción de configuraciones de diseño que sean compatibles con la escala, proporciones compositivas, materiales, color y textura del edificio en el que se integren o bien mediante una restauración precisa del frente comercial, fundamentada en una investigación histórica documentada y en los testimonios físicos que permanezcan de los elementos originales.

- Deberá evitarse la introducción de elementos compositivos que alteren el carácter histórico o arquitectónico del edificio o su relación con el entorno urbano vinculado, o que dañen o destruyan partes significativas de la fábrica de la edificación.

- Deberá evitarse la utilización de materiales que devalúen el carácter de la edificación y especialmente los falseados, los que introduzcan

tensión o protagonismo compositivo ajeno a la organización formal del edificio, los estridentes, reflectantes, etc.

b.6. Portadas, porches, escalinatas y pavimentos.

- Las intervenciones sobre elementos compositivos que permiten la lectura del acceso al edificio deberán ser ponderadas a la luz de la investigación documentada, tanto si se trata de elementos originales como de desarrollos posteriores de valor.

- Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación que se correspondan con el estilo y desarrollo de éste y en especial las portadas, zagüanes o soportales, escalinatas, pavimentos, barandillas, y balaustres, columnas del edificio.

- En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico y compositivo de los elementos del acceso de la edificación.

b.7. Acabados exteriores.

- Deberá investigarse la naturaleza, texturas y colores de los acabados originales de las fábricas, quizá ocultos bajo otras capas superpuestas, los cuales deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

- Se evitará la utilización de decapantes mecánicos o químicos agresivos que puedan perjudicar las superficies de los materiales y anular los restos que testimonien la naturaleza y carácter de los acabados.

- Se evitará introducir pinturas o acabados cuya adecuación al edificio o al entorno no pueda documentarse o justificarse mediante la oportuna investigación de fuentes o antecedentes históricos. Los colores admitidos serán los resultantes de su pigmentación como tierras y óxidos naturales evitando las gamas de pigmentos químicos actuales.

c) Características interiores de la edificación.

- Deberán investigarse y documentarse la naturaleza y carácter de los materiales y características arquitectónicas de los interiores de la edificación y especialmente de los elementos objeto de protección expresa.

- En las intervenciones deberá ponderarse el significado de tales elementos en el diseño y composición general del edificio, manteniendo, allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como escaleras, ascensores y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y balaustres, escocias, molduras, escayolas, artesonados, puertas y ventanas, solados e incluso los revestimientos originales.

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

- De igual manera se evitará la instalación de materiales o elementos decorativos que comprometan el carácter de la edificación o que destruyan u oculten características arquitectónicas significativas, salvo en las dependencias de servicio de la edificación que no estén expresamente sujetas a protección.

- Se evitarán asimismo el levantamiento de acabados originales para dejar vistas fábricas en paredes y muros que no fueron diseñados o no tuvieron nunca presencia visual como tales acabados en el edificio.

- Se deberá investigar la naturaleza y carácter de las pinturas, revestimientos y motivos decorativos originales, fundamentando en sus resultados la reposición o sustitución de éstos con colores, revestimientos y motivos decorativos basados en los originales.
- Se deberá mantener la organización básica y física del edificio, sus muros de carga y tabiques principales, sus escaleras y forjados, la relación y tamaño de las habitaciones, pasillos y espacios de la distribución original, salvo que no se proteja explícita o implícitamente estos aspectos, o que por fundamentadas razones la intervención proyectada exija modificarlas, en cuyo caso deberá justificarse la procedencia de tal intervención.

- En la aplicación de normativas de protección contra incendios se deberá garantizar que con el cumplimiento de sus preceptos no se alteran los caracteres arquitectónicos de los espacios y en especial de las cajas de escaleras.

d) <u>Nueva construcción</u>.

- La incorporación de ampliaciones, anejos o edificación de nueva

construcción, inmediata a la edificación protegida justificada para la recuperación arquitectónica de edificios degradados o para alojar cocinas, servicios higiénicos, etc., deberá realizarse con pleno acuerdo normativo con las determinaciones de este Plan Especial, conjugando con ésta sus proporciones, escala, materiales, color y texturas.

- En las adiciones y nuevas construcciones serán de aplicación las normas concurrentes del artículo relativo a Intervención Genérica.

- En aquellos casos en los que el Plan permita la ampliación de las alturas de una edificación existente se deberá recurrir a soluciones en las que tales adiciones, según se justifique en cada caso, se conjuguen compositivamente con las fachadas principales preexistentes.

- Las antenas o instalaciones sobre cubierta de las nuevas construcciones deberán localizarse de tal manera que no puedan ser vistas desde el plano de la calle en la situación más desfavorable.

e) Instalaciones.

- La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se evitará fijar cables de la electricidad, teléfono, alumbrado u otros en las fachadas de la edificación.

- Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.
- Las bajantes, tuberías, columnas de instalaciones y conducciones deberán situarse preferentemente en áreas o espacios de servicio, evitando que puedan incidir desfavorablemente en el resto del edificio, o que el procedimiento establecido para ocultar tales instalaciones suponga daño sustancial o destrucción de las fábricas o desfiguración de las proporciones y carácter de las habitaciones, por recurso a la implantación de falsos techos.

- Se dará cumplimiento a la normativa vigente sobre aislamiento térmico mediante la instalación de los aislantes necesarios para una adecuada conservación de la energía. En la implantación de tales aislantes deberá resolverse el problema de la generación de humedad por condensación que se puedieran producir, especialmente en fábricas y paramentos o en piezas estructurales de madera, mediante la interposición de la correspondiente barrera de vapor.

f) Medidas de seguridad.

- Deberá darse satisfacción a la normativa y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos y a tal efecto se aconseja que en la redacción de los proyectos de intervención se evacuen consultas con los servicios técnicos municipales con el fin de establecer medidas de seguridad que den satisfacción a tales condicionantes de la edificación.

  En el caso de que en las intervenciones proyectadas, la incorporación de nuevas escaleras o ascensores sea permitido por la normativa concurrente, estas incorporaciones deberán efectuarse sin alterar las condiciones de evacuación y salidas preexistentes, ni las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el grado de protección asignado, se consideren esenciales.

Artículo III.45.- Área de rehabilitación integrada.

El ámbito del Plan Especial se conceptúa como un Área de Rehabilitación Integrada.

La rehabilitación integrada tendrá por objeto genérico la actuación para desarrollar los objetivos sociales económicos y culturales del Plan y para actualizar las condiciones estructurales de habitabilidad y de uso de los espacios, jardines y edificios.

El Ayuntamiento para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos del ARI revisará anualmente las previsiones del Plan en materia de rehabilitación integrada.

Las actuaciones de rehabilitación integrada deberán desarrollar asimismo las previsiones que a tales efectos contempla el R.D. 2329/83 y sus desarrollos en materia de vivienda y equipo vinculado y especialmente:

- la mejora y ampliación de condiciones higiénicas e instalaciones sanitarias, de electricidad, etc. de los edificios.

- la resolución de los problemas de patología de la edificación.

- la modificación del soporte para conseguir su más adecuada utilización así como una iluminación natural mínima.

- permitir, dentro de las normas establecidas, la coexistencia actual de los usos comerciales y especialmente del comercial o artesano en los

bajos y el uso de alojamiento en plantas superiores.

- la rehabilitación y consolidación de los edificios y sus elementos dentro de las categorías de protección asignadas en el PEP.

Además, la rehabilitación de ciertas áreas tendrá como objetivo concreto la restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, la muralla, o edificios valiosos del patrimonio histórico: contenidos que se concretan en el Catálogo.

El Ayuntamiento instará la declaración del casco histórico como área de rehabilitación integrada a los efectos de lo previsto en la legislación vigente.

El Ayuntamiento fomentará la rehabilitación "social" del casco histórico y su entorno con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.

El Ayuntamiento potenciará la revitalización económica y cultural del área del Plan Especial mediante el fomento de la implantación y rehabilitación de usos y actividades vitalizadoras.

NORMATIVA DE LOS PATRIMONIOS ARQUEOLÓGICO, ETNOGRÁFICO Y DE SITIOS Y JARDINES

SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo III.46.- Bienes objeto de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 1 de la LPHE se consideran bienes objeto de protección específica los inmuebles y objetos muebles de interés paleontológico, arqueológico y etnográfico, así como los yacimientos arqueológicos, entendiendo por tales: los lugares donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

Artículo III.47.- Patrimonio Arqueológico.

1. Los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico conceptuables como arqueológicos o paleontológicos y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, extraídos o no, ubicados en superficie o en el subsuelo dentro del ámbito del Plan Especial son bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico y están sujetos a las determinaciones que establecen los arts. 40 y siguientes de la LPHE.

2. La investigación de estos bienes, si ésta supone excavación o prospección arqueológica, su ejecución podrá ser ordenada por la Administración competente en cualquier terreno público o privado en donde se presuma su existencia en los términos que establece el art. 43 de la LPHE.

3. En lo relativo a descubrimiento ya descrito de bienes del patrimonio histórico de las categorías establecidas en este artículo se estará a lo dispuesto en el artículo V de la LPHE.

Artículo III.48.- Patrimonio Etnográfico.

1. Los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales, son bienes del Patrimonio Etnográfico.

2. Son bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constitutivo es expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en su conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del Plan Especial.

3. Son bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del Plan Especial.

4. Los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se regirán respectivamente por lo dispuesto en los títulos II y IV y III y IV de al LPHE, y por lo dispuesto en estas Normas.

B. DISPOSICIONES PARTICULARES.

B.1. DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo III.49.- Bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Plan Especial.

1. Categorías de bienes.

Los bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Plan Especial, pertenecen a las siguientes etapas y categorías.

1.a.- Etapas.

1. Prehistoria-Antiguedad.
   - 1.1. Prehistórico.
   - 1.2. Protohistórico.
   - 1.3. Romano.

2. Alta Edad Media S. V-XII.
   - 2.1. Visigodo.
   - 2.2. Hispano - Musulman
     - a. emiral califal.

3. Baja Edad Media S. XII-XV.

4. Final del XV-XVI.

5. Época moderna S. XVII-XVIII.

1.b.- Tipos de vestigios.

1. Inmuebles:
   - defensivos.
   - de hábitat (de carácter tanto privado como público).
   - necrópolis.
   - de infraestructura (aljibes, conducciones de agua, etc.)
   - industriales y artesanales.

2. Muebles: Se entiende el hallazgo aislado descontextualizado pero de valor arqueológico intrínseco:

   - restos arquitectónicos (capiteles, columnas..)
   - cerámicas.
   - restos escultóricos.
   - hallazgos numismáticos.
   - otros.

2. Patrimonio Arqueológico.

Tendrán consideración de bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Plan Especial a los efectos de lo que se determina en la presente Normativa los que se relacionan en los Catálogos General y del Patrimonio Arqueológico, del PEVT y los que en el desarrollo del Plan Especial alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento y de la Administración competente en materia de patrimonio cultural, en su caso.

Artículo III.50.- Ámbitos de protección del Patrimonio Arqueológico.

El presente Plan Especial establece para una más adecuada protección de los bienes del Patrimonio Arqueológico los siguientes ámbitos de protección.

- Zona de protección arqueológica: 1º. Se corresponde con aquellos ámbitos del Patrimonio con contenido cierto de bienes arqueológicos por estar documentados y sujetos a protección por tratarse de supuestos contemplados en la Ley del Patrimonio Histórico Español, o por estar declarados o en proceso de investigación, documentación o declaración. Estas áreas son objeto de protección específica por el Plan. 2º. Dentro de esta categoría de áreas se incluyen los yacimientos investigados hasta la fecha integrantes de la carta arqueológica , a los efectos de lo previsto en el art.20 L.P.H.C.LM.; así mismo deberán incluirse y grafiarse en el Plano específico como "Zona Arqueológica", a los efectos de lo que establece el artículo noveno y siguientes de la LPHE, aquellos bienes de esta categoría que alcancen su eventual declaración como B.I.C..

- Zona de servidumbre arqueológica: 1º Se corresponden con aquellos ámbitos en relación con los cuales existen fundamentadas razones para presumir la existencia de bienes ocultos del patrimonio arqueológico; por lo que se encuentran en especial situación de riesgo que obliga a su protección preventiva específica. 2º Dentro de esta categoría de áreas se incluyen las que bajo ese concepto se grafían en el Plano específico como Zona de Servidumbre Arqueológica. 3º La delimitación de las zonas de servidumbre deberá ser corregida como consecuencia de la confirmación de nuevos fundamentos sobre la existencia de bienes del patrimonio arqueológico.

- Zona de vigilancia arqueológica: coincide con los enclaves de los arrabales viejos y mayores; en ella se ha producido el asentamiento de población cuyo patrimonio arqueológico depositado es objeto de protección del presente Plan.

PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO (Artículo 21 de la Ley 4/1990)

PRIMERO.- Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar a los inmuebles situados dentro de las zonas de control arqueológico, y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al control arqueológico que se pasa a describir.

SEGUNDO.- Para garantizar dicho control, los propietarios de los inmuebles o los promotores de tales actividades habrán de designar a persona cualificada para desarrollarlo. A cuyo fin presentarán solicitud de autorización de tareas arqueológicas, ante la Dirección General de Cultura, acompañada de:

a) Título superior en el área de los conocimientos históricos, expedido a favor de la persona propuesta.

b) Acreditación de su cualidad de perito en materia arqueológica, prestada por una institución dedicada la investigación en este campo.

c) Plan de trabajos arqueológicos propuesto, por dicha persona, para cubrir las correspondientes actividades edificatorias o de remoción de terrenos.

Ala vista de la indicada documentación, la Dirección General de Cultura resolverá lo procedente en cuanto al otorgamiento de la autorización solicitada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1990, de Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha.

TERCERO.- Una vez obtenida la autorización a que se ha hecho referencia, la persona designada para llevar a cabo los trabajos arqueológicos asumirá de modo diligente su responsabilidad en la tutela de los valores arqueológicos en cuestión, con acomodo a lo dispuesto en la vigente legislación protectora de Patrimonio Histórico. Lo cual comportará, en particular:

a) Dar cuenta a la Dirección General de Cultura de cuantos descubrimientos de restos arqueológicos relevantes se produzcan con ocasión de las actividades edificatorias o de remoción de terrenos sometidas a su supervisión, así como desplegar cuantas medidas cautelares resulten precisas para la protección de aquéllos.

b) Entregar a la Dirección General de Cultura, o al Museo o Centro que ésta determine, los objetos arqueológicos que obtenga en el desempeño de sus tareas; y ello a fin de conseguir la adscripción de tales objetos al dominio público, según previene el artículo 44 - 1 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.

c) Presentar ante la Dirección General de Cultura los informes arqueológicos que resulten oportunos, y en todo caso, aportar el informe que dé cuenta de los trabajos arqueológicos objeto de autorización, acorde con las siguientes determinaciones:

1. - Contendrá una exhaustiva valoración arqueológica del inmueble sometido a su examen, y, en su caso, propuesta referente tanto a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados, como a las eventuales condiciones por incorporar, para su protección, a la correspondiente licencia urbanística.

2. - Dispondrá la conclusión de los correspondientes trabajos arqueológicos; o bien propondrá su continuación, en vista del relevante interés arqueológico del inmueble considerado.

CUARTO.- El informe arqueológico a que se acaba de aludir habrá de presentarse a la Dirección General de Cultura, para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de conclusión del período autorizado.

QUINTO.- La Dirección General de Cultura podrá, previamente a emitir el visado que se menciona, requerir cuantas aclaraciones o especificaciones entienda oportunas para ponderar el valor arqueológico del inmueble en cuestión.

SEXTO.- El visado de informes arqueológicos que expida la Dirección General de Cultura habrá de contener su pronunciamiento sobre cuantas cuestiones suscite la protección de los bienes arqueológicos afectados, y, en particular, las condiciones que a tal fin hayan de incorporarse a las correspondientes licencias urbanísticas.

SÉPTIMO.- Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los apartados precedentes, la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha.

Artículo III.51.- Medidas de Protección.

Las medidas de protección arqueológica se establecen para preservar el Patrimonio Arqueológico cierto y para incrementar este y llevar a cabo la investigación necesaria para establecer el potencial arqueológico del Casco Histórico y su entorno

A) Zona Arqueológica.

1. Los bienes del patrimonio arqueológico que eventualmente resulten incluidos en Zona Arqueológica están sujetos a protección integral.

2. La protección de las zonas arqueológicas incorpora su mantenimiento y fomento y el de las características de su ambiente.

3. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en la Zona Arqueológica.

4. Las obras y remociones de terreno en Zona Arqueológica quedan sujetas a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 y en los títulos IV y V de la LPHE.

B) Zonas de Servidumbre Arqueológica.

1. Las Zonas de Servidumbre Arqueológica deberán ser investigadas por métodos

arqueológicos eficaces, siempre de acuerdo con la Administración actuante y en los terminos que establece el art. 16 y siguientes de la L.P.H.C.LM.

2.En las labores de investigación y la reposición en su caso de los ámbitos afectados en lugares con restos arqueológicos o que razonablemente se presuma su existencia, se estará a lo que establece el art. 21 L.P.H.C.LM.

3. Cualquier actuación de uso del suelo o edificación en el ámbito de las Zonas de Servidumbre Arqueológica se deberá aportar rl estudio sobre el valor arqueológico del lugar a que hace referencia el art. 21 L.P.H.C.LM, y en el deberá fundamentarse la autorización , condicionamiento o denegación de la solicitud de actuación por parte de la Administración competente.

4. La finalidad del estudio o informe previo al que hace referencia el número anterior en esas Zonas es diagnosticar el potencial arqueológico del área de precaución tanto si incluye ámbitos con lugares en los que se han obtenido hallazgos previos y que requieren la investigación del tipo de restos existentes como si se trata de ámbitos de los que si bien no se conocen hallazgos requieren comprobar la existencia de restos de interés arqueológico.

5. El informe previo establecerá la pertinencia de la realización de seguimiento arqueológico de las obras que permita obtener información objetiva con la que pueda elaborarse el correspondiente diagnóstico arqueológico. Aquellas actuaciones en áreas o lugares donde a juicio de la Administración actuante exista una información suficiente obtenida por investigaciones previas podrán ser eximidas de la exigencia del seguimiento o sondeo expreso.

6. El contenido del informe elaborado en base a los resultados del seguimiento o sondeo deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Potencia estratigráfica.

- Niveles estratigráficos identificados.
- Interpretación de los datos anteriores.
- Estructuras existentes.
- Materiales recogidos y su valoración arqueológica.
- Evaluación del significado arqueológico de los datos obtenidos.

7. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la LPHE si como consecuencia de la investigación o de actuaciones en Zonas de Servidumbre Arqueológica fuesen descubiertos objetos o restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Español estos pasarán a ser bienes de dominio público en las condiciones que establece el citado artículo
y el art. 16.2 . L.P.H.C.LM.

8. Las Zonas de Servidumbre Arqueológica quedarán asimismo sujetas a las medidas de protección que les sean de aplicación por estar ubicadas en su caso en el ámbito general de la Zona de Vigilancia Arqueológica.

C) Zona de Vigilancia Arqueológica.

1. Dentro de la Zona de Vigilancia Arqueológica, las actuaciones de entidad sustancial en materia de infraestructuras básicas que impliquen remociones de terreno podrán suponer la realización de uno o más sondeos de las características que establezca el Informe Arqueológico cuya pertinencia establecerá la Consejería de Educación y Cultura.

2. Debido a que el propósito de la protección que el Plan asigna a la Zona de Vigilancia Arqueológica es informativo, el Ayuntamiento velará por evitar paralizaciones innecesarias de las actuaciones urbanísticas. En todo caso se estará a lo que establece el art. 16.1 al plazo de

3. En la Zona de Vigilancia Arqueológica las actuaciones en las áreas de intervención o en las parcelas objeto de protección que impliquen demolición, obra nueva, o movimiento de tierras podrá requerirse Informe Arqueológico de la Administración competente previo a la concesión de licencia y elaborado en los términos que se establecen en el apartado B de este artículo. Las conclusiones del citado Informe serán trasladadas al administrado junto con la concesión o denegación de la licencia pudiendo establecerse las siguientes situaciones:

a) En el supuesto de que no existan fundamentos o indicios de la presencia de restos arqueológicos el Informe citado deberá ser positivo a efectos de concesión de la correspondiente licencia.

b) Si en el Informe Arqueológico se estableciese la existencia con fundamentos objetivos de restos sustanciales de interés arqueológico el organismo competente establecerá las condiciones que deban incorporarse a la licencia de obras.

c) Si del informe se dedujera que es necesario realizar una excavación ésta se realizará previa autorización del organismo competente. En este supuesto, y mientras no se conozcan sus resultados, el trámite de concesión de licencia quedará en suspenso. Cuando del resultado de la excavación se dedujera que el interés arqueológico de los restos es de especial valor cultural o urbanístico será obligada su conservación denegándose o condicionándose la concesión de la licencia. Al administrado si procediese se le compensará por alguno de los mecanismos previstos en la legislación de Patrimonio y en la Ley del Suelo. El Ayuntamiento - de acuerdo con el organismo competente- procederá a modificar puntualmente el planeamiento vigente de la zona, si tal medida se dedujese de la mejor protección de bienes.

Como resultado de la investigación arqueológica cada actuación propuesta quedará incluida en uno de los supuestos anteriores y, en consecuencia, determinado su grado de

intervención.

4. Sólo en el caso de que los objetos o restos materiales que pudiesen descubrirse dentro de la Zona de Vigilancia Arqueológica, posean valores propios del Patrimonio Histórico Español, estos pasarán a ser bienes de dominio público en las condiciones que establecen el artículo 44 de la LPHE. Y el 16.2 L.P.H.E.

Artículo III.52.- Medidas de fomento.

1. Las actuaciones en bienes de patrimonio arqueológico declarados de interés cultural, podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la LPHE en la forma que determine la Administración competente.

2. La Administración Autonómica podrá establecer las medidas económicas y las fiscales para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del Patrimonio Arqueológico.

B2. DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Artículo III.53.- Bienes del Patrimonio Etnográfico en el ámbito del Plan Especial.

1. Categorías de bienes.

Los bienes del Patrimonio Etnográfico en el ámbito del Plan Especial como expresión de cultura y modo de vida pertenecen a las etapas enunciadas en el artículo III.22 1.a y a las siguientes categorías:

- Lugares de interés etnológico y bienes inmuebles (edificios, instalaciones).
- Bienes muebles (laborales, estéticos, lúdicos, domésticos, etc.).
- Actividades.

2. Patrimonio Etnográfico.

Tendrán consideración de bienes delPatrimonio Etnográfico en el ámbito del Plan Especial a los efectos de lo que se determina en la presente Normativa los que se relacionan a continuación y los que en el desarrollo del Plan Especial alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.

2.a. El conjunto del casco historico como tejido que trasciende de la forma de habitar de sucesivas culturas que han dejado su impronta en el lugar.

2.b. Bienes inmuebles de interés etnográfico: Tendrán tal consideración a los efectos de lo previsto en el artículo 47.1. del Título VI de la LPHE y en su consecuencia en los Títulos II y IV de esa Ley los siguientes bienes:

Hábitat - El conjunto del hábitat historico de Talavera integrado en el area del Plan Especial

.

Edificios: - Los edificios que desempeñaron o desempeñan una función pública y conservan elementos esenciales de su carácter.

- Casas nobles o singulares con niveles de protección estructural o integral.
- Los edificios o elementos cuyo interés etnográfico se destaca expresamente en el catálogo.

Instalaciones:

- del agua: - galerías, acequias, aljibes, pozos, conducciones y canalizaciones.
  - fuentes y caños.
- del saneamiento.
- domésticas y funcionales de los tipos de edificios característicos del hábitat tradicional.
- Espacios: los que se integren en el Catálogo de Sitios.
- Jardines: los catalogados por el Plan y los que se incorporen a la catalogación en el curso de su gestión.

se deberán conservar y/o repristinar sus elementos de estructura, composición y organización.

2.c. Bienes muebles de interés etnográfico; tendrán tal consideración a los efectos de lo previsto en el art. 47.2. del Título VI de la LPHE y en su consecuencia en los Títulos III y IV de esa Ley, los bienes muebles de carácter:

- doméstico.
- laboral.
- estético.
- lúdico.
- religioso.

que resulten del Inventario previsto en el art. III.27.2 de esta Normativa.

2.d. Actividades de interés etnográfico: tendrán tal consideración a los efectos de lo previsto en el art. 47.3. del Título VI de la LPHE, las actividades siguientes:

- los oficios tradicionales y sus prácticas.
- las fiestas populares y costumbres de interés etnológico relevante.
- y las demás actividades culturales que se deduzcan del Inventario previsto en esta Normativa.

Artículo III.54.- Medidas para la protección del Patrimonio Etnográfico.

1. La Administración Autonómica podrá llevar a cabo dentro de los dos años siguientes a la aprobación del Plan Especial una investigación que desarrolle los estudios del Plan en materia de edificación de interés etnográfico y redactar unas Normas Especiales para su protección.

2. La Administración Autonómica podrá llevar a cabo dentro de los dos años siguientes a la aprobación definitiva del Plan Especial un inventario de bienes y actividades de interés etnográfico en el área del Plan y redactar unas Normas Especiales que los ubiquen, vinculen y protejan.

3. Transcurridos los dos años siguientes a la aprobación del Plan Especial sin que se hayan llevado a cabo los trabajos a que hacen referencia los apartados 1º y 2º de este articulo, el Ayuntamiento solicitará su elaboración a la Administración Autonómica.

Artículo III.55.- Medidas de fomento.

1. Las actuaciones en bienes del Patrimonio Etnográfico que eventualmente cuenten con declaración de interés cultural, podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la LPHE en la forma que determine la Administración competente.

2. La Administración Autonómica podrá establecer las medidas económicas y las fiscales para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del Patrimonio

Etnográfico.

SECCIÓN 4ª. PROTECCIÓN DE LAS VISTAS, LOS JARDINES Y LOS SITIOS.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo III.56.- Bienes objeto de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 1. de la LPHE se consideran bienes objeto de protección específica los sitios, jardines y parques con valor artístico, histórico o antropológico, y el patrimonio de vistas.

Artículo III.57.- Los sitios.

1. Contenido.

De acuerdo con el con el concepto que para los sitios en general se deduce de la definición que de los Sitios Historicos establece el artículo 15.4. de la LPHE y a los efectos exclusivos de identificación de una categoría de bienes de entre los que contempla el art.1.2 LPHE, se incluyen: los paisajes y los espacios públicos singulares por su vinculación a acontecimientos, tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a otras del hombre que poseen valor histórico, etnológico o antropológico.

2. Categorías.

Las categorías de sitios que contempla este Plan Especial son las siguientes:

2.1. - Paisajes, vistas.
2.2. - Conjuntos.
2.3. - Enclaves.
2.4. - Subsistemas.

Artículo III.58.- Los jardines.

1. Contenido.

De acuerdo con el con el concepto que para los jardines en general se deduce de la definición que de los Jardines Historicos establece el artículo 15.2. de la LPHE y a los efectos exclusivos de identificación de una categoría de bienes de entre los que contempla el art.1.2 LPHE, dentro de esta categoría de bienes se incluyen los jardines o espacios delimitados producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales y producidos, o cultivados de interés histórico, estético, sensorial o botánico.

2. Clases.

2.1. Privados singulares: jardin-huerto del convento de Bernardas, jardines de claustro de la Colegiata y de san Prudencio.
2.2. Institucionales y públicos: Alcazaba, entornos de las murallas, como jardines que deberán responder a la interpretación actual de una tradición

jardinistica con presencia en los valles del Tajo

B. DISPOSICIONES PARTICULARES.

B.1. DE LOS SITIOS.

Artículo III.59.- Bienes del Patrimonio de Sitios en el ámbito del Plan Especial.

Tendrán consideración de bienes del Patrimonio de Sitios en el ámbito del Plan Especial a los efectos de lo que determina en la presente Normativa los que se relacionan a continuación y los que en el desarrollo del Plan Especial alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.

1. Paisajes y vistas.

Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección los que así se determinan en la Memoria del Plan Especial así como las perspectivas y vistas observables desde los miradores existentes o que puedan crearse en el ámbito del Plan Especial y especialmente los de la ribera del Tajo y su extensa vega y valle.

2. Espacios.

Se consideran espacios de interés para su protección las plazas del Padre Mariana, del Pán y del Cardenal Tenorio, las plazuelas de las Iglesias parroquiales y previas a puertas de murallas, palacios y casas señoriales y el sistema de espacios interiores del casco historico definidos unos y otros en la Memoria del Plan Especial.

Artículo III.60.- Medidas de protección del Patrimonio de Sitios.

1. A los espacios públicos integrados en el Patrimonio de Sitios les son de aplicación las Ordenanzas en relación con la Protección del espacio exterior urbano.

2. Los paisajes deberán ser tratados y protegidos de acuerdo con las especificaciones que se expresan en el Plan General de Talavera relativas a Unidades de Paisaje.

3. Además de los casos previstos expresamente en esta Normativa cualquier propuesta de actuación de uso del suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores paisajísticos objeto de protección o derechos adquiridos en relación

con las vistas deberá ser acompañada de un "estudio de impacto" en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. Todo ello sin perjuicio de las reglas que se establezcan en las Ordenanzas para los ajustes de alineaciones y ampliación de los aprovechamientos. El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración en el ambiente.

A las propuestas de implantación de nuevo equipamiento de gran dimensión y las que se acojan a la vía de la intervención singular podrá exigírseles estudio de impacto como requisito previo a la concesión de licencia.

4. De acuerdo con el art. 138 y 139 de la Ley del Suelo: las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación, masa o altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

5. Las actuaciones de rehabilitación de edificios en el ámbito del Plan deberán incorporar las previsiones de integración paisajística de cubiertas, fachadas y medianeras que se establezcan en el plano de ordenación y en el Catálogo.

6. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial distinta de la permitida para los establecimientos comerciales así como de cables, antenas, conducciones y otras instalaciones aparentes, en los sitios sujetos a protección.

Artículo III.61.- Medidas de fomento.

1. Las actuaciones en bienes de Patrimonio de aquellos Sitios que eventualmente sean declarados de interés cultural, podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la LPHE en la forma que determine la Administración competente.

2. La Administración Autonómica podrá establecer las medidas económicas y las fiscales para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del Patrimonio de Sitios.

B.2. DE LOS JARDINES.

Artículo III.62.- Bienes del Patrimonio de Jardines en el ámbito del Plan Especial.

Tendrán consideración de bienes del Patrimonio de Jardines en el ámbito del Plan Especial a los efectos de lo que se determina en la presente Normativa los catalogados que se relacionan en esta Normativa y los que en el desarrollo del Plan Especial alcancen tal consideración por determinación expresa de la Administración competente.

Artículo III.63.- Medidas de protección del Patrimonio de Jardines.

1. Los jardines que integran el Patrimonio de bienes catalogados quedan sujetos a las medidas de protección que se establecen en el presente artículo.

2. Se consideran elementos esenciales de los jardines catalogados: su organización, sus elementos arquitectónicos, ornamentales y de contención de tierras, las infraestructuras de riego existentes vinculadas a los sistemas tradicionales de riego, sus fuentes y pilares, los elementos de la plantación de especial interés paisajísico o botánico.

3. Los árboles, arbustos y plantas existentes en los jardines protegidos que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra deberán figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su más adecuada conservación.

4. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avale la oportunidad e interés de tal actuación.

5. Se prohibe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificables por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle.

6. Los jardines privados protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquéllos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico, el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las actuaciones permitidas para los distintos niveles de conservación, así como de las restantes determinaciones de aplicación contenidas en estas Normas.

Artículo III.64.- Medidas de fomento.

1. El Ayuntamiento podrá contribuir al mantenimiento de los jardines privados en la proporción que en cada caso se establezca de común acuerdo con la propiedad de la finca, la cual deberá autorizar la visita del público a ellos en las condiciones que en el acuerdo se determinen, todas las condiciones asegurarán en todo caso la preservación de las plantaciones, instalaciones y demás elementos singulares del jardín.

2. La Administración Autonómica podrá establecer las medidas de gestión, las económicas y las fiscales para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del Patrimonio de Jardines.

3. Las actuaciones en bienes del Patrimonio de Jardines que se declaren de interés cultural, podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la LPHE en la forma que determine la administración competente.

ANEXO - NORMATIVA DE COLORES Y ACABADOS.

Con el fin de incorporar al planeamiento de Talavera las necesarias precisiones en materia de colores y acabados, se define una normativa que da respuesta a la exigencia de referenciación de las actuaciones en la edificación.

NORMATIVA DEL PLAN DE COLOR

1 - ámbito y subámbitos de vigencia: los ámbitos de referencia son las subáreas de planeamiento hasta tanto no sean sustituidas por otras más ajustadas.

2 - objeto: La recuperación cromática del Centro Histórico de Talavera.

3 - actuaciones sujetas a asignación de color.

a - pintura y/o acabado de fachadas principales o secundarias: deberá actuarse de acuerdo a lo expuesto en los apartados 3c y 3d.

b - pintura y/o acabado de interiores o medianeras: se estará a lo dispuesto en la normativa del P.E. en materia de espacio exterior, intervención en edificios catalogados e intervención genérica.

c - restauración: la referencia del Plan de Color deberá ser utilizada en los términos que se establecen en la presente Normativa.

d - nueva construcción: la referencia del Plan de Color deberá ser utilizada en los términos que se establecen en la presente Normativa.

4 - tramitación de las solicitudes de asignación de color y acabados: deberá procederse de acuerdo con las fórmulas de concesión de licencia en base a la naturaleza de la intervención y al nivel de protección asignado.

5 - Documentación para la tramitación de solicitudes: A la documentación exigida en la Normativa de Planeamiento deberá unirse una propuesta de coloración y acabado razonada en base a los colores y acabados que corresponden al tipo de edificio, común al que debe ser objeto de coloración y acabado, existentes dentro de la subárea de planeamiento. La propuesta deberá incluir el material gráfico y fotográfico de apoyo que permita su más adecuada ponderación, y en todo caso: fotografías de la coloración de los componentes básicos de las fachadas, detallando el color y acabado actual y el "oculto" apreciable. Asi como la investigación de los acabados, deduciendo la evolución de las fábricas

6 - ficha municipal de asignación de color y acabados con especificación de cada una de las partes o componentes del edificio: El Ayuntamiento definirá una ficha de asignación de color en la que se exprese el color y acabados de cada

componente del edificio.

7 - normativa genérica reguladora de la aplicación de color y acabados:

- revestimientos y revocos: en los casos de aplicación de la ordenanza de intervención genérica deberá promoverse la aplicación de revestimientos que o bien incorporen el color en la masa del mortero o queden cubiertos con pinturas, y en ambos casos con resultados de semejante textura, transparencia y respuesta fisico-quimica que los acabados valorados por el Plan en los elementos catalogados del entorno de la actuación. La composición de los morteros deberá replicar a la utilizada en la edificación tradicional. Si bien podrán utilizarse morteros de iguales o mejores características para los que se garantice técnicamente su idoneidad en relación con las exigencias de toda índole de las fábricas que vayan a recubrir y a la imagen urbana.

- Carpintería y cerrajería: será exigible la aplicación de acabados que respondan al color, rendimiento y calidad protectora e imagen de los tradicionales.

8 - intervención de la administración pública en materia de color y acabado: el Ayuntamiento podrá ejercer la ejecución sustitutoria en materia de colores y acabados de la edificación en los términos que establece la legislación vigente.

9 - obligaciones y derechos del propietario: el deber de conservación establecido por la Ley del Suelo y la Normativa de Planeamiento concreta las obligaciones del propietario de un inmueble en materia de colores y acabados. El Ayuntamiento y las Administraciones públicas competentes velarán por el exacto cumplimiento de esta Normativa de acuerdo con la legislación vigente aportando las referencias en materia de colores y acabados que permitan al propietario el ajuste de su actuación a lo determinado por el Plan de Color. El Ayuntamiento y las Administraciones competentes asesorarán al propietario en relación con las ayudas que en cada momento preve la legislación y normativa vigente en materia de rehabilitación de edificios.

10- disciplina urbanística: el incumplimiento de las determinaciones del Plan de Color en materia de colores y acabados además de las sanciones que derive, podrá ser causa de ejecución sustitutoria previo requerimiento de reparación a los interesados.

ANEXO: BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE INTERÉS HISTORICO ARTISTICO(IPIHA)

1º El Catálogo vinculado al Plán Especial, acoge todos los bienes, incluidos en su ámbito, que se integran en el IPIHA, ese acopio de bienes que si bien solo recoge una parte limitada del patrimonio edificado de Talavera de la Reina integrados en el area del Plan Especial y por tanto en e su Catálogo, se acoge en la relación que se incorpora a este anaxo como un conjunto singularizado

2º A los bienes del IPIHA además de las determinaciones del Plan Especial y del Catálogo le son de aplicación , las de la Orden de 13 de febrero de 1997, de la Consejeria de Educación y Cultura y aquellas otras determinaciones que en su caso pueda establecer la Administración competente como resultado de un eventual Estudio que pueda promover para el mayor fomento de los valores específicos que para el Patrimonio Historico representa este grupo de bienes. El Ayuntamiento instará la aplicación más amplia de de la citada Orden a los inmuebles del Patrimonio Historico de Talavera y en especial al conjunto de los edificios Catalogados por el PEVT.

BIENES DEL IPIHA

3ºLa relación de bienes del IPIHA, que con su numero de orden se incorpora a este anexo, se vincula al Catalogo del Plan Especial mediante tres referencias:

-la identificación del bien
-su localización
-el nivel de protección asignado por el Catalogo y el Plan Especial

Nº ÓRDEN	IDENTIFICACIÓN	LOCALIZACIÓN
1	Iglesia de Santa María la Mayor	Plaza del Pan
2	Iglesia de Santiago de los Caballeros	
3	Iglesia de San Jerónimo o San Prudencio	Plaza de San Jerónimo
4	Iglesia Parroquial de Santiago "el nuevo"	Plaza de Santiago
5	Ermita de la Virgen del Prado	Parque del Prado
6	Primer Recinto de Muralla	
7	Alcázar	Ronda del Cañillo
8	Conjunto de tres viviendas adosadas	Corredera del Cristo
9	Segundo Recinto de Muralla	
10	Palacio Arzobispal	Plaza del Pan
11	Casa-palacio (Ayuntamiento)	Plaza del Padre Juan de Mariana
12	Ayuntamiento Viejo o Colegio Cervantes	
13	Teatro	Calle del Teatro
14	Casa de Postas	Km. 133 de la Carretera Nacional
15	Perfumería Godoy	Calle Trinidad, 11
16	Vivienda	Calle Victoriano Medrano Paadín
17	Puente de Santa Catalina (viejo o romano)	Río Tajo, frente al Convento de Santa Catalina
18	Torres Salinas	Carretera de Cervera
19	Convento de Santo Domingo	Calle de Santo Domingo
20	Fábrica "El Carmen"	Plaza de San Andrés
21	Convento de San Bernardo	Calle de San Bernardo y Plaza de San Pedro
22	San Agustín el Viejo o el Liceo	Calle de San Agustín
23	Restos de la Antigua Parroquia de San Miguel	Plaza de San Miguel
24	Convento de Santa Catalina	Plaza de San Jerónimo
25	Hospital de la Misericordia	Plaza del Pan
26	Escuela de Formación Profesional de Ntra. Sra. del Prado	Plaza del Cardenal Tenorio

27	Casa-palacio (Ayuntamiento)	Plaza del Pan
28	Palacio de los Marqueses de Villatoya	Plaza de Villatoya
29	Palacio Oliva	Calle del Teatro
30	Casa	Calle de San Francisco
31	Casa natal de Fray Hernando de Talavera	Calle de Fray Hernando de Talavera
32	Casa Curato	Calle Corredera del Cristo esquina a Calle del
33	Casa-patio	Callejón de San Bernardo, 6
34	Casa solariega	Calle de San Sebastián, 16, 18 y 20
35	Casa del Bachiller Francisco de Rojas	Calle de José Luis el Gallo
36	Iglesia de San Andrés	Plaza de San Andrés
37	Iglesia de El Salvador	Plaza del Salvador
38	Cárcel, antigua iglesia	Calle Alfares-Mesones
39	Asilo de San Prudencio	Calle Gabriel Alonso Herrera
40	Fábrica de Seda	Calle Entretorres
41	Alfar	Plaza de los Tinajones
42	Antiguo lagar o molino de aceite	Calle de San Jerónimo, Ronda del Cañillo
43	Matadero	Calle del Matadero
44	Fábrica de Mosaicos	Calle Charcón, Calle San Clemente
45	Puente Metálico	Sobre el Río Tajo
46	Casa palacio	Calle Gaspar Duque, 1
47	Casa	Calle Sol, 21
48	Casa	Calle Sol, 17
49	Casa	Calle Juan de Herrera
50	Casa con escudo	Calle Gabriel Alonso Herrera, 5, 7 y 9
51	Casa con soportales	Calle Corredera del Cristo, 8 y 10
52	Edificio	Travesía de San Jerónimo
53	Casa Forero (Sede del IRYDA)	Plaza de Aravaca

54	Colegio Juan Ramón Jiménez	Plaza del Salvador
55	Torre del Reloj	Plaza del Reloj
56	Casa-Patio	Calle de San Sebastián, 12
57	Casa-Patio	Plaza y calle de San Agustín el Viejo
58	Casa-Patio	Calle de San Bernardo
59	Casa-Patio	Callejón de San Pedro
60	Vivienda	Calle Salmerón, 8
61	Vivienda	Calle Salmerón, 10
62	Vivienda	Calle de Santo Domingo, 13
63	Establo de San Andrés	Calle Capitán Cortés
64	Casa de labor de Entrambosríos	Entrambosríos
65	Cortijo de Valdefuentes	Desviación de la Carretera de Cervera
66	Iglesia de San Francisco	Plaza de San Francisco
67	Convento de Madres Agustinas	Calle Corredera del Cristo
68	Convento de Religiosas Carmelitas	Calle Charcón
69	Monasterio de San Benito	Calle Mérida
70	Restos del Puente sobre el río Alberche	Carretera Nacional sobre el río Alberche
71	Gasolinera	Calle del Prado (Carretera Nacional)
72	Teatro-Baile	Calle de San Benito
73	Casa-Palacio	Calle de San Francisco, 24 y 26
74	Casa	Calle de San Francisco, 25 (E)
75	Casa	Calle Delgadillo, 9
76	Casa	Calle Corredera del Cristo, 34
77	Casa "Racionalista"	Calle de la Librería, 28
78	Tipo de vivienda popular A	Casco Urbano
79	Vivienda popular tipo "B"	Casco Urbano

80	Fuente del Mercado	Plaza del Mercado
81	Fuente de Hierro	Plaza del Mercado
82	Restos del Convento de los Jesuitas	Plaza del Mercado