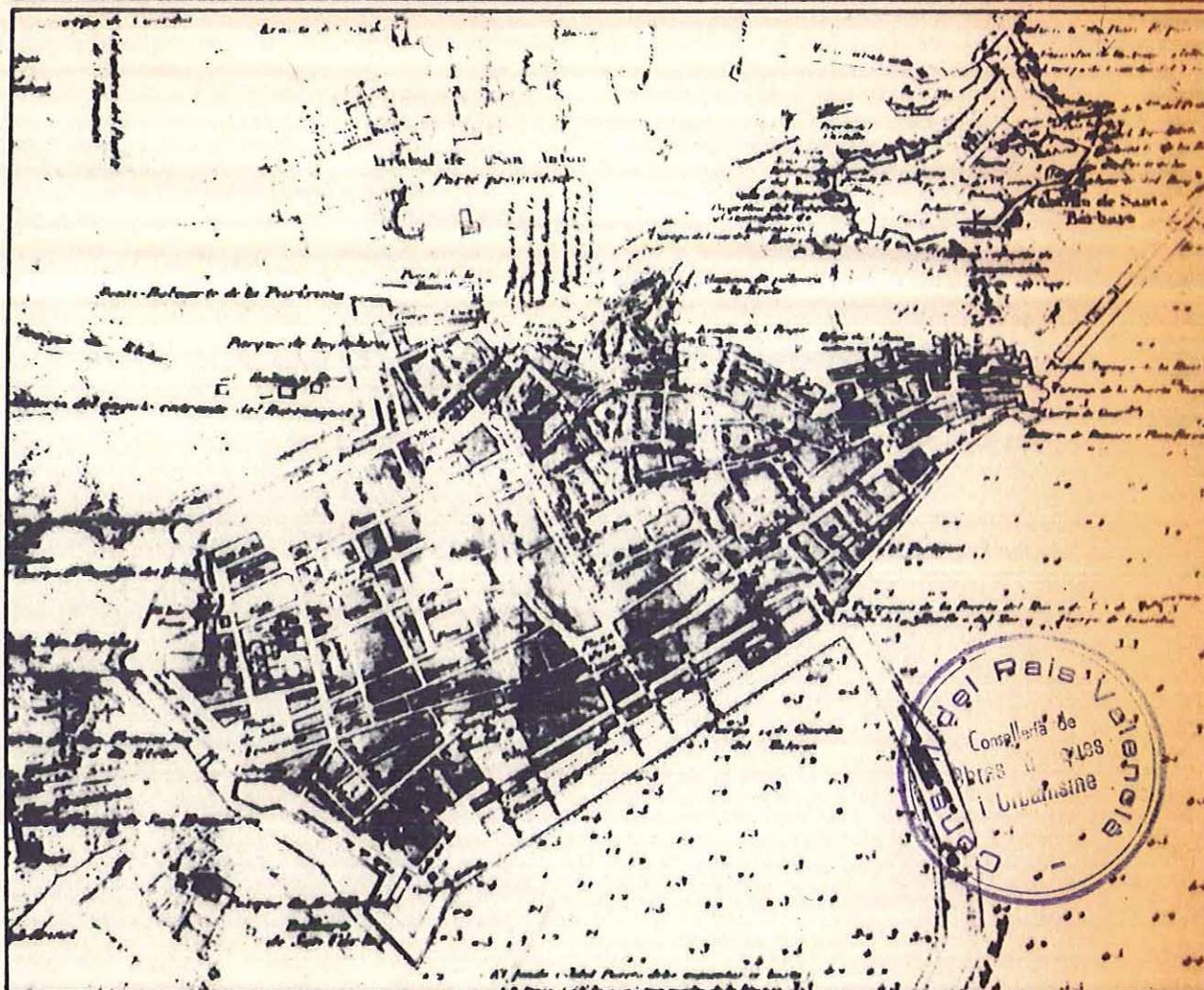


ALICANTE

PLAN ESPECIAL DE EDIFICIOS PROTEGIBLES



ORDENANZAS



excmo. ayuntamiento
de ALICANTE

EQUIPO REDACTOR
Vicente Boix Reig
Miguel Angel Cano Crespo
Joaquin Fdez. de Prada Peñalver
Jose Carlos Goyeneche Florez



INDICE DE ORDENANZAS



I N D I C E

Pag.

TITULO I.- GENERALIDADES

CAPITULO 1º.- Ambito de Aplicación	78.
CAPITULO 2º.- Contenido e Interpretación . .	79.
CAPITULO 3º.- Definiciones	
SECCION 1ª.- De los bienes Protegibles .	80.
SECCION 2ª.- De los grados de Protec- ción de la edificación . . .	81.
SECCION 3ª.- De los tipos de Actuación.	82.

TITULO II.- ORDENANZAS JURIDICAS Y ECONOMICO-ADMINIS-
TRATIVAS

CAPITULO 1º.- De los Sujetos	
SECCION 1ª.- Sobre la Organización Municipal Gestora	84.
SECCION 2ª.- Sobre el Administrado	87.
SECCION 3ª.- Sobre el Tercer Beneficiario.	88.

CAPITULO 2º.- Del Objeto	
SECCION 1ª.- Sobre el deber de Conservación	89.
SECCION 2ª.- Sobre el procedimiento de- finidor de deber de Conser- vación	93.
SECCION 3ª.- Sobre las indemnizaciones Municipales por el ejercicio del deber de Conservación . .	96.
SECCION 4ª.- Sobre la Rehabilitación del edificio	98.



SECCION 5ª.- Sobre los actos atentato- rios a la integridad de los edificios Catalogados	100.
SECCION 6ª.- Sobre las obligaciones de no hacer del Propietario . .	101.
SECCION 7ª.- Sobre los derechos del Ayuntamiento a Conservación .	102.
SECCION 8ª.- Sobre las obligaciones de hacer del Ayuntamiento	105.
CAPITULO 3ª.- De los Medios Reales	
SECCION 1ª.- Sobre los beneficios fiscales	106.
SECCION 2ª.- Sobre los medios económi- cos municipales	108.
CAPITULO 4ª.- De los Medios Jurídicos	
SECCION 1ª.- Sobre los medios de Policía	110.
SECCION 2ª.- Sobre los medios de Fomento	112.
SECCION 3ª.- Sobre los medios de Ser- vicio Público.	114.
CAPITULO 5ª.- De los Medios Formales . .	
SECCION 1ª.- Sobre el Catálogo	117.
SECCION 2ª.- Sobre los Planes y Progra- mas de Actuación	118.

TITULO III.- ORDENANZAS TECNICAS

CAPITULO 1ª.- De los Edificios de Conserva- ción Estricta	
SECCION 1ª.- Ambito de aplicación.	120.
SECCION 2ª.- Condiciones de la Edificación	121.
SECCION 3ª.- Condiciones de uso	122.
SECCION 4ª.- Condiciones Estéticas	123.



CAPITULO 2º.- De los edificios de Conservación General.

SECCION 1ª.- Ambito de aplicación	124
SECCION 2ª.- Condiciones de la edificación.	125
SECCION 3ª.- Condiciones de Uso	127
SECCION 4ª.- Condiciones Estéticas	129

CAPITULO 3º.- De los edificios de Conservación Parcial.

SECCION 1ª.- Ambito de aplicación	130
SECCION 2ª.- Condiciones de la edificación	131
SECCION 3ª.- Condiciones de uso	135
SECCION 4ª.- Condiciones Estéticas	136

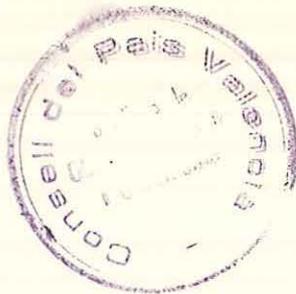
CAPITULO 4º.- De los edificios de Renovación Condicionada.

SECCION 1ª.- Ambito de aplicación	138
SECCION 2ª.- Condiciones de la edificación	139
SECCION 3ª.- Condiciones de uso	142
SECCION 4ª.- Condiciones estéticas	143
SECCION 5ª.- Del Hogar José Antonio	145

CAPITULO 5º.- De los edificios de Renovación Total.

SECCION 1ª.- Ambito de aplicación	146
SECCION 2ª.- Condiciones de la edificación.	147
SECCION 3ª.- Condiciones de uso	148
SECCION 4ª.- Condiciones Estéticas	149

TITULO I.- GENERALIDADES



CAPITULO 1º.- AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 1.

Estas Ordenanzas regirán para todos los edificios, plazas y entornos urbanos catalogados por este Plan Especial, cuya definición se incluye en la documentación gráfica del mismo.

ARTICULO 2.

Este Plan Especial entrará en vigor a partir del día siguiente al de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y permanecerá vigente indefinidamente, en tanto no se produzca su derogación, modificación o sustitución por otro instrumento de planeamiento con capacidad jurídica para ello.



CAPITULO 2º.- CONTENIDO E INTERPRETACION

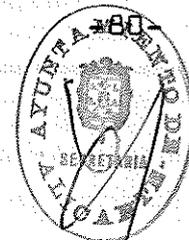
ARTICULO 3.

El Plan Especial de Edificios Protegibles de la Ciudad de Alicante, está integrado por lo documentos que a continuación se enumeran y con el siguiente orden de prelación - en cuanto a su valor normativo, en casos de difícil interpretación:

- a) Ordenanzas.
- b) Memoria Descriptiva y Justificativa.
- c) Planos.
- d) Estudio Económico-Financiero.

ARTICULO 4.

Para cualquier extemo, que no figure regulado expresamente en este Plan Especial, será de obligado cumplimiento lo preceptuado al respecto por el Plan General de Ordenación vigente en cada momento o normativa subsidiaria o complementaria de aplicación.



CAPITULO 3º.- DEFINICIONES

Sección Primera: De los Bienes Protegibles.

ARTICULO 5.

Edificio Protegible: Es aquél que bien por su ca lidad arquitectónica intrínseca, o por ser elemento fundamen- tal en la conformación de un entorno urbano de carácter ambien- tal, requieren un tratamiento especial para la defensa del Pa- trimonio urbano y arquitectónico.

ARTICULO 6.

Espacio Urbano Protegible: Es aquella superficie pública que por su calidad singular, ambiental o por su signi- ficado en la ciudad, se constituye como esencial en el conjun- to urbano.

ARTICULO 7.

Entorno de Elemento Protegible: Es el área inte- grada tanto por espacios urbanos como por edificaciones que - están en íntima relación, visual o funcional, con el elemento protegible.



Sección Segunda: De los Grados de Protección de la Edificación.

ARTICULO 8.

Edificio de Conservación Estricta: Es aquél edificio que por su carácter singular y su alto valor arquitectónico, constituye parte relevante del Patrimonio arquitectónico de la ciudad.

ARTICULO 9.

Edificio de Conservación General: Es aquel edificio de carácter singularizado o testimonial que se considera reflejo importante de una época cultural.

ARTICULO 10.

Edificio de Conservación Parcial: Es aquel edificio que sin tener un valor relevante en sí mismo, forma parte significativa de un conjunto urbano ambiental y característico de la ciudad.

ARTICULO 11.

Edificio de Renovación Condicionada: Es aquel edificio que sin tener un valor relevante en sí mismo, forma parte integrante de un conjunto urbano ambiental y característico de la ciudad.



ARTICULO 12.

Edificio de Renovación Total: Es aquel edificio carente de valor arquitectónico digno de ser protegido y de - escasa o nula aportación ambiental al entorno urbano donde se ubica.

Sección Tercera: De los Tipos de Actuación.

ARTICULO 13.

Actuación de Recuperación: Son aquellas que con carácter inexcusable deben llevarse a cabo, a fin de garantizar la pervivencia del bien catalogado en su estado actual.

ARTICULO 14.

Actuación de Mantenimiento: Son aquellas que con carácter periódico y ordinario deben realizarse para la conservación del bien protegido.

ARTICULO 15.

Actuación de Reparación: Son las que, con carácter esporádico y extraordinario, deban realizarse para la conservación del bien protegido.

ARTICULO 16.

Actuación de Reposición: Son las que puedan o deban realizarse para volver a su estado original los bienes protegidos y deteriorados, total o parcialmente, cualquiera -



que sea la causa de su deterioro.

ARTICULO 17.

Actuación de Mejora: Son aquellas que enriquecen el objeto de la protección, perfeccionando su ambientación, - su funcionalidad o cualquier otro aspecto que facilite su uso y disfrute por medios adecuados, pero inexistentes o no utilizados en la obra original. Así mismo, se engloban aquí las actuaciones que supongan la adscripción de un bien añadido al edificio protegido.

ARTICULO 18.

Actuación de Rehabilitación: Son el conjunto de las operaciones que, programadas en un solo acto, constituyan una acción integral de saneamiento, reforma, adaptación y puesta en servicio del bien protegido, en orden a su adecuación - para un uso pleno y adecuado, como medio mejor de garantizar la conservación de los valores existentes en el mismo.

ARTICULO 19.

Cambios de Uso: Son aquellas operaciones por las que se sustituya un uso existente por cualquier otro de los - específicamente autorizados en este Plan Especial.

TITULO II.- ORDENANZAS JURIDICAS Y
ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS

CAPITULO 10.- DE LOS SUJETOS



SECCION PRIMERA - SOBRE LA ORGANIZACION MUNICIPAL GESTORA

ARTICULO 20.

La Comisión Municipal Mixta de Estética y de Defensa del Patrimonio Artístico de Alicante, es el Organismo de asesoramiento y propuesta en materia de protección de los edificios catalogados en este Plan Especial, y le corresponden las siguientes competencias:

a) Asesoras: Emitiendo dictámen en cuantas materias relacionadas con el patrimonio histórico y artístico de Alicante le sea interesado por cualquier órgano decisorio del Ayuntamiento y, en particular, en aquellos casos en que este es preceptivo a tenor de lo dispuesto en este Plan Especial.

Emitiendo propuestas motivadas sobre la distribución de los fondos disponibles para la adquisición o conservación de edificios.

b) Impulsoras: Elaborado el Programa cuatrienal de actuación y las, en su caso, rectificaciones bianuales.

Elaborando las Memorias justificativas de la apertura de expedientes expropiatorios individualizados, de las órdenes de hacer que deba librar el Ayuntamiento, y de la apertura de expedientes individualizados de inclusión en el catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante.

Dictaminando los peritajes valorativos de costos, respecto a obras de conservación o rehabilitación, y respecto a los justiprecios expropiatorios.



Gestionando los canales de financiación directa o indirecta de los respectivos Programas de actuación para adquisiciones y para conservaciones.

Los cargos en la Comisión mixta son honoríficos.

El Ayuntamiento deberá facilitar a la Comisión mixta un adecuado soporte administrativo, técnico y material.

ARTICULO 21.

A propuesta de la Comisión mixta, el Pleno Municipal podrá nombrar hasta 3 Conservadores-Asesores, entre personas de reconocida solvencia en la materia, que se encuentren residenciadas o vinculadas a Alicante.

Las competencias de los Conservadores será la de elaboración de propuestas de Dictámen a la Comisión.

El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la aplicación a los Conservadores-Asesores, de un cuadro de dietas y viáticos, y de indemnizaciones compensatorias, a favor de los Conservadores-Asesores.

ARTICULO 22.

Corresponde al Ayuntamiento Pleno, la aprobación del Programa cuatrienal de actuaciones y de las en su caso rectificaciones bianuales a propuesta de la Comisión mixta.

También es de su competencia específica, la impulsión de expedientes expropiatorios, bien desde el Programa, bien desde una actuación puntual. Definiendo los sujetos intervinientes, la posible traslación a terceros beneficiarios, y, desde la necesidad individualizada de la ocupación, la en



definitiva operación de compra del dominio o derecho real sobre inmuebles, o incluso sobre muebles afectados.

ARTICULO 23.

Corresponde a la Comisión Municipal Permanente, aprobar los gastos en que se materialicen los montantes económicos de cada operación, incluso las valoraciones periciales.

ARTICULO 24.

Corresponde a la Alcaldía, dictar las órdenes y las prohibiciones que convengan para el mejor cumplimiento de las prescripciones del Plan.



SECCION SEGUNDA - SOBRE EL ADMINISTRADO

ARTICULO 25.

El propietario tiene el deber de conservar el inmueble catalogado en este Plan y el derecho a gozar de los beneficios que de él se derivan.

ARTICULO 26.

El usuario, desde el respeto al derecho material que regula sus relaciones con el propietario, podrá, en su caso, subrogarse en las obligaciones y beneficios generados - por el deber de conservación del propietario.

ARTICULO 27.

Ante una actuación expropiatoria, el usuario queda afectado al destino del propietario. Las relaciones locativas urbanas se registrarán por las reglas fijadas en los artículos 10 de la Ley de Expropiación Forzosa y 114-9ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



SECCION TERCERA - SOBRE EL TERCERO BENEFICIARIO

ARTICULO 28.

Ante una actuación expropiatoria, el Ayuntamiento puede trasladar la carga y el beneficio de la expropiación a un tercero, con sujeción a las reglas generales de la Ley de Expropiación Forzosa, y a las reglas específicas establecidas sobre el particular por la Ley del Suelo. En todo caso, operará la reversión total al patrimonio municipal de la cosa expropiada, en plazo máximo de 99 años.

La introducción de tercero-beneficiario así como - las condiciones concretas de su actuación, se elaborarán, en todo caso, en el Acuerdo municipal que declare la individualizada necesidad de la ocupación.



CAPITULO 2º.- DEL OBJETO



SECCION PRIMERA - SOBRE EL DEBER DE CONSERVACION

ARTICULO 29.

El deber de conservación alcanza a la ejecución de todas aquellas operaciones necesarias para garantizar la supervivencia de la fábrica, su buen estado de uso respecto de aquél al que se destina -que será cualquiera de los autorizados por este Plan Especial- y el ornato y decoro, tanto externo como interno, acorde con la dignidad de su propio valor.

A los efectos de este Plan Especial, dichas operaciones se clasifican en:

- a) Actuaciones de Recuperación.
- b) Actuaciones de Mantenimiento.
- c) Actuaciones de Reparación.
- d) Actuaciones de Reposición.
- e) Actuaciones de Mejora.
- f) Actuaciones de Rehabilitación.
- g) Cambios de Uso.

ARTICULO 30.

A los efectos de este Plan Especial y al objeto del reparto de obligaciones económicas entre los sujetos y de la adscripción de los gastos a determinados capítulos presupuestarios, se estima que las actuaciones de mantenimiento y de reparación no conllevan un incremento del valor patrimonial pre-existente, en tanto que, normalmente, los de recuperación,



reposición, mejora y rehabilitación sí lo generan. Todo ello, con independencia de que una acción de conservación determina da constituya una operación mixta en la que se den actuaciones de distinto tipo.

ARTICULO 31.

Sobre el propietario de un bien incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante, anexo a este Plan Especial, recae el deber de conservarlo, como buen padre de familia, según lo dispuesto en los artículos anteriores. En este sentido, serán a su cargo y está obligado a realizar las operaciones de mantenimiento y reparación necesarias para la debida conservación del edificio y aquellas actuaciones de reposición cuya necesidad se derive de la negligencia en el uso y entretenimiento del mismo.

Por consiguiente, no le serán administrativamente exigibles los incrementos de gastos que sean necesarios para alcanzar los mayores niveles de garantía de pervivencia del bien, ni cualesquiera otros asimismo derivados de la calidad excepcional que implica la catalogación de su edificio -incluso los originados por el cambio de uso definido en el Artículo 29-, los cuales serán asumidos por la colectividad a través del Ayuntamiento de Alicante.

Sin embargo, sí vendrá obligado a poner en conocimiento de éste cualquier acto, hecho o suceso que pudiera afectar a la integridad o seguridad del edificio, así como a proponer aquellas actuaciones que, en su criterio, fueran precisas para la conservación y que, a su juicio, excedieran de las posibilidades de sus obligaciones económicas. El incumplimiento de esta obligación, será entendido como negligencia a los efectos del párrafo primero de este Artículo.



ARTICULO 32.

El Ayuntamiento de Alicante será garante subsidiario de la Conservación del Patrimonio Edificio Catalogado y, a estos efectos, ejercerá una labor de tutela que abarca desde la mera inspección a la actuación conservadora, directa o subsidiaria, en cualquiera de las variantes previstas en el artículo 29.

A este fin, el propietario de un bien catalogado, viene obligado a facilitar al Ayuntamiento la realización de cuantas acciones u obras a él se apuntaren, sin perjuicio de las indemnizaciones que, por daños y perjuicios causados al propietario y/o al usuario en la ejecución de las mismas, hubiera de satisfacer el Ayuntamiento.

ARTICULO 33.

En las Normas sobre prescripciones técnicas de este Plan, se detalla para cada edificio protegido los límites de la libertad de acción en las Actuaciones de Conservación.

ARTICULO 34.

Los gastos realizados por el Ayuntamiento en las Actuaciones de Conservación que impliquen una revalorización permanente del edificio protegido y cuyo coste venga obligado a asumir, se contabilizarán en un libro auxiliar, debidamente diligenciado, al objeto de computar tales valores en cualquier actuación expropiatoria futura, dentro del justo precio.



ARTICULO 35.

El deber de conservación alcanza a escudos, emblemas, insignias y demás elementos adosados o muebles peculiares del patrimonio edilicio de la Ciudad de Alicante y adscribibles al mismo.

ARTICULO 36.

Sobre cualquier contrato real de venta o de uso que el propietario desee realizar, gravita el derecho prioritario de la comunidad en asumir tal disfrute si se trata de un inmueble catalogado. Desde tal principio, y con respecto al equivalente económico, se reconoce al Ayuntamiento los derechos de tanteo y de retracto. Para instrumentarlos se establece el deber informativo del propietario o titular del derecho real de que se trate, de notificar fehacientemente al Ayuntamiento de Alicante con 15 días de antelación, cuando menos, su voluntad de formalizar un determinado negocio jurídico y su montante económico; y el paralelo deber informativo del Notario que autorizare en su caso la correspondiente operación inmobiliaria de practicar las diligencias reglamentarias del caso; en orden, todo ello, al posible ejercicio municipal de los derechos de tanteo y retracto respectivamente.

La inclusión de un inmueble en el Catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante, será recogida por el Registro de la Propiedad en nota marginal a la Inscripción correspondiente. Dicha anotación conllevará la no inscripción de transacción alguna sin la correspondiente renuncia municipal al derecho de retracto, cuando éste fuera ejercitable, - que se hará patente por certificación municipal o fé notarial.



SECCION SEGUNDA - SOBRE EL PROCEDIMIENTO DEFINIDOR DEL DEBER
DE CONSERVACION

ARTICULO 37.

Para concretar, en cada caso específico, por una parte los términos del deber de conservación del propietario, y por otra el comienzo del subsiguiente deber de conservación del Ayuntamiento, se desarrollará un expediente contradictorio.

Las normas adjetivas de tal expediente contradictorio, serán las que rigen los trámites de los expedientes contradictorios de ruina.

En este proceso, se asigna a la Comisión Mixta la labor de mediación y el arbitraje de equidad e incluso la peritación dirimente, si es aceptada para ello por la propiedad.

Si dicha Comisión hubiese realizado el peritaje municipal, el Ayuntamiento interesará tales funciones del órgano especializado del Colegio Oficial de Arquitectos, el cuál podrá delegarlas en aquél de sus miembros que estime más idóneo para cada caso concreto.

ARTICULO 38.

El usuario sólo podrá oponerse a la pretensión municipal, cuando los derechos que le vinculan al inmueble le permitan ejercitar tal postura.



ARTICULO 39.

Cada parte, apoyará su criterio con estudios periciales técnicos.

ARTICULO 40.

En todo caso, la orden de hacer municipal será ejecutiva, con el cumplimiento de los trámites previstos en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Sin perjuicio de que completado el procedimiento contradictorio y, en su caso, la revisión jurisdiccional del mismo, se asuman por las partes las responsabilidades a que se hubiere dado lugar.

Tanto en los casos de actuaciones directas como en los de subsidiarias, se pedirá previamente autorización para entrada en domicilio, y de no obtenerla se solicitará mandamiento judicial. Excepción hecha de lo preceptuado en la Sección Primera del Capítulo 4º de este mismo Título.

ARTICULO 41.

Cuando a juicio municipal las obras a realizar se encontraren en su totalidad dentro del deber de conservación del propietario, se le ordenará su cumplimiento con advertencia del cuadro sancionador establecido en el Artículo 61 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTICULO 42.

Cuando a juicio municipal las actuaciones de conservación excedieren del deber de conservación del propietario, se asumirán por el Ayuntamiento, y se notificará al propieta-



rio de su contenido, duración y costos, dándole opción en plazo cierto para que las acometa él en igual o menor tiempo y - por igual o menor precio que, en todo caso, será abonado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el Artículo 34.



SECCION TERCERA - SOBRE LAS INDEMNIZACIONES MUNICIPALES POR
EL EJERCICIO DEL DEBER DE CONSERVACION

ARTICULO 43.

Las operaciones de conservación impulsadas desde el Ayuntamiento y cuyo coste exceda de las obligaciones de la propiedad definidas en el Artículo 31 serán a cargo del mismo en el porcentaje de dicho exceso.

ARTICULO 44.

El Ayuntamiento deberá indemnizar los daños y perjuicios que se originen, para el propietario o usuario, como consecuencia de sus acciones de conservación. Con especial mención de la privación efectiva, temporal o permanente, total o parcial, del ejercicio real de los derechos de uso, dominio, propiedad, etc.

A los efectos de este artículo, se entiende que las limitaciones de los derechos existentes que no afectan al ejercicio habitual actual de los mismos, no implica indemnización alguna por entrar dentro de las competencias urbanísticas ordinarias de la Autoridad en tanto que definición pormenorizada de los mismos.



ARTICULO 45.

La inclusión de un inmueble en el Catálogo de Edificios Protegibles de la Ciudad de Alicante, por cuanto implica de posible reducción de rentas, dificultad de obtenerlas o simple demanda de excepcional celo en la defensa de un bien común, justifica medidas compensatorias de carácter fiscal que son objeto de análisis en la Sección Primera del Capítulo 3º del Título II de estas Ordenanzas.

ARTICULO 46.

El Ayuntamiento asumirá los costes e indemnizaciones enunciadas en los artículos 43 y 44, bien expropiando en cualquiera de las formas previstas en la Sección 3ª del Capítulo 4º, bien pagando a cuenta de hipotética expropiación, bien mediante subvención o indemnización en los casos en que la actuación que genera el gasto no suponga un incremento estable del valor patrimonial preexistente o éste sea inferior a -- aquél.



SECCION CUARTA - SOBRE LA REHABILITACION DEL EDIFICIO

ARTICULO 47.

El Ayuntamiento sólo acometerá actuaciones de rehabilitación sobre edificios cuya propiedad asuma. Pero en los que adquiera mediante expropiación por razón de este Plan Especial el Ayuntamiento se obliga a aprobar un Proyecto de Rehabilitación, a incorporar al correspondiente Programa de Conservación, dentro de los dos años siguientes a la fecha en que entre en posesión del inmueble, y a iniciar su ejecución dentro de los dos años siguientes; entendiéndose estos plazos como límites máximos. Excepción hecha de los casos en que el expediente expropiatorio se incoe como consecuencia del incumplimiento por parte del administrado de su deber de conservación.

ARTICULO 48.

Los particulares podrán, en todo momento, realizar actuaciones de rehabilitación sin más limitaciones que las establecidas por las prescripciones técnicas de este Plan Especial. No obstante, para gozar de la prerrogativa que se establece en el Artículo siguiente, será necesario que los proyectos de rehabilitación sean calificados como de interés público por el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de la Comisión Mixta, en consideración a la finalidad de la rehabilitación, las calidades propuestas, los plazos de ejecución previstos, etc.



ARTICULO 49.

La ejecución, en tiempo y forma, de un proyecto de rehabilitación calificado de Interés Público, suspenderá por un periodo de 99 años, para el edificio rehabilitado, la declaración de utilidad pública inherente a la catalogación --
efectuada.



SECCION QUINTA - SOBRE LOS ACTOS ATENTATORIOS A LA INTEGRIDAD
DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

ARTICULO 50.

Los actos, de acción u omisión, del titular del inmueble que atenten contra la integridad física del inmueble protegido, desatarán medidas de policía y en su caso, también, la puesta en marcha de los mecanismos de la expropiación forzosa.

ARTICULO 51.

Los actos de terceros atentatorios a la integridad de los edificios catalogados, serán sancionados con medidas de policía.

Las medidas de policía se orientarán por el cauce ordenado para las infracciones urbanísticas.

Si la gravedad de los hechos lo demandare, el Ayuntamiento los pondrá en conocimiento de la Autoridad Judicial por si hubiere responsabilidades criminales.



SECCION SEXTA - SOBRE LAS OBLIGACIONES DE NO HACER DEL
PROPIETARIO

ARTICULO 52.

El Ayuntamiento no concederá licencia de derribo - para la totalidad o para la parte del edificio protegido sobre el que gravita el deber de conservación. Queda prohibida toda acción física que arruine la integridad del inmueble o - sus partes declaradas protegidas.

Para el supuesto de que a juicio del propietario - del inmueble el edificio amenazare deterioro o ruina, parcial o total, éste lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, -- quien accionará el procedimiento pericial y las consecuencias económicas detalladas en la Sección Segunda del Capítulo 2º.

ARTICULO 53.

La exportación de muebles o de partes separables o de la integridad del inmueble protegido, tendrá el mismo tratamiento que la venta, en orden a configurar la obligación - del propietario de comunicarlo con antelación al Ayuntamiento y el derecho de éste de ejercitar derechos de tanteo, pudiendo imponer, en su caso, la adscripción de dichos bienes al edificio concreto protegido, como parte inseparable del mismo.



SECCION SEPTIMA - SOBRE LOS DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO A LA
CONSERVACION

ARTICULO 54.

El Ayuntamiento ejercitará las prescripciones de este Plan sobre la conservación de los edificios protegibles negando en su caso licencias de obras, cuando las que se vayan a ejecutar sean contrarias a los intereses públicos de protección del patrimonio edilicio.

ARTICULO 55.

El Ayuntamiento ejercitará el derecho de tanteo y, en su caso, el de retracto, para intervenir las operaciones de compra-venta y las operaciones posesorias, incluso las arrendaticias, que se monten en torno a los inmuebles protegidos por este Plan.

ARTICULO 56.

El Ayuntamiento ejercitará la acción de oficio para detener cualquier obra de derribo que se intente consumir sobre un edificio protegido. E igual derecho público para detener todo traslado de partes separables o muebles anejos al edificio.



ARTICULO 57.

Las potestades municipales para proteger el patrimonio edilicio, se complementan en la Sección Primera del Capítulo 4º de este mismo Título.



SECCION OCTAVA - SOBRE LAS OBLIGACIONES DE HACER DEL
AYUNTAMIENTO

ARTICULO 58.

El Ayuntamiento tiene el deber de proteger el patrimonio monumental de la Comunidad Municipal.

ARTICULO 59.

El Ayuntamiento tiene el deber de ofrecer alternativas económicas realistas desde unos planes y programas de actuación que contengan medidas operativas para:

- a) Incrementar la actuación particular mediante subvenciones y, en su caso, préstamos; mediante beneficios fiscales y, si procede, mediante beneficios expropiatorios en régimen de concesión administrativa.
- b) Apoyar la actuación administrativa mediante la impulsión, en su caso, de expedientes expropiatorios de acción directa y mediante las oportunas órdenes de hacer en orden a la conservación del patrimonio edilicio.

CAPITULO 3º.- DE LOS MEDIOS REALES



SECCION PRIMERA - SOBRE LOS BENEFICIOS FISCALES

ARTICULO 60.

Los edificios protegidos se benefician de ventajas fiscales. Tanto las que se promoverán por el Ayuntamiento respecto a las imposiciones municipales, como las que el Ayuntamiento impulsará cerca de la Administración Tributaria del Estado, por lo que respecta a los impuestos de gestión por la Administración Central.

ARTICULO 61.

El Ayuntamiento promoverá en sus normas fiscales, la total exención objetiva de los edificios catalogados en este Plan Especial:

- a) Por el otorgamiento de licencias de obras o cédulas urbanísticas.
- b) Por contribuciones especiales y por cuotas de urbanización. Los montantes económicos correspondientes no incrementarán las bases de reparto ni las cuotas de los demás contribuyentes, ya que irán íntegramente a cargo del Ayuntamiento.
- c) Por impuesto municipal de radicación, habrá bonificación del 50% si las actividades correspondientes son conformes a las previsiones de usos figurada - en las Normas de Prescripciones Técnicas de este Plan.

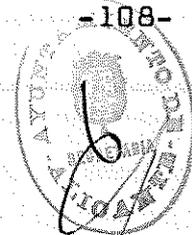


d) Por impuesto municipal de solares, al no concurrir en estos edificios protegidos, las condiciones que configuran el hecho imponible en esta imposición municipal privativa.

e) Por impuesto municipal sobre incremento del valor de los terrenos, cuando concurren los supuestos del artículo 2 de la Orden de 20 de Diciembre de 1978.

ARTICULO 62.

El Ayuntamiento solicitará de la Administración Fiscal del Estado, conforme autoriza el artículo 59 de la Ley del Suelo, la concesión de exención fiscal de carácter objetivo, de la Contribución Territorial Urbana para aquellos edificios catalogados respecto a los cuales se haya calificado el interés integral de su conservación total; y la bonificación del 50% para aquellos edificios beneficiados sólo de una calificación protectora para alguna parte del edificio, tal como la fachada. Y ello desde los criterios aplicativos figurados en los artículos 8-9º del Decreto de 12 de Mayo de 1966, e igual número de precepto en el Decreto de 27 de Mayo de 1968, así como en el artículo 49-2 del Decreto de 6 de Abril de 1967.



SECCION SEGUNDA - SOBRE LOS MEDIOS ECONOMICOS MUNICIPALES

ARTICULO 63.

Los Programas de adquisiciones se financiarán en los sucesivos Presupuestos Municipales de Inversiones. Los Programas de ayudas a la conservación se financiarán con los Presupuestos Municipales Ordinarios.

ARTICULO 64.

Aún valorando sus teóricas posibilidades, se descartan como fuentes fiscales a las contribuciones especiales -salvo aquellos supuestos en que por el hecho de liberalizar un espacio físico concreto, sea detectable una ventaja económica específica para titulares determinados del entorno-.

ARTICULO 65.

Desde la autolimitación que antecede, los medios financieros municipales quedan reducidos a los siguientes:

- a) La asignación de fondos en el Presupuesto Municipal Ordinario. El Presupuesto no realizará asignaciones particularizadas de tal crédito, remitiéndose el Programa de Conservación de edificios catalogados.



- b) La asignación de fondos en el Presupuesto municipal de inversiones. Aquí la asignación debe estar en función del Programa previamente previsto, a fin de atemperar aquéllas a éste, recurriendo en su caso a los créditos de regularización especial.

ARTICULO 66.

Los medios de financiación extramunicipales son los siguientes:

- a) Ayudas y subvenciones de otros Organismos Públicos. Resaltando las de la Diputación Provincial y las de los Colegios Profesionales. El Ayuntamiento interesará la ayuda del Estado a través de la Comisión Provincial correspondiente.
- b) Tasa postal especial, que solicitará el Ayuntamiento del Gobierno si fuere justificadamente necesario.
- c) Donativos afectos a este fin.
- d) Rendimiento de la concesión administrativa que promueva la adjudicación a un tercero de los beneficios de un proceso expropiatorio, con reversión municipal a plazo en todo caso límite de 99 años.

CAPITULO 4º.- DE LOS MEDIOS JURIDICOS



SECCION PRIMERA - SOBRE LOS MEDIOS DE POLICIA

ARTICULO 67.

Las órdenes de ejecución con las que en su caso se impone el deber de conservación, se ejercitará por el cauce fijado en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Salvo cuando haya que repeler demoliciones in situ, o en casos de ruina inminente, en que la actuación será de oficio inmediata.

ARTICULO 68.

Las medidas sancionadoras en el marco del Reglamento de disciplina urbanística, tienden a la reposición del orden jurídico conculcado. Los tipos sancionables serán fijados en cada caso con criterios acordes a las obligaciones especificadas en la Normativa Técnica de estas Ordenanzas.

ARTICULO 69.

La licencia municipal constituye el instrumento central de control y estabilidad del orden regulado en estas Ordenanzas.

Sin perjuicio de lo establecido por la legislación general vigente sobre la materia, se concreta y especifica aquí la sujeción a previa autorización reglamentada -licencias-



municipal de los siguientes actos:

- * Primera utilización de los edificios y la modificación, total o parcial, del uso de los mismos.
- * Cualquier actuación de conservación, incluso la de mantenimiento, cualquiera que sea la envergadura de la misma.



SECCION SEGUNDA - SOBRE LOS MEDIOS DE FOMENTO

ARTICULO 70.

Los medios de fomento son los detallados en la Sección Primera del Capítulo 3º sobre beneficios fiscales, y lo que se establece sobre ayudas económicas en el artículo siguiente.

ARTICULO 71.

Las ayudas a la conservación de Edificios Protegidos podrán ser de cualquiera de los tipos definidos a continuación, sin perjuicio de que varios de ellos coincidan sobre una misma actuación con las limitaciones que se establecen para estos casos.

1) Subvención a Fondo Perdido.- Sólo podrán solicitar se para acciones sobre elementos específicamente calificados como de "conservación" en la Normativa Técnica de este Plan. Su importe podrá alcanzar hasta el 100% del coste de la obra concreta a realizar sobre el elemento en cuestión, siempre que dicho valor no supere el 20% de coste total de la Actuación de Conservación en la que se integra. Cuando se trate de acciones puntuales sobre elementos calificados de "conservación", la ayuda podrá tener el carácter de subvención hasta un porcentaje del 30% del coste total de la obra, siendo computable la financiación municipal que de él excediera en el Libro Auxiliar referenciado en el artículo 34, a efectos ex propiatorios.



2) Ayudas Reintegrables.- Podrán alcanzar hasta el 100% del coste de la actuación de conservación que se realice y que no haya sido subvencionado o financiado por el Ayuntamiento por cualquier otro concepto. Si la financiación fuera realizada con fondos municipales, el Ayuntamiento fijará libremente el tipo de interés y los plazos de devolución. Si la financiación fuera extramunicipal, pero gestionada o avalada por el Ayuntamiento, el tipo de interés y los plazos de devolución serán los fijados por la Entidad prestataria.

3) Primas a la Inversión.- El Ayuntamiento, cualquiera que sea la fuente de financiación que se utilice por el actuante, podrá primar las inversiones realizadas en las Actuaciones de Conservación. El importe de dichas primas se hará efectivo anualmente y no podrá superar nunca el 50% de la amortización anual de los costos financieros de una teórica operación crediticia de igual cuantía que se hubiera realizado con el Banco de Crédito Local.



SECCION TERCERA - SOBRE LOS MEDIOS DE SERVICIO PUBLICO

ARTICULO 72.

Desde este Plan, entendido como instrumento de Servicio Público que ordena la política municipal en defensa del Patrimonio Monumental de Alicante, no incluido en declaraciones estatales de protección, se debe comprender el instrumento operativo de la expropiación forzosa.

ARTICULO 73.

La expropiación total de un edificio incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante, sólo se asumirá en los siguientes casos:

- a) A solicitud del propietario, si a ello hubiera lugar en los términos indicados en los artículos 75 ó 76.
- b) Cuando el particular incumpla sus obligaciones de conservación, previo el oportuno y documentado apercibimiento, si a ello hubiere lugar a tenor de lo indicado en el artículo 75 ó 76.
- c) Cuando así lo estableciese el Plan Cuatrienal en su Programa de Adquisiciones por convenir, a los fines de este Plan Especial y al interés económico municipal, la ejecución de una Actuación de Rehabilitación. En todo caso, con anterioridad al inicio



del correspondiente expediente expropiatorio, se notificará fehacientemente y personalmente el acuerdo a cada uno de los titulares registrales del edificio en cuestión, indicando los objetivos básicos a alcanzar con la actuación; con el fin de que, si lo desean, puedan asumir ellos mismos la operación acogiéndose a la prerrogativa establecida en el artículo 49 y sin perjuicio de las ayudas que pudieran ser de aplicación. Para ello, en plazo no superior a los 30 días naturales contados desde aquél en que recibieron la comunicación municipal, notificarán al Ayuntamiento su intención de acometer directamente la actuación, para lo que en plazo no superior a 3 meses deberán presentar el Proyecto de Actuación y demás documentación exigible, al objeto de alcanzar la calificación de Interés Público a que hace referencia el artículo 48 de estas Normas.

ARTICULO 74.

El Ayuntamiento impulsará la expropiación parcial con preferencia a la total, cuando la finalidad de la misma lo haga posible y así convenga al interés público. Dicha expropiación parcial podrá referirse no sólo a fachadas u otros elementos separables del conjunto, sino también a derechos menores al del dominio, como el usufructo, el arriendo, etc.

ARTICULO 75.

El Ayuntamiento podrá derivar hacia un tercer beneficiario, por la técnica de la concesión y ejercitando la vía contractual que proceda, la titularidad de la expropiación, pero sólo para ejercitar el derecho de uso, por tiempo no superior a 99 años y con la expresa obligación del beneficiario



de conservar como propio el edificio expropiado.

El tercer beneficiario tendrá que ser de nacionalidad española si es persona física y si jurídica, habrá de ser un ente de naturaleza nacional o con mayoría de capital español.

Lo previsto en este artículo será de aplicación en las expropiaciones totales, contempladas en los apartados "a" y "b" del artículo 73 . Para su aplicación en expropiaciones efectuadas a tenor del apartado "c" del citado artículo, el beneficiario habrá de asumir, así mismo, las obligaciones municipales deducidas del Artículo 46 de estas Normas.

ARTICULO 76.

La actuación expropiatoria municipal se gestionará dentro del respectivo Programa de Adquisiciones del correspondiente Plan Cuatrienal, incorporado al oportuno Presupuesto Municipal de Inversiones.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá acometer puntualmente alguna expropiación aislada de las contempladas en los apartados "a" y "b" del artículo 73 , si hubiere razones coyunturales para ello debidamente documentadas, aunque tal actuación no esté prevista en el correspondiente Plan Cuatrienal y Programa de Adquisiciones.

CAPITULO 5º.- DE LOS MEDIOS FORMALES



SECCION PRIMERA - SOBRE EL CATALOGO

ARTICULO 77.

A los efectos indicados en estas Ordenanzas y para su aprobación reglamentaria a tenor del artículo 25 de la vigente Ley del Suelo, se crea el "Catálogo de Edificios y Entornos Protegidos de la Ciudad de Alicante", que se abre con la inclusión automática en el mismo de todos y cada uno de los reseñados en la documentación gráfica de este Plan Especial.

Los grados de protección relativos a cada uno de ellos, figurarán individualizadamente en dicha catalogación, a los efectos oportunos.

ARTICULO 78.

El Catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante, es abierto. Su ampliación, por inclusión de nuevos elementos, se hará a propuesta, debidamente justificada, de la Comisión Mixta, en la que se señalarán las prescripciones técnicas oportunas. Cualquier bien incluido en dicho catálogo, quedará sujeto automáticamente al régimen jurídico y económico-administrativo que aquí se establece, por lo que los expedientes de inclusión en el Catálogo serán tramitados como Reforma de este Plan Especial.



SECCION SEGUNDA - SOBRE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE ACTUACION

ARTICULO 79.

A propuesta de la Comisión Mixta, el Pleno Municipal aprobará cuatrienalmente un Plan de Actuación.

ARTICULO 80.

El Ayuntamiento desarrollará, en cada Plan Cuatrienal, las diferentes fuentes o cauces de actuación de la manera equilibrada que mejor convenga a cada coyuntura.

En particular, detallará valoradamente, el conjunto de acciones directas que se tenga previsto acometer, tanto expropiatorias como de conservación, con indicación de los incrementos del Patrimonio Municipal que de ellas se deriven. - Así mismo, el Plan Cuatrienal contendrá realción de las disponibilidades existentes para ayudas, junto con una orden de prioridades relativa a los edificios catalogados, tipo de actuaciones y tipo de ayuda a conceder; al cual se ajustará en lo posible la política municipal de fomento. En cualquier caso, también se realizará una estimación del incremento patrimonial municipal que pueda derivarse de las ayudas concedidas.

A la vista de lo anterior, el Plan Cuatrienal se resumirá en sendos Programas de Adquisición de Bienes y de Ayudas a la Conservación, al objeto de su adscripción a las distintas fuentes de financiación.



ARTICULO 81.

El Plan Cuatrienal será revisable en su totalidad cada 2 años, al objeto de actualizarlo y ajustarlo a los cambios coyunturales que puedan producirse. Dichas revisiones no podrán afectar en ningún caso a los compromisos previos adquiridos frente a terceros en ejecución de este Plan Especial.

ARTICULO 82.

Cada año se concretará el Programa de Ayudas respecto de las modalidades explicitadas en la Sección Segunda del Capítulo 4º de estas Normas, de conformidad con el orden de prioridades establecido por el Plan Cuatrienal, y a la vista de las propuestas existentes. Con este fin, anualmente se convoca a los interesados para que presenten las solicitudes de ayuda que estimen convenientes, señalándose en la convocatoria el plazo de recepción de las mismas, documentación a unir a la solicitud y demás requisitos formales que procedan en cada caso.

TITULO III.- ORDENANZAS TECNICAS

CAPITULO 19.- DE LOS EDIFICIOS DE CONSERVACION
ESTRICTA



SECCION PRIMERA - AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 83.

Las Disposiciones de este Capítulo, serán de aplicación a todos los bienes catalogados como de Conservación Estricta en la documentación Gráfica de este Plan Especial.



SECCION SEGUNDA - CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 84.

La altura de la edificación será la del edificio existente o, en su caso, la de la edificación primitiva.

ARTICULO 85.

No se permite ningún tipo de construcción que altere las condiciones volumétricas originarias, salvo las necesarias para la dotación de nuevas instalaciones tendentes a la adecuación funcional del edificio, siempre que ello no origine una alteración significativa en su composición y estética.

ARTICULO 86.

Se prohíbe la ejecución de elementos añadidos o ampliación de los originales, tales como marquesinas, voladizos en plantas bajas, etc.

Sólo se permite la colocación de nombres, anuncios o muestras derivadas de la función del propio edificio, siempre que por su dimensión y materiales reúnan las condiciones de dignidad y estética propias de la calidad del edificio.



SECCION TERCERA - CONDICIONES DE USO

ARTICULO 87.

Deberá respetarse en todos los edificios el carácter de edificio público que ostentan en la actualidad.

ARTICULO 88.

El uso preferente permitido, será el existente en la actualidad, tolerándose otros distintos a éste siempre que se destinen a equipamiento, ya sea público o privado, y no resultasen atentatorios al sentido y dignidad del edificio.



SECCION CUARTA - CONDICIONES ESTETICAS

ARTICULO 89.

Es obligada la conservación integral del edificio; es decir, de todos sus elementos constituyentes, como pueden ser: Distribución general, estructura, fachada, cubierta, etc, incluyéndose los elementos decorativos y bienes muebles que sean consustanciales al entendimiento del edificio.

ARTICULO 90.

Sólo permitirán obras que tengan por objeto la revalorización arquitectónica o funcional del edificio, siempre y cuando éstas no impliquen cambios compositivos externos o internos. Estas obras deberán tener la aprobación expresa y previa de la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico para la concesión de la preceptiva licencia.

CAPITULO 2º.- DE LOS EDIFICIOS DE CON-
SERVACION GENERAL



SECCION PRIMERA - AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 91.

Las Disposiciones de este Capítulo serán de aplicación a todos los bienes catalogados como de Conservación General en la documentación Gráfica de este Plan Especial.



SECCION SEGUNDA - CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 92.

La altura de la edificación será la del edificio existente o, en su caso, la de la edificación primitiva.

ARTICULO 93.

No se permite ningún tipo de construcción que altere las condiciones volumétricas originarias, salvo las necesarias para las dotaciones de nuevas instalaciones, tendentes a la adecuación funcional del edificio, siempre que ello no origine una alteración significativa en su composición estética.

ARTICULO 94.

No se podrá variar el sistema de cubierta, teniendo especial cuidado en este elemento cuando por su importancia y/o significación sea perceptible en la visualización urbana.

ARTICULO 95.

Todo paramento exterior al descubierto deberá ser cuidadosamente tratado, de forma que en su aspecto y calidad no desentone de la fachada.



ARTICULO 96.

Se prohíbe la ejecución de elementos añadidos o ampliación de los originales, tales como marquesinas, voladizos en plantas bajas, etc.

ARTICULO 97.

Sólo se permite la colocación de nombres, anuncios o muestras derivadas de las funciones o usos existentes en el propio edificio; siempre que por su dimensión y materiales reúnan las condiciones de dignidad y estética propios de la calidad del edificio.



SECCION TERCERA - CONDICIONES DE USO

ARTICULO 98.

Será uso autorizado y recomendado para cada edificio el existente en el mismo a la entrada en vigor del Plan - Especial. Exceptuándose los de Sanidad Exterior, Antigua Lonja de Pescado, Casa Soto y Casa Bardín; para los que se recomienda un uso público acorde con lo señalado en el Artículo 99 , tolerándose el uso existente en tanto no se plantee su rehabilitación.

ARTICULO 99.

Se autoriza el uso residencial -con tolerancia de oficinas profesionales en cualquier planta y de comercio en la baja-, en los edificios siguientes: Casa Salvetti. Edificio de Castaños nº 14. Casa Esquerdo. Casa Torrent. Casa Albe^urola. Edificio de la calle Valdés c/v a calle San Fernando y Explanada de España. Edificio en calle San Fernando c/v a calle Lanuza. Edificio en calle Castaños c/v a calle Pascual Pé^urez. Edificio en calle Teniente Alvarez Soto c/v a calle Bazán. Edificio en calle Colón c/v a calle Camarada César Elque^uzábal. Edificio en avenida de Federico Soto c/v a calle Colón.



ARTICULO 100.

Se autoriza el uso de oficinas, públicas o privadas, en los siguientes edificios: Aduana. Comandancia de Marina y Obras del Puerto. Edificio en calle Pascual Blásco nº 1. Casa Bardín. Casa Torrent.

ARTICULO 101.

Se autoriza un uso de equipamiento o servicios en los siguientes edificios: Fábrica de Tabacos. Observatorio Sismológico. Estación de Benalúa. Estación de la Marina. Sanidad Exterior. Casa de Socorro. Escuelas de Campoamor. Antigua Lonja de Pescado. Casa Bardín. Casa Torrent. Casa Soto.

ARTICULO 102.

Quedan prohibidos en cada edificio de los incluidos en este Capítulo, cualquiera de los usos no específicamente autorizados para el mismo.



SECCION CUARTA - CONDICIONES ESTETICAS

ARTICULO 103.

Es obligada la conservación total del edificio; e es decir, de todos aquellos elementos que definen su tipología y sentido, entre los que debe siempre considerarse incluidos: Fachadas, distribución de forjados, núcleos de escalera, portales y patios; así como todos los elementos ornamentales subsustanciales a ellos.

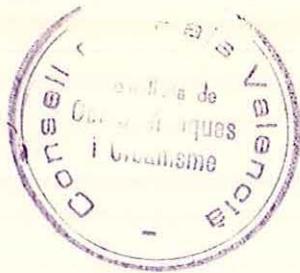
ARTICULO 104.

Sólo se permiten obras que tengan por objeto una mayor adecuación funcional, siempre y cuando no desvirtuen el sentido general del edificio que es imprescindible conservar. Estas obras deberán tener la aprobación expresa y previa de la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico para la concesión de la preceptiva licencia.

ARTICULO 105.

Toda reforma que afecte al aspecto externo, en especial las que se realicen en planta baja y locales comerciales, deberán restituir el aspecto originario, siempre que esto sea posible y, en cualquier caso, establecer la modulación y dimensión de los huecos en relación con la composición general del edificio.

CAPITULO 3º.- DE LOS EDIFICIOS DE
CONSERVACION PARCIAL



SECCION PRIMERA - AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 106.

Las Disposiciones de este Capítulo serán de aplicación a todos los bienes catalogados como de Conservación Parcial en la documentación Gráfica de este Plan Especial.



SECCION SEGUNDA - CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 107.

La altura de la edificación vendrá definida por la existente en la actualidad, quedando igualmente obligado a respetar el número de plantas. No obstante, en casos especiales, se permite aumento de la altura y del número de plantas, siempre que ello esté en función de la armonía del conjunto, estando únicamente justificado cuando la altura de la edificación sea sensiblemente inferior a la de las colindantes. Esta permisibilidad debe tener aprobación expresa y previa de la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico para la concesión de la preceptiva licencia.

ARTICULO 108.

La altura libre de pisos y de planta baja será la misma que la existente en la actualidad, al menos en la primera crujía o en un fondo mínimo de 3 metros respecto a la fachada.

ARTICULO 109.

Todos los elementos de remate de la edificación, aunque no constituyan parte integrante de la fachada, se consideran protegibles en el mismo grado que lo dispuesto para ésta, quedando sometidos a los mismos derechos y obligaciones



que las establecidas para ella. En las edificaciones que se -
aumente la altura, según lo establecido en el Artº 107 , se -
deberá conservar igualmente dichos elementos del remate en su
ubicación actual.

ARTICULO 110.

Sobre la altura de la edificación máxima permitida
da en cada caso, sólo se permitirán las construcciones siguien
tes:

* Aticos retranqueados, con un mínimo de tres metros
respecto a la línea de fachada, debiendo quedar dentro del pla
no de 45º formado a partir de la altura máxima de la edifica
ción desde su extremo más exterior. No se permitirán estos á
ticos cuando se supere el volumen máximo permitido por el Plan
General de Ordenación o en aquellas edificaciones que por su
tipología sea contrario este elemento o produzca una altera
ción visual de la composición del edificio.

* Las cubiertas podrán ser tanto planas como incli
nadas. En el primer caso los antepechos, en la misma línea de
fachada, no podrán tener una altura superior a 1,20 m. estan
do limitada la pendiente para las segundas al 45%.

* Edificaciones complementarias, entendiéndose como
tales las maquinarias de ascensores, calefacción, acondiciona
miento de aire, caja de escaleras, chimeneas de ventilación,
antenas de televisión, etc.; debiéndose quedar todas ellas ins
critas dentro del plano de 45º desde la altura máxima. Todos
estos elementos tendrán una ubicación, composición y trata
miento acorde con las fachadas y la concepción general de la
edificación.



ARTICULO 111.

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en paredes lindantes con solares susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintados.

ARTICULO 112.

Los patios de parcela, portales y escaleras se autorizan en su actual dimensión, siempre que el tipo de actuación que sobre el edificio se realice, conlleve la pervivencia de la tipología existente. En las actuaciones de rehabilitación que produzcan la pérdida de la tipología, aunque conserve las partes protegibles, deberán prever dichos elementos con arreglo a las dimensiones y condiciones fijadas en el Plan General de Ordenación.

ARTICULO 113.

Se prohíbe el uso de marquesinas y voladizos en las plantas bajas comerciales con vuelos superiores a 40 cm., siendo el espesor máximo de 30 cm.

ARTICULO 114.

Se permiten toldos con un ancho máximo de 1 metro en calles peatonales, y para las de tráfico rodado deberán quedar a 0,40 metros del borde de la acera, del arbolado o de las instalaciones públicas.



ARTICULO 115.

Se permiten la colocación de nombres, anuncios, o muestras; siempre que por su dimensión y materiales reúnan las condiciones de dignidad y estética, capaces de armonizar con la composición del edificio.



SECCION TERCERA - CONDICIONES DE USO

ARTICULO 116.

El uso preferente permitido, será el existente en la actualidad. No obstante, se permiten cambios de usos siempre que éstos sean admisibles en la normativa establecida por el Plan General de Ordenación, estando éstas limitaciones en aquellas actividades que atenten con el carácter general del entorno.



SECCION CUARTA - CONDICIONES ESTETICAS

ARTICULO 117.

Es obligada la conservación de todos aquellos elementos que definen la imagen ambiental y urbana del edificio, entre los que debe incluirse necesariamente la fachada, así como todos los elementos compositivos y ornamentales consustanciales a ella.

ARTICULO 118.

Se permite cualquier tipo de obras, pudiéndose llegar hasta la demolición parcial del edificio cuando la dificultad de su conservación así lo aconseje, salvo en aquellas partes que expresamente están obligadas su conservación.

ARTICULO 119.

Toda reforma que afecte al aspecto externo, en especial las que se realicen en planta baja y locales comerciales, deberán restituir el aspecto originario; siempre que esto sea posible y, en cualquier caso, establecer la modulación y dimensión de los huecos en relación con la composición general del edificio.

Estas obras, seguirán los trámites propios de toda concesión de licencia, debiendo tener conocimiento expreso



la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico, siendo obligada su aprobación por parte de ésta, cuando se acoja a alguno de los beneficios que figuran en el Título II de estas Ordenanzas.

[Handwritten signature]

CAPITULO 49.- DE LOS EDIFICIOS DE RENOVACION
CONDICIONADA



SECCION PRIMERA - AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 120.

Las Disposiciones de las Secciones 2ª, 3ª y 4ª de este Capítulo, serán de aplicación a todos los bienes catalogados como de Renovación Consicionada en la documentación gráfica de este Plan Especial, excepción hecha del "Hogar de José Antonio", que es objeto de tratamiento singularizado en el Sección Quinta del mismo.

SECCION SEGUNDA - CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 121.

La altura de la edificación vendrá definida por la existente en la actualidad, quedando igualmente obligado a respetar el número de plantas. No obstante, se permite aumento de la altura y del número de plantas, siempre que ello esté en función de la armonía del conjunto, estando únicamente justificado cuando la altura de la edificación sea sensiblemente inferior a la de las colindantes. Esta permisibilidad debe tener aprobación expresa y previa de la Comisión Mixta y de Defensa del Patrimonio Artístico para la concesión de la preceptiva licencia.

ARTICULO 122.

La altura libre de pisos y de planta baja será la misma que la existente en la actualidad, al menos en la primera crujía o en un fondo mínimo de 3 metros respecto a la fachada. Estas alturas libres deben, igualmente, mantenerse en las plantas que se eleven por encima de la altura de la edificación existente en la actualidad.

ARTICULO 123.

Sobre la altura de la edificación máxima permitida en cada caso, sólo se permitirá las construcciones siguientes:



* Aticos retranqueados, con un mínimo de 3 metros -
respecto a la línea de fachada, debiendo quedar dentro del -
plano de 45º formado a partir de la altura máxima de la edifi -
cación desde su extremo más exterior. No se permitirán estos -
áticos cuando se supere el volumen máximo permitido por el -
Plan General de Ordenación o en aquellas edificaciones que -
por su tipología sea contrario este elemento o produzca una -
alteración visual de la composición del edificio.

* Las cubiertas podrán ser tanto planas como incli -
nadas. En el primer caso los antepechos, en la misma línea de
fachada, no podrán tener una altura superior a 1,20 metros, es
tando limitada la pendiente para los segundos al 45%.

* Edificaciones complementarias, entendiéndose como
tales las maquinarias de ascensores, calefacción, acondicionam
miento de aire, caja de escaleras, chimeneas de ventilación,
antenas de televisión, etc, debiendo quedar todas ellas ins -
critas dentro del plano de 45º desde la altura máxima. Todos
estos elementos tendrán una ubicación, composición y trata -
miento acorde con las fachadas y la concepción general de la
edificación.

ARTICULO 124.

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse
de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la -
fachada principal, salvo en paredes lindantes con solares su
ceptibles de edificar con la misma altura, que sean al menos
enfoscados y pintados.



ARTICULO 125.

Los patios de parcela, portales y escaleras se autorizan en su actual dimensión, siempre que el tipo de actuación que sobre el edificio se realice, conlleve la pervivencia de la tipología existente. En las actuaciones de rehabilitación que produzcan la pérdida de la tipología, aunque conserve las partes protegibles, deberán prever dichos elementos con arreglo a las dimensiones y condiciones fijadas en el Plan General de Ordenación.

ARTICULO 126.

Se prohíbe el uso de marquesinas y voladizos en las plantas bajas comerciales con vuelos superiores a 40 cms., siendo el espesor máximo de 30 cms.

ARTICULO 127.

Se permiten toldos con un ancho máximo de 1 metro en calles peatonales, y para las de tráfico rodado deberán quedar a 0,40 metros del borde de la acera, del arbolado o de las instalaciones públicas.

ARTICULO 128.

Se permiten la colocación de nombres, anuncios o muestras siempre que por su dimensión y materiales reúnan las condiciones de dignidad y estéticas capaces de armonizar con la composición del edificio.



SECCION TERCERA - CONDICIONES DE USO

ARTICULO 129.

El uso preferente permitido será el existente en la actualidad. No obstante, se permiten cambios de usos siempre que éstos sean admisibles en la normativa establecida por el Plan General de Ordenación, estando éstas limitadas por aquellas actividades que atenten con el carácter general del entorno.



SECCION CUARTA - CONDICIONES ESTETICAS

ARTICULO 130.

Es obligada la conservación del sentido ambiental de estas edificaciones, en especial de la fachada, así como de los elementos compositivos que son invariantes en el carácter ambiental del entorno en donde se ubican.

ARTICULO 131.

Se permite cualquier tipo de obra que tenga por objeto la recuperación física o funcional del edificio, pudiéndose llegar hasta la demolición total; estando la nueva edificación obligada a recomponer la composición primitiva, así como la de todos los elementos que la definan, debiéndose volver a reintegrar los primitivos, siempre que ésto sea posible.

ARTICULO 132.

Toda reforma que afecte al aspecto externo, deberá respetar la composición general del edificio, y se tendrá especial cuidado en la modulación de los huecos de los locales comerciales.



Estas obras seguirán los trámites propios de toda concesión de licencia, debiendo tener conocimiento expreso la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico, siendo obligada su aprobación por parte de ésta, cuando se acoja a alguno de los beneficios que figuran en el Título II de estas Ordenanzas.



SECCION QUINTA - DEL HOGAR DE JOSE ANTONIO

ARTICULO 133.

El Hogar de José Antonio podrá ser demolido en su totalidad y edificado ex-novo, sin más condicionantes que los derivados del valor de su entorno, su ubicación privilegiada en las visuales del Castillo de Santa Bárbara y las determinaciones del Plan General vigente en cada movimiento.

ARTICULO 134.

Para la concesión de licencia municipal de demolición y/o edificación, será necesaria la previa presentación y aprobación de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes al cuál habrán de ajustarse las obras a realizar.

Para la aprobación del mencionado Estudio de Detalle, será preceptivo informe previo de la Comisión Mixta de - Estética y Defensa del Patrimonio Artístico.

CAPITULO 59.- DE LOS EDIFICIOS DE RENOVACION TOTAL



SECCION PRIMERA - AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 135.

Las Disposiciones de este Capítulo serán de aplicación a todos los bienes no catalogados en los espacios urbanos protegibles y definidos como de Renovación Total en la documentación Gráfica de este Plan Especial.



SECCION SEGUNDA - CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ARTICULO 136.

Son las definidas para ellas en el Plan General de Ordenación, quedando limitadas éstas, únicamente, en aquellos aspectos que resultaran atentatorios al carácter ambiental y visual del entorno en que se ubiquen.



SECCION TERCERA - CONDICIONES DE USO

ARTICULO 137.

Son las establecidas por el Plan General de Ordenación, estando éstas limitadas en aquellas actividades que atenten al carácter general del entorno.



SECCION CUARTA - CONDICIONES ESTETICAS



ARTICULO 138.

Se permite cualquier tipo de obra, incluidas las de demolición y obra nueva. La composición de la nueva edificación deberá armonizar con las del entorno, en especial en lo que se refiere a: Proporción y ritmo de huecos, morfología y significado de los elementos compositivos, color y textura, altura de la edificación y libre de pisos.

Estas obras requerirán los trámites propios de toda concesión de licencia, debiendo tener conocimiento expreso la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico, que cuidará del cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior.

Miguel Angel Cano Crespo

Miguel Angel Cano Crespo
ARQUITECTO

Joaquín Fdez. de Prada Penálar

Municipio. Ayuntamiento Pleno
1 JUL 1981
Aprobado inicialmente por S. E. en sesión de hoy
El Secretario, Carca de Goyeneche Flores
ARQUITECTO

Aprobado provisionalmente por S. E. en sesión de hoy
28 FEB 1982
El Sr. Secretario,
El Secretario,



[Large handwritten signature]

[Large handwritten signature]