

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

NORMATIVA DE CATÁLOGO

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

1.- OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

El objeto del presente documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles y espacios del término municipal, que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos u otros, son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, incluidas en el cuerpo normativo del Plan de Ordenación Municipal son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en el presente Documento.

La inclusión de este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, tal y como se detalla más adelante.

La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento municipal del cual el presente Catálogo es complementario, implica así mismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez de la declaración de utilidad pública que la abre la vía de la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal y como se fundamenta en capítulos posteriores.

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

2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION. CLASIFICACION.

La articulación normativa de protección así como la definición de los tipos y grados, y su clasificación de establece en el artículo 4.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO de la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal del municipio, que se da aquí por reproducido.

Básicamente se estructura la protección de acuerdo a los siguientes conceptos:

1. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.
2. PROTECCION DE ZONAS URBANAS.
3. PROTECCION DE VISTAS.
4. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS (cautelar).

3. DEFINICION DE TIPOS DE OBRA SOBRE BIENES CATALOGADOS.

Es así mismo en el artículo 4.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO de la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal del municipio, que se da aquí por reproducido, en donde quedan definidos, por su objetivo, contenido y efectos, los posibles niveles de intervención, o tipos de obra, sobre la

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

edificación catalogada, especificándose para cada grado de protección los diferentes niveles admisibles de intervención.

4.- NORMAS DE PROTECCION.

4.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

4.1.1. Legislación vigente.

La Legislación Urbanística establece el deber de Conservación y rehabilitación de las obras de edificación y de los bienes inmuebles en general, así como los procedimientos para la delimitación del deber legal de conservación y de los supuestos de declaración de ruina. Establece también los procedimientos de ejecución forzosa y el régimen sancionador, así como la posibilidad de concesión de ayudas y bonificaciones en lo que exceda del deber de conservación.

4.1.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles.

Los deberes de los propietarios deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 137 de la LOTAU donde aparece:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta el inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

4.1.3. Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración autonómica, con arreglo a lo establecido en la Legislación, podrá subvencionar el exceso de coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen de declaración de ruina y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

4.1.4. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

Lo establecido en el punto 4.1.2. del presente capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se deriven de la legislación relativa a arrendamientos.

4.2. CONSERVACION ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

4.2.1. Efectos de la catalogación

La catalogación de los bienes identificados en este Catálogo significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la Legislación ordena proteger.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso.

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma pudieran verse obligados a aplicar los supuestos expropiatorios de la Legislación a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación de la Legislación Urbanística y de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica así mismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios a que la Legislación faculta.

La aprobación de este Catálogo en grado de Avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo. La aprobación inicial determinará por sí misma las suspensiones referidas en el párrafo anterior.

4.2.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino del inmueble en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en los párrafos a), b) y c) del párrafo 4.1.2. de este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de la legislación vigente, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellas y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

4.2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

En aplicación de la legislación urbanística, el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados de la Legislación Urbanística y de Patrimonio Histórico, facultan a la Administración para proceder a la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

4.2.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Deberá ajustarse en todo momento a lo establecido en el artículo 139 de la LOTAU.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

- A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
- B) Constituirá al propietario en la obligación:
 - a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
 - b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

4.3. INFRACCIONES.

En aplicación de la Legislación Urbanística, se consideran infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas en licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación que se mencionan en la legislación.

5.- MODIFICACIONES DEL CATALOGO.

El presente catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo, o del Plan de Ordenación Municipal del que es complementario, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo, siguiendo la tramitación para la modificación del Plan de Ordenación Municipal y cumpliendo las siguientes condiciones.

5.1. AMPLIACION DE CATALOGO.

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal, o de otras instancias de la administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele, y sometiéndose a aprobación del Pleno municipal.

La aprobación inicial municipal irá seguida del correspondiente trámite de información pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, y por último a la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente. Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

5.2.- EXCLUSION DE UN BIEN INMUEBLE CATALOGADO.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno municipal, seguirá la misma tramitación indicada para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso como motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en la legislación.

5.3.- MODIFICACION DE LAS CONDICIONES DE PROTECCION.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.