

Catálogo.-

Capítulo Primero. Normas comunes de protección

1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

1.1. Legislación vigente.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 8 con carácter general:

“1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.

b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos preciso para conservar o reponer dichas condiciones.

El artículo 106 de la misma Ley prescribe y detalla las características de las órdenes de ejecución, a los fines de:

a) Conservar y reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación.

b) Adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente urbano o natural.

Los puntos 2, 3 y 4 del mismo artículo señalan las condiciones de actuación en estos supuestos.

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 106.3 de la Ley de Urbanismo viene determinado por el artículo 107 de la misma Ley, en lo referente a la declaración de ruina, y por el Art. 19 RUCyL/2004.

1.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles:

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble, los especificados en el Art. 19 RUCyL/2004, sobre condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.

Según se contiene en el Capítulo II de la LRSV/98 y en el art. 8 de la LUCyL/99, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

- a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o las presentes Normas.
- b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones de las presentes Normas y sectorial.
- d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto del apartado 1.b), corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en infracción.

Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

1. Urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas,

aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.

2. Construcciones:

En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. Instalaciones y carteles.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado b), adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

1.2.1 Ruina en las edificaciones.

Según lo contenido en el art. 107 de la LUCyL/99, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado art. 107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido art. 107:

1. El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99.
2. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99.

1.3. Colaboración municipal y de otros organismos competentes.

Según dispone el Art. 19.2. RUCyL/2004 el coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir el deber de conservación corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del citado deber, correspondiendo el exceso al Ayuntamiento.

1.4. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. Conservación específica del patrimonio catalogado.

2.1. Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la LUCyL/99 ordena proteger.

La catalogación implica asimismo, 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 del artículo 106.2 LUCyL/99, y demás normativa relativa a esta materia.

2.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados.

Los deberes de conservación 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 en los términos del artículo 110 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 este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los artículos 106.2 y 106.3 de la LUCyL/99, la aportación complementaria necesaria por encima del

limite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

En aplicación del artículo 106.4 de la LUCyL/99 el incumplimiento de los deberes de conservación u ordenes de ejecución podrán 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 del artículo 36 y 37 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español que facultan a la Administración para acometer 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.

2.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de datos que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

b) Coste de la reparación de los citados datos, superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste del presupuesto.

El expediente basado en el primer supuesto deberán contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas tableros u otros) y cualificados en las unidades métricas habituales, con expresión

del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberán resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberán acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores Históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrán ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

Como norma general, se estará a lo dispuesto en el art. 108 de la LUCYL.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado a la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

En todo caso, se requerirá la preceptiva autorización de derribo según el art. 24 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

3. Infracciones.

En aplicación del art. 115.1.a) de la LUCyL/99, constituye infracción urbanística muy grave la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico.

Serán responsables de la infracción los sujetos contemplados en el art. 116 de la LUCyL/99.

Las sanciones de aplicación serán las previstas en el art. 117 de la LUCyL/99, para sanciones muy graves.

Capítulo Segundo.- Clasificación

1. Ámbito de aplicación.-

El catálogo está compuesto por las edificaciones que se especifican en cada una de las fichas.

En general, la catalogación afecta a cada parcela completa. Cuando sólo se refiere a elementos aislados, se constata explícitamente.

2. Categorías de catalogación.-

1. Integral singular.- Se aplicará a edificios eminentemente públicos (iglesias) o elementos de significación histórica.

Se permitirán exclusivamente obras de restauración y conservación, bajo la tutela de los Organismos competentes en materia de patrimonio.

2. Integral común.- Son edificios pertenecientes al caserío normal, que por su grado de representatividad y su buen estado merecen una conservación prácticamente total, permitiéndose por tanto trabajos de restauración y conservación y también aquellas operaciones de adaptación de la distribución que no afecten a elementos estructurales importantes. En cualquier caso, se prescribe para cualquier obra un levantamiento detallado de planos y el empleo de medios y técnicas tradicionales para su restauración. Serán beneficiarios de las exenciones fiscales y otras ventajas que les otorgue la legislación vigente.

3. Estructural.- Edificios con interés arquitectónico y buena conservación. Se permiten obras de Remodelación interior respetando los elementos estructurales básicos, como muros de carga, escalera, estructura de madera y entramados. Se emplearán técnicas tradicionales.

4. Ambiental.- Edificios con interés urbano por contribuir al mantenimiento de la imagen del conjunto, normalmente en regular o mal estado de conservación. Debe respetarse la fachada y aquellas partes de la estructura que sean imprescindibles para mantenerla.

Si mediante justificación técnica se demuestra que no es viable el mantenimiento de la fachada, se reproducirá con las técnicas tradicionales.

5. Elementos singulares.- Son partes de edificios o construcciones urbanas adosadas a ellos. El objetivo del catálogo es su conservación y permanencia en su situación actual.

3. Definición de las obras.-

3.1. Obras de restauración.- Son todas aquellas acciones constructivas que contribuyen a mantener el edificio en su configuración y usos actuales. Se incluyen las obras de demolición y/o limpieza de todo elementos que entorpezca la comprensión histórica y formal del edificio, previa documentación e investigación.

3.2. Obras de rehabilitación.- Son acciones edificatorias que contribuyen a devolver al edificio su uso y capacidad de servicio cumpliendo los parámetros actuales de seguridad, salubridad y adaptación a la función a la que se destine sin desvirtuar su tipología formal, su expresión arquitectónica ni su imagen urbana.

3.3. Obras de restitución.- Son las acciones constructivas que permiten reponer partes orgánicas del edificio dañadas o imposibles de mantener, previa dictaminación de su estado de ruina. Se entiende que el nuevo elemento o parte debe tener las mismas características formales que el sustituido.

3.4. Obras de renovación.- Son las que implican la demolición completa del edificio y su sustitución por otro con características que marque la normativa para nuevas edificaciones, sin referencias formales al edificio sustituido.

4. Asignación de obras a las distintas categorías.-

Con las matizaciones que se consignan en cada ficha particular, se permiten obras de restauración a los edificios protegidos integralmente, de rehabilitación a los protegidos estructuralmente y restitución a los protegidos ambientalmente, incluyéndose en cada nivel inferior todas las obras permitidas en los niveles superiores.

Salamanca, Agosto de 2009.

Fdo. J. Ignacio Heredero Ortiz de la Tabla.