



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

PLAN ESPECIAL DE CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALMANSA

DOCUMENTO II: ORDENANZAS

ÍNDICE

- TITULO I : Disposiciones Generales
- TITULO II : Normas de Procedimiento de Tramitación
- TITULO III : Régimen de Suelo y Gestión
- TITULO IV : Condiciones Generales de Edificación, Higiénicas, Volumen y Seguridad.
- TITULO V : Condiciones de Uso
- TITULO VI : Condiciones Estéticas
- TITULO VII : Obras de Infraestructuras
- TITULO VIII : Obras de edificios catalogados fuera del ámbito en suelo urbano
- TITULO IX : Obras catalogadas fuera del ámbito en suelo no urbanizable
- TITULO X : Protección de elementos naturales catalogados
- TITULO XI : Ordenanza de ayuda a la rehabilitación

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Objeto y Ámbito

El Plan Especial de Protección y Conservación de Almansa tiene por objeto la ordenación pormenorizada de la zona delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana para su redacción y cuyas determinaciones desarrolla.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

Las ordenanzas serán de aplicación para este ámbito y para los edificios recogidos en el Catálogo elaborado como documento complementario y que figuran con Protección Integral, Estructural, Ambiental y Tipológico, así como los Espacios Naturales considerados. A efectos de la aplicación de las ordenanzas se consideran tres ámbitos, consecuencia del análisis realizado:

Zona 1: Delimitada por la C/ de la Estrella, C/ San Juan y Paseo de las Huertas.

Zona 2: Delimitada por la C/ Estrella, Plaza Santa María, C/ Virgen de Belén. C/ Pablo Iglesias, Plaza Rey Don Jaime, C/ Cervantes, C/ Federico García Lorca, C/ del Campo, C/ Pascual María Cuenca, C/ Aragón y 1/2 manzana 54-44-0.

Zona 3: El resto del ámbito delimitado en el Plan Especial de conservación y Mejora del Conjunto Histórico de Almansa.

La aprobación del Plan Especial de Protección y conservación de Almansa le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: Otorga a cualquier ciudadano el derecho a consultar y examinar su documentación en ejemplar debidamente diligenciado que, a tal efecto, estará en los locales que el Ayuntamiento determine y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutoriedad: Por una parte, faculta para emprender la realización de las obras que estén previstas en el Plan declaración de la utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad: Apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública como para los particulares.

1.2.- Contenido del Plan Especial

El alcance normativo del Avance del Plan Especial es el comprendido en los documentos que lo integran y que son:

Información Urbanística:

Documento 1. Memoria de Información Urbanística

Documento 2. Anexo recogida de información

Documento 3. Planos de Información Urbanística



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

1. Delimitación del ámbito	1/1.000
2. Estado de la edificación	1/1.000
3. Altura de la edificación	1/1.000
4. Usos de la edificación	1/1.000
5. Edad de la edificación	1/1.000
6. Valoración de la edificación	1/1.000
7. Red de saneamiento	1/1.000
8. Red de abastecimiento de agua	1/1.000
9. Red viaria	1/1.000
10. Alumbrado público	1/1.000
11. Tráfico	1/1.000

PROPUESTA:

- Documento 1. Memoria Justificativa
- Documento 2. Ordenanzas
- Documento 3. Estudio Económico-Financiero y Plan de Etapas
- Documento 4. Planos de Ordenación

1. Propuestas	1/1.000
2. Alineaciones	1/1.000
3. Protecciones	1/1.000
4. Usos	1/1.000
5. Gestión	1/1.000
6. Saneamiento	1/1.000
7. Agua	1/1.000
8. Alumbrado	1/1.000
9. Tráfico	1/1.000
10. Delimitación de zonas protegidas	1/50.000

- Documento 5. Catálogo
- Documento 6. Fichas de edificios

I.3.- Grado de Vinculación

En todo lo no definido en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) y a lo establecido en la Ley sobre el Régimen de Ordenación urbana (L.S.) y reglamentos que la desarrollan.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

Todos los documentos son igualmente vinculantes, en caso de no coincidencia, predominará la documentación escrita sobre la gráfica. En caso de contradicción entre la realidad y la documentación del P.E.C. predominará la realidad.

I.4.- Vigencia

El Plan Especial entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

I.5.- Modificación

1. Se entiende por modificación del Plan Especial la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que puedan realizarse sin afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

2. Toda modificación se ajustará a lo establecido en el art. 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento.

3. Toda modificación se producirá en el grado de definición que corresponde al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante el estudio de su incidencia en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Plan Especial, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar uno u otro documento o ambos.

I.6.- Revisión

El Plan Especial tiene vigencia indefinida sin perjuicio de su revisión de acuerdo con las causas de revisión del Plan general de Ordenación Urbana.

TITULO II. NORMAS DE PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Se estará a lo regulado por el Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en lo que se refiere al Suelo Urbano. La competencia para la concesión de las licencias queda asumida por el Ayuntamiento de Almansa de acuerdo con el art. 20.3 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

A título particular se definen los siguientes artículos:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

II.1.- Agregación y segregación de parcelas

No se podrán agrupar más de dos parcelas existentes para construir sobre ellas un único edificio, salvo casos debidamente justificados como puede ser el supuesto de no poderse realizar una vivienda con correctas condiciones de habitabilidad y en que se demuestre que no se produce ruptura del tejido propio del frente de manzana en que se ubica. Con generalidad este frente es de: 4 y 8 m. en zona 1 y 8 y 12 m. en zona 2. No existiendo delimitación alguna en zona 3.

Así, en edificación conjunta de más de dos parcelas, será preciso construir tantos edificios diferentes como se deduce del apartado anterior.

Cuando se actúe sobre el total de la manzana o gran parcela, será preciso la aprobación previa de esquemas de volúmenes que tengan presente la relación de la manzana con su entorno y las visuales sobre ella.

II.2.- Normas de procedimiento

II.2.1.- Comisión de seguimiento

II.2.1.1.- Objeto

Al objeto de abordar el correcto desarrollo del Plan Especial y la protección de los elementos del Catálogo, por su incidencia en la ciudad, se establece una Comisión de Seguimiento.

II. 2.1.2.- Competencias

Será de competencia de dicha Comisión el asesoramiento al Ayuntamiento de Almansa, que de acuerdo con el art. 20.3 de la Ley 16/85 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español tiene la competencia del otorgamiento de licencias de obras a excepción de aquellas a realizar en edificios declarados Monumento Histórico. Asesorará en todas aquellas materias que estén relacionadas con el correcto desarrollo del Plan Especial dentro del ámbito del mismo y los elementos catalogados.

Asumirá asimismo la gestión, seguimiento y control del Plan Especial sin perjuicio de que la potestad decisiva y ejecutiva sea del Ayuntamiento.

II.2.1.3.- Composición

La Comisión estará compuesta por los siguientes miembros:

- El Concejal de Urbanismo que ejercerá las funciones de Presidente.
- Un concejal miembro del grupo de gobierno.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

- Un representante designado por cada Grupo Político de los que forman la Corporación Municipal.
- El arquitecto encargado de la concesión de licencias en el ámbito del Plan.
- Técnico responsable de la Oficina de Información y Asesoramiento.

La Comisión podrá invitar a participar en sus sesiones a las personas que considere oportuno de cara a conseguir una mejor información y asesoramiento sobre los temas tratados.

II.2.1.4.- **Reuniones**

La Comisión se reunirá cuando el Presidente lo considere oportuno y al menos una vez al mes.

II.2.2.- **Consulta previa**

II.2.2.1.- **Contenido**

Dentro del ámbito del Plan Especial y para los edificios catalogados, previo a la tramitación de cualquier obra, ya sea en los edificios, de demolición o de obra nueva, salvo en las solicitudes de demolición en edificios que carezcan de protección, se solicitará autorización a través del trámite de consulta previa a la Comisión de Seguimiento. Exigiéndose que el informe sea favorable.

Asimismo se solicitará si se pretendiere el cambio de uso público-equipamiento.

II.2.2.2.- **Documentación**

La documentación será la establecida en el epígrafe II.4.2. para la solicitud de licencias, según los tipos de obras, bastando a nivel de propuesta técnica un anteproyecto de las obras a realizar que deberá venir visado por el correspondiente Colegio Profesional.

II.2.2.3.- **Respuesta**

La Administración deberá dar respuesta razonada a dicha solicitud. En caso de denegarse, deberán indicarse los criterios a que debe ajustarse la propuesta.

II.2.3.- **Publicidad**

II.2.3.1.- **Objeto**



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

A fin de garantizar la máxima participación en las actuaciones dentro del Plan Especial, se establece el mecanismo de información al público en determinados supuestos.

II.2.3.2.- **Ámbito**

Estos supuestos serán los siguientes:

- Obras catalogadas con protección integral o estructural.
- Aquellas que, por su esencial significación e impacto, considere oportuno someterlas al presente trámite la Comisión de Seguimiento.
- Los cambios de uso público-equipamiento.

II.2.4.- **Tramitación**

II.2.4.1.- **Informes Previos**

Los expedientes de concesión de licencias se tramitarán según lo reglamentado con carácter general para licencia de obra mayor con la documentación complementaria señalada en el epígrafe II.3.2.1. con las salvedades siguientes:

- Los expedientes sometidos a trámite de consulta previa y los que, por sus características las Oficinas Técnicas Municipales consideren oportuno, requerirán un Informe previo de la Comisión de Seguimiento.
- Aquellos proyectos sometidos a información al público requerirán, acabado el período de exposición, un informe de la Comisión que valorará las aportaciones recibidas.
- Las licencias que tengan ya una contestación favorable a la consulta previa, adjuntarán dicha respuesta a la solicitud de licencia que se tramitará entonces de forma ordinaria.

II.2.4.2.- **Publicidad**

Una vez presentada en el Ayuntamiento la documentación para consulta previa de los edificios sometidos a este trámite el solicitante colocará en el edificio o solar uno o varios carteles, de tamaño adecuado, en que como mínimo conste:

- Nombre del solicitante
- Nombre del autor o autores del anteproyecto
- Tipo de obras
- Cambios que se pretenden realizar en el edificio



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

- Fecha de presentación de la documentación
- Anuncio explícito de la posibilidad de recabar información en el Ayuntamiento y de presentar sugerencias.

II.2.4.3.- **Plazos**

- Las consultas deberán contestarse en un plazo máximo de dos meses desde su recepción en el registro o desde la colocación del cartel, en el caso que éste se coloque con posterioridad a dicha recepción.

- El dictamen previo de la Comisión en aquellos casos que debe emitirse, no podrá dilatarse más de un mes desde su remisión a la misma por los Servicios Técnicos Municipales.

- A partir de la fecha de colocación del cartel se abrirá un período de información al público de quince días, en los cuales podrá consultarse el expediente en las oficinas municipales correspondientes.

- En los casos de cambio de uso equipamiento, el período será de un mes.

II.2.5.- **Solicitud de Licencias. Documentación**

Además de la documentación y condiciones exigidas en el Título II de las Ordenanzas Municipales, las licencias que se soliciten en el ámbito del Plan Especial y edificios integrados en el Catálogo cumplirán las siguientes especificaciones:

II.2.5.1.- **Licencias de demolición**

A) Cuando en un solar sobre el que se solicite la licencia para una obra de nueva planta exista una edificación cuya demolición fuese necesaria para ejecutar la mencionada obra, previa o simultáneamente a dicha solicitud se hará la correspondiente para obtener la preceptiva licencia de demolición, en el entendimiento de no poder disponer de la primera hasta no haber obtenido la segunda.

B) Para la tramitación de la licencia de demolición además de los documentos genéricos establecidos en las OO.MM., se deberán aportar los siguientes documentos:

- Plano de situación.
- Memoria descriptiva del estado de la edificación.
- Levantamiento al menos a escala 1:100 del edificio a demoler. Plantas y alzado.
- Reportaje fotográfico a tamaño mínimo de 18x24.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

- Cualquier otra documentación requerida por los Servicios Técnicos con objeto de precisar la naturaleza del edificio y sus condiciones de derribo.

Las demoliciones tendrán el carácter de infracción urbanística grave, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa importancia del deterioro causado o del riesgo creado. Cuando se hubiere producido una demolición ilegal, no se podrá solicitar licencia de obra nueva sobre el solar resultante, excepto para reconstrucción de la demolida, hasta que no se haya resuelto y ejecutado el expediente sancionador.

II. 2.5.2.- **Licencias de Obra Nueva**

Además de la documentación exigida actualmente para obras de esta naturaleza, se deberá aportar:

- Memoria justificativa del ajuste a las determinaciones del Plan.
- Alzado desarrollado esquemático a escala 1:100, donde se justifique la coherencia de la solución planteada en el contexto de la manzana.
- Cualquier otra documentación complementaria, que a requerimiento de los técnicos municipales, se pueda necesitar para aclarar los aspectos anteriores.

II.2.5.3.- **Licencias en edificios catalogados**

A) Se requerirá a parte de la documentación reseñada en el epígrafe anterior, la siguiente documentación complementaria:

- Justificación de la oportunidad y conveniencia de la obra planteada dentro de los límites fijados para el edificio según su nivel de catalogación.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación, tanto a nivel de memoria como de planos, que permitan evaluar el carácter de la obra y su incidencia con respecto al edificio.
- Documentación fotográfica adecuada.
- Cualquier otra documentación complementaria que se considere adecuada de cara a la evaluación de la obra.

B) Cuando, la obra solicitada suponga actuación sobre el exterior del edificio, bien mediante adición de volumen, bien sobre fachada u otros elementos que definan la volumetría del edificio, se requerirá la presentación de los alzados desarrollados como en el caso de obra nueva.

II.2.5.4.- **Obras menores**

Con objeto de garantizar el debido control sobre las obras de este tipo y debido a la incidencia real que pueden tener sobre el carácter del edificio, se suprimen las licencias de obras menores en los edificios catalogados, tal y como se viene tramitando en la actualidad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

Esto debe entenderse en el sentido que dicho tipo de obras deberán venir acompañadas de la documentación gráfica necesaria, según la naturaleza de las mismas, con objeto de que los Servicios Técnicos Municipales puedan hacer una evaluación adecuada.

En aquellos casos en que la obra afecte a elementos exteriores o públicos (escaleras, portales, etc.) se deberán aportar los correspondientes planos sin perjuicio de la documentación complementaria que considere oportuno requerir la Oficina Técnica Municipal.

II.3.- Actuaciones complementarias

La solicitud de licencia para cualquier tipo de obra en los edificios catalogados o no, llevará aparejada la obligación de adecuar y cambiar aquellos materiales que desentonen, así como rótulos y marquesinas.

II.4.- Tipos de obras

Además de las recogidas en el apartado II. 3.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, se recogen las siguientes:

II.4.1.- Ampliación. Se trata de obras de reforma, sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Sólo procede este tipo de intervenciones cuando la superficie actual edificada en todas las plantas sea inferior a la concedida en el aprovechamiento tipo para obra nueva y esté permitida por el tipo de protección que posea el edificio original. El aumento puede realizarse:

II.4.1.1.- Adición: Aumento de una planta sobre la edificación existente en el caso de que la ficha del edificio lo permita.

II.4.1.2.- Colmatación: Ampliación horizontal de la construcción original, a expensas de los espacios libres no edificados y siempre que las ordenanzas particulares para la obra de nueva planta lo permitan.

II.4.2.- Obras de reforma: Son obras en las que manteniéndose ciertos elementos de la edificación existente, se introducen diversos grados de modificaciones que pueden alterar desde las características estructurales, la distribución y organización general, hasta las superficies construidas e incluso los rasgos tipológicos del inmueble. Se contemplan los siguientes grados:

II.4.2.1.- Redistribución: Conjunto de obras en las que se permite modificar la organización general del edificio, en lo que concierne al número y disposición de las unidades habitables que contiene, pero de forma que no se modifique su estructura



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

básica, ni se alteren sus elementos fundamentales (fachadas, escaleras, patios principales, jardines, etc.) y no experimenten un aumento de superficie construida.

II.4.2.2.- **Reestructuración**: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, consustancialmente obras de nueva planta realizadas para sustituir parte de un edificio que por razones de deterioro, falta de integración de la base organizativa del mismo o razones de otra índole aconsejan su demolición. En función de la intensidad de las obras, se distinguen:

II.4.2.2.1.- **Obras de reestructuración parcial**: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que la superficie que se sustituye no suponga más del 50 de la superficie total del inmueble, que se mantengan las fachadas de calle y que las crujías externas sólo se vean afectadas por obras de redistribución. La superficie global edificada no debe superar la que ahora existe.

II.4.2.2.2.- **Obras de reestructuración total o de renovación**: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el límite se contempla conservar únicamente las fachadas de calle. Estas obras estarán sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

II.5.- **Obras permitidas**

Queda sin aplicación el apartado 11.5.1. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Los tipos de obras que figuran en las presentes Ordenanzas, se corresponderán de modo global con los grados de valoración de cada edificio, si bien quedan matizados en cada caso en la ficha correspondiente, con los grados de prioridad oportunos.

	CONSERV.	MEJORAS	REFORMAS	DEMOL.	NUEVA PTA	AMPLIAC.
ALTO	X		X			
MEDIO	X		X	X*		
BAJO	X		X	X	X**	X***
TIPOLOGICO	X		X	X	X**	X***
EDIFICIOS						
RESTANTES	X		X	X	X	X



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

* Sólo redistribución

** Cuando condiciones de habitabilidad o estabilidad lo aconsejen y así lo aprecie la ficha del edificio

*** Cuando se efectúe por sustitución

**** Adición cuando no haya alcanzado la altura prevista en la ficha correspondiente. Colmatación cuando no haya alcanzado el fondo máximo edificable previsto por las Ordenanzas.

***** Sólo colmatación cuando no hayan alcanzado el fondo máximo edificable previsto por las Ordenanzas.

Siempre serán obras permitidas en todo tipo de edificios las mejoras de ventilación, iluminación e introducción de cocinas y aseos.

A efectos de catalogación se asimila alto a protección integral, medio a protección estructural y bajo a protección ambiental o tipológica, considerando como edificios restantes aquellos que carecen de protección.

La protección sólo afecta a la edificación principal y no a las edificaciones anexas.

II.6.- Solares

Las condiciones de edificación serán las generales contenidas en estas Normas con respecto a usos, alineaciones, alturas, composición, etc., determinadas por la búsqueda de coherencia con la edificación y ambientes existentes.

TITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN

De las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. sólo serán de aplicación las establecidas en el Capítulo 2: Suelo Urbano.

TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, HIGIÉNICAS, VOLUMEN Y SEGURIDAD

Se estará a lo establecido en el Título IV del P.G.O.U. haciéndose las siguientes precisiones:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

CAPITULO I: Condiciones Generales de Edificación e Higiénicas.

IV.1.1. Edificios fuera de ordenación

Dentro del ámbito del Plan Especial y del Catálogo, no se aplicará el supuesto de fuera de ordenación a aquellos edificios que se encuentren incluidos dentro del Catálogo. Se dará este supuesto en el caso de aquellos edificios valorados en el documento de Información como nulos, que posean una ocupación en las plantas altas superior a lo previsto en el art.11.8. permitido o carezcan de los patios de ventilación e iluminación necesarias.

No se dará el supuesto de fuera de ordenación en aquellos edificios negativos de reciente construcción de Protección Oficial, al cubrir una necesidad real. Quedarán fuera de ordenación los edificios considerados como negativos construidos sin el amparo de Protección Oficial y estarán sometidos al régimen del art. 60 de la Ley del Suelo. Figuran en el Anexo 1 de la Memoria.

IV.1.2. Construcciones por encima de la altura

Quedará sin aplicación lo especificado en el apartado IV.2.5.b) de la Normativa Urbanística del P.G.O.Ü. en el ámbito del Plan Especial y Catálogo.

IV.1.3. Entrantes

Queda sin aplicación lo establecido por el P.G.O.Ü. en su apartado IV.2.7.1. de la Normativa Urbanística en el ámbito del Plan Especial y Catálogo. Quedan por tanto expresamente prohibidas las terrazas.

IV.1.4. Cuerpos salientes

Se refiere este apartado tanto a fachadas como a patios posteriores.

Dentro del ámbito del Plan Especial no se admiten más cuerpos salientes que los balcones, con un vuelo máximo de 50 cm. El frente del forjado tendrá como dimensiones máximas 12 cm. permitiéndose ménsulas y escalonamientos.

En el ámbito de la calle Castillo queda prohibido cualquier tipo de cuerpo saliente.

Los cuerpos volados quedarán como mínimo a 3,60 de la rasante de la calle.

Quedan expresamente prohibido la construcción de cuerpos cerrados volados, galerías y miradores en Zona 1, permitiéndose en zonas 2 y 3 con un vuelo máximo de 0,50 m. en calles con un ancho de 8 m. o menos de 8 m., en las calles de mayor ancho se



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

permitirán hasta 1 m. A efectos de edificios catalogados cuando posean los citados elementos existe la obligación de conservarlos.

IV.1.5.- Elementos salientes

Queda sin aplicación el apartado IV.2.7.3.a) de las Normas Urbanísticas.

No se admitirá la prolongación de forjados de cubierta fuera del plano de la fachada. Será obligatorio el remate con antepechos, balaustradas ornamentales o aleros.

Los aleros se admiten con un vuelo máximo de 0,60 m. formado con hiladas de teja curva o un ladrillo colocado en tizón o en diagonal.

Las impostas, molduras y cornisas sólo se permitirán con un vuelo máximo de 0,15 m. del plano de fachada.

No se permite ningún tipo de saliente en planta baja fuera del plano de fachada.

IV.1.6.- Condiciones de iluminación v ventilación

Se estará en todo a lo establecido por la legislación vigente.

IV.1.7.- Condiciones de los patios

En edificaciones de nueva planta se exigirá como dimensiones mínimas de patio de ventilación e iluminación las establecidas en las Ordenanzas del P.G.O.U. En parcelas cuyas dimensiones no permitan su cumplimiento se estará a lo establecido en materia de habitabilidad por la legislación vigente.

Los cierres entre parcelas, cuando los patios que se constituyan no alcancen el régimen de mancomunados, podrán ser ciegos hasta 2,20 m., con preferencia serán de alambrada y seto vivo. Se permite el uso de huerto, así como piscinas y recreativos afines. Las piscinas se retranquearán 2 m. de cualquier lindero como mínimo.

IV.1.8.- Viviendas exteriores

Todas las viviendas de nueva edificación han de ser exteriores. Se entiende por vivienda exterior aquella que como mínimo tenga un dormitorio y salón comedor a fachada con las dimensiones previstas en la legislación vigente.

IV.1.9.- Edificaciones anexas en patios



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

Se considera como preferente la eliminación de edificaciones existentes anexas en patio como medida tendente a la mejora de condiciones higiénicas. No se permiten edificaciones anexas en obra nueva.

CAPITULO II. Condiciones Generales de Volumen

Cuando se proceda a la rehabilitación de un edificio se mantendrán sus condiciones de volumen con las limitaciones que la Ordenanza imponga.

Cuando se trate de obra nueva o edificio a rehabilitar, el Ayuntamiento ha de aprobar un Anteproyecto que fije las condiciones de volumen.

IV. II. 1.- **Cubiertas**. Se mantendrá la inclinación de las cubiertas originales, para el caso de sustitución. En obra nueva se realizará con una pendiente entre los 20 grados y los 30 grados, ésta se iniciará a partir del encuentro del último forjado con el plano de fachada. La altura máxima de cumbreras sobre el último forjado será de 3,50 m. Serán siempre inclinadas. Se permiten cubiertas planas que ocupen como máximo el 30 de la superficie total cubierta y se sitúen en fachada posterior.

IV. II. 2. **Parcela**. En los edificios catalogados la protección se extiende a la totalidad de la parcela quedando excluida la posibilidad de segregación.

No se establece superficie a efectos de parcela mínima.

IV. II. 3.- **Alineaciones exteriores y rasantes**. Como alineaciones y rasantes se mantendrán las existentes excepto en aquellos casos en que se considere conveniente mejorar en algún aspecto las condiciones de la zona y que quedan reflejados en las fichas y planos correspondientes.

IV. II. 4.- **Alineaciones interiores**. Las alineaciones interiores quedan reflejadas en el plano de alineaciones, cuando ello se considere oportuno.

En los restantes casos, se mantendrá la división parcelaria existente.

IV. II. 5.- **Retranqueos**. Quedan prohibidos respecto a la fachada y linderos laterales.

IV. II. 6.- **Superficie ocupable en planta baja**. En edificios catalogados como integrales y estructurales, será la ocupada en la actualidad, en aquellos catalogados como ambientales o tipológicos se permitirá la ocupación del 100 siempre que se respeten las



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

condiciones de habitabilidad, tanto de la propia finca como de las colindantes. En aquellos edificios que carezcan de protección, en los solares y en las obras nuevas producidas como consecuencia de derribos de edificios existentes, la ocupación será del 100%.

IV. II. 8.- **Fondo edificable en restantes plantas**. En obra nueva y edificios ambientales y tipológicos con menor fondo se establece un fondo edificable máximo de 16 m. siempre y cuando se mantenga un retranqueo como mínimo de 4 m. del lindero del fondo. Esta limitación no afecta a las edificaciones de carácter dotacional, que podrán ocupar en cualquier planta el 100%, siempre que se cumpla con el art. IV.II.10.

IV. II. 9.- **Bajo rasante**. Se permite un sótano y/o semisótano que ocupe la totalidad de la parcela.

IV. II.10.- **Edificabilidad**. La que resulta de aplicación por el fondo y las alturas previstas en cada ficha de edificios. En edificios dotacionales la edificabilidad será la resultante de considerar una ocupación del 100% en planta baja y un fondo de 16 m. en las restantes.

IV. II.11.- **Alturas**. Quedan fijadas en número de plantas en la correspondiente ficha de edificios. El número de plantas incluye la planta baja. La altura máxima en metros será la media de las que tengan igual número de plantas en la fachada de manzana, igualando cornisa con colindantes, si coincide el número de plantas. En ausencia de edificaciones de igual número de plantas en la misma fachada de manzana, la altura en metros queda fijada en edificaciones de I planta en 3,50 m. , de II plantas en 7,00 m., y de III plantas en 10,00 m. , midiéndose la altura por debajo del último forjado.

No se permiten en ningún supuesto las entreplantas.

A todos los efectos la cámara se considera como una planta. Podrá ganar altura bajando forjados en el supuesto de que lo permita el siguiente apartado.

IV. II.12.- **Alturas de piso**

Altura mínima en planta baja dedicada a vivienda de 2,50m. libres.

Altura máxima en planta baja no dedicada a vivienda de 3,50 m. libres.

En planta de vivienda altura mínima será de 2,50 m. sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado.

IV. II.13.- **Aprovechamiento bajo cubierta**

Se permite el uso de vivienda, siempre que quede incorporada a la vivienda inmediatamente inferior. Se consideran como habitables todos aquellos espacios que alcancen la altura de 1,50 m. A partir de 3 plantas, el aprovechamiento bajo



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

cubierta no será habitable. Como iluminación y ventilación se permiten ventanas en cubierta o buhardillas de ancho máximo 1 m. , separadas entre sí y de las medianerías 1,50 m. y siempre que den al faldón posterior.

Se admite en cualquier caso el uso de trasteros.

IV. II.14.- **Disposiciones finales**

En los edificios de carácter tipológico y ambiental, si se rehabilitan se mantendrán los volúmenes existentes. Si se derriban se aplicarán las presentes Ordenanzas a excepción de la Manzana XVI en las calles Castillo y Huertas en que se mantendrá siempre la cámara como planta. Asimismo en obras de nueva planta la altura de cumbra quedará por debajo del paseo del Castillo en las manzanas XI, XII y XV. La cámara se considera como planta a todos los efectos por lo que B + cámara son II plantas.

En ambientales se considera obligatorio el mantenimiento de la primera crujía de edificación. Si la protección es ninguna en las obras de rehabilitación los edificios se ajustarán a las Ordenanzas.

CAPITULO III. Condiciones de Seguridad

Se estará a lo establecido por el P.G.O.U.

TITULO V. CONDICIONES DE USO

Se consideran los definidos en el apartado IV.5.1.1.15. Usos de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación. A efectos de Equipamientos estos serán los definidos asimismo por el P.G.O.U.

CAPITULO I. Usos de Edificación

Serán de aplicación tanto en el ámbito del Plan Especial como del Catálogo.

Como criterio general se mantendrán los usos actuales, si bien se precisa en la ficha correspondiente. Con carácter general queda prohibido todo uso de carácter ganadero. En los edificios de obra nueva o rehabilitación se estará a lo establecido en el



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

siguiente cuadro en edificios de carácter residencial predominante. En edificios de equipamiento se podrá dar este uso con carácter exclusivo, cumpliéndose las restantes condiciones.

En la manzana XVI sólo se permitirá el uso residencial y pequeños talleres artesanales de carácter familiar; se entiende por tales aquellos que no sean incompatibles con el uso de vivienda, que cuenten con 5 empleados como máximo, una potencia instalada máxima de 5 cv y una superficie máxima de 100 m².

		PROTEGIDO O RECOMENDADO	PERMITIDO	TOLERADO LIMITADO (COMPATIBLES)	PROHIBIDOS (IMPROPIOS)
PLANTAS SUPERIORES	BAJO CUBIERTA		ALMACEN O SERVICIOS DE LA VIVIENDA	RESIDENCIAL	
	OTRAS PLANTAS	RESIDENCIAL	-RESIDENCIAL -RESIDENCIAL COLECTIVO	ACTIVIDADES: OFICINAS Y DESPACHOS VINCULADOS A VIVIENDA	
	1ª PLANTA		RESIDENCIAL	OFICINAS Y DESPACHOS VINCULADOS AL USO DE PLANTA BAJA Y ASOCIACIONES	
PLANTA BAJA		-RESIDENCIAL -COMERCIO 1ª NECESIDAD -TALLERES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS ARTESANALES -DOTACIONAL	-COMERCIAL -DESPACHOS PROFESIONALES -OFICINAS -BARES Y RESTAURANTES -TALLERES E INDUSTRIAS ARTESANALES -DOTACIONAL -ALMACEN	GARAJES (*)	
	ESPACIO NO OCUPADO DE PARCELA			HUERTAS (COMUNES O PRIVADAS)	
SOTANOS Y SEMISOTANOS	GARAJE			-ALMACEN VINCULADO A LOCAL DE COMERCIO -USOS TOLERADOS O PERMITIDOS EN P.B. VINCULADOS A ESTA	RESIDENCIAL

(*) En zona 3 será obligada la existencia de una plaza de garaje por vivienda o cada 100 m² edificados sobre rasante. No siendo obligatorio en zonas 1 y 2.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

TITULO VI. CONDICIONES ESTÉTICAS

VI.1. Composición de fachadas

- Con carácter general estas serán lo más simples y neutras posibles, predominará lo macizo sobre lo vano, la composición de fachadas responderá a las que configura el entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal.

- Los huecos se separarán como mínimo 60 cm. de las edificaciones medianeras. En cuanto a su distancia a cornisa vendrá dada por la solución constructiva que se adopta en cada caso.

La proporción mínima de zonas macizas admitidas será del 50. Exigiéndose regularidad en la distribución de los huecos, tendiéndose a la potenciación de ejes de simetría. En zona 3 la composición de fachada será libre.

- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno. Los huecos de cámaras y los de iluminación y ventilación de aseos tendrán completa libertad tipológica.

- Las plantas bajas, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizo.

- Los accesos a garajes tendrán como ancho máximo 2,50 m. no admitiéndose como hueco único en fachada.

- Quedan totalmente prohibidas las marquesinas y toldos en excepción de zona 3 y C/ de Belén y C/ del Campo en Zona 2.

VI.2.- Rótulos

- Serán con preferencia pintados o grabados en fachada.

- Quedan expresamente prohibidos aquellos que sobresalgan de la fachada, así como luminosos, en neón con el tubo visible o en cajas de material plástico sobre fachada o en "banderola".

- Como dimensiones máxima tendrán 1,50 m. de ancho y 0,50 m. de alto teniendo que pasar por la Comisión de Seguimiento para su aprobación.

VI.3.- Materiales



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

VI.3.1.- **Fachadas**

- Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

- Se prohíbe el ladrillo visto y materiales vítreos o cerámicos.

- Cuando se trata de restauración de edificios catalogados se atenderá en cada caso a la recuperación de los elementos constructivos originales.

- Como acabado se empleará revocos en color blanco, crema o tonos féreos naturales claros, en texturas muy lisas.

- Se permite el uso de la piedra como material de cerramiento, prohibiéndose en los siguientes supuestos:

a) Cuando se utilice pulimentada o con brillo (incluso mármol)

b) Cuando se usen mamposterías concertadas, poco naturales.

- Se prohíbe el hormigón como elemento visto, no así como estructurante.

VI.3.2.- **Fachadas secundarias**

Siempre que sean visibles desde espacios públicos. Se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal. Cuando la aplicación de las determinaciones de este Plan den lugar a la aparición de medianerías hacia espacios de uso y dominio público (calles y espacios libres) éstas deberán tratarse como fachadas principales cumpliéndose las condiciones estéticas establecidas en este Título VI.

VI.3.3.- **Medianerías**

Aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas se tratarán igual que las fachadas en cuanto a materiales y colores. La solución del tratamiento de las medianerías la definirá la Comisión de Seguimiento en cada supuesto planteado, definición que será vinculante.

VI.3.4.- **Cubiertas**

- Serán de teja árabe en los faldones inclinados.

- Es obligatorio el uso de aleros, antepechos o barandillas ornamentales en remate de fachada principal.

- Las chimeneas y shunts, se tratarán coherentemente en forma y color con el resto del edificio. Las chimeneas prefabricadas se pintarán en tonos mimetizantes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

- Los elementos complementarios como escaleras y ascensores cuando sobresalgan de cubierta, se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio, de forma tal que no se produzcan rupturas visuales. En cualquier caso quedarán incluidas por debajo de un plano a 45 grados desde la fachada.

VI.3.5.- Carpinterías

- Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o aluminio lacado. Los acabados podrán ser: barnizado, blanco, ocre, marrón, azul, verde y rojo.
- Se recomienda el uso de frailer o contraventanas. Se permitirán persianas enrollables interiores en color blanco, crema o marrón.
- Se prohíbe expresamente el aluminio en su color natural y anodizadas.

VI. 3.6.- Cerrajerías

- No se admiten más barandillas que las transparentes de postes preferentemente de fundición que se mantengan en un plano vertical.
- Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos se tratarán sin producir imitaciones engañosas.
- Los colores preferentes serán negro, marrón, ocre, gris y blanco por este orden, admitiéndose cualquier otro.
- Se prohíben los balcones en los que se empleen armadura metálica conjugada con el cristal u otros materiales vítreos, placas, opalinas, etc., antepechos de ladrillo, vidrios armados y materiales afines.
- Se prohíben balcones o antepechos de ventanas con incorporación de jardineras salvo que éstas sean desmontables.

VI.3.7.- Canalones

- Se recomienda el uso de canalón volado a la madera tradicional. Se permite el canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical al muro de cerramiento.

VI.4.- Instalaciones de aire acondicionado

Dentro del ámbito del Plan Especial y en los edificios catalogados queda prohibida expresamente la instalación en fachada de cualquier tipo de aparato acondicionado.

VI.5.- Espacios Libres

La actuación en los espacios urbanos en general, plazas y calles, por parte de la Administración serán sometidos, en proyecto a la autorización de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades Castilla-La Mancha



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

VI.6.- Tráfico y aparcamiento

Se prohíbe el aparcamiento junto a los edificios catalogados como integrales y estructurales.

Se prohíbe las señales de tráfico sobre luminosos de plástico o cristal, debiendo precederse a la sustitución de las existentes.

Las señales serán simplificadas al máximo no permitiéndose, por ello, el aprovechamiento publicitario de las mismas. No podrán interrumpir la apreciación de cualquier edificio catalogado.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificio catalogado.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los edificios catalogados.

Se reducirán al mínimo imprescindible los bordillos y las líneas de señalización sobre calzadas realizándose, en todo caso con materiales de colores diversos en lugar de pintados, siempre que esto sea compatible con la Normativa del Código de Circulación.

TITULO VII. OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS

VII.1. Tendidos eléctricos, telefónicos y antenas

No se permite la instalación de ningún tipo de cableado en superficie, ya sea en fachada o postes. En el plazo de 5 años desde la aprobación del P.E.C., deberán eliminarse todas las instalaciones aéreas.

No se permitirá la instalación de antenas colectivas de televisión en faldones de cubierta a fachada.

VII.2.- Pavimentaciones

- Los materiales de acabados de pavimentos y aceras serán coherentes con el ambiente monumental.

- Se podrán utilizar los materiales que a continuación se reseñan:

- a) Adoquinado de piedra
- b) Enlosado de Piedra
- c) Enmorrillado de canto rodado
- d) Hormigón en losas prefabricadas moldeadas con papel levemente arrugado



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

e) Hormigón continuo o asfalto siempre que se interrumpa con fajas o recuadros de piedras o adoquín.

f) Combinación adecuada de los materiales citados anteriormente

g) Adoquines prensados prefabricados.

- Cuando se tratare de mejorar pavimentos existentes, de configuración tradicional, se respetará al máximo su composición, materiales, imbornales y demás elementos.

- En las zonas que sea tradición el pavimento sin aceras con el que las aceras no estén resaltadas se mantendrá esta condición.

En cualquier caso los pavimentos deberán seguir lo más cerca posible los modelos antiguos, su colocación será objeto de consulta y aprobación por la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades Castilla-La Mancha.

VII.3. **Alumbrado**

- Los aparatos de alumbrado y farolas no perturbarán, por diseño y situación, el ambiente ni la adecuada contemplación de los edificios de interés.

- En las calles estrechas se utilizarán farolas de palomillas sujetas sobre las fachadas.

- Quedan especialmente prohibidas las pantallas luminarias con tubos fluorescentes.

- Se cuidará la intensidad conveniente del alumbrado, tendiendo a crear el clima adecuado al carácter de la ciudad.

- La instalación de alumbrado público se ajustará a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

Las iluminaciones de los edificios monumentales serán sometidas, en proyecto, a la autorización de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades Castilla - La Mancha.

VII.4.- **Publicidad**

- No se permitirá ningún cartel publicitario dentro del ámbito del P.E.C.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

TITULO VIII. OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS FUERA DEL ÁMBITO EN SUELO URBANO.

VIII.1. Obras permitidas

Las establecidas para edificios con igual protección en el ámbito del Plan especial.

VIII.2. Condiciones de volumen

La altura máxima permitida en edificios ambientales será de tres plantas (B+2) en las mismas condiciones de los edificios incluidos en el ámbito del P.E.C. Las restantes condiciones de edificabilidad serán las fijadas por el Plan General en el ámbito en que se encuentran.

En los edificios con protección integral y estructural se mantendrán las condiciones de volumen existentes.

VIII.3. Condiciones de uso

Son las que se fijan en el Plan General para el ámbito en que se encuentran.

VIII.4. Condiciones estéticas

Son las que se fijan para el ámbito del Plan Especial.

TITULO IX.- OBRAS CATALOGADAS FUERA DEL ÁMBITO EN SUELO NO URBANIZABLE.

IX.1. Obras permitidas

Las establecidas para edificios con igual protección en el ámbito del Plan Especial.

IX.2. Condiciones de volumen

En edificios con protección integral y estructural se mantendrá el volumen existente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

En edificios con protección ambiental se estará a la Ordenanza de aplicación para el tipo de suelo.

IX.3. Condiciones de uso

Son las que se fijan en el Plan General para el ámbito en que se encuentran.

IX.4. Condiciones estéticas

Son las que se fijan para el ámbito del Plan Especial.

TITULO X. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES CATALOGADOS

X.1. Ámbito de la Protección

Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de paisajes y parajes naturales que se identifican en el plano de Delimitación de Zonas protegidas catálogo y anexo que se incorpora.

X.2. Condiciones de protección

Se regularán por la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso.

X.3. Condiciones de uso

En todo el ámbito de esta Ordenanza no se autorizará ningún uso que signifique instalación permanente o temporal, o actuaciones sobre el medio que puedan modificar sus características ecológicas o paisajísticas.

- Los molinos de Zucaña existentes quedan sometidos al deber de la conservación y por tanto sólo se permitirán aquellas reparaciones necesarias que no alteren su forma ni uso tradicional.

- En el proceso de conservación, repoblación y regeneración de las masas forestales, se prohíbe el empleo de especies que dañen el carácter del paisaje y el equilibrio ecológico. Toda intervención relacionada con la apertura de vías forestales, corta-fuegos, tala de arbolado y similares, estará sujeto a licencia y a tutela de los organismos competentes y del Ayuntamiento. A tal efecto toda intervención en el ámbito de esta Ordenanza será sometida a autorización previa de la Comisión de Seguimiento con independencia de otras autorizaciones de la legislación sectorial de aplicación y organismos autonómicos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

- Los propietarios de los terrenos deberán llevar a cabo los aprovechamiento y explotaciones que fueren naturalmente susceptibles de acuerdo con las disposiciones del organismo competente.

- Quedan prohibidas las nivelaciones del terreno que modifiquen las características naturales del suelo y alteren el paisaje, salvo en los casos excepcionales de actividades extractivas con la condición previa de garantía que asegure la adecuación final de los terrenos explotados al paisaje.

- Quedan prohibidas expresamente:

- a) La colocación de carteles o anuncios propagandísticos.
- b) La destrucción de los elementos naturales, vegetales o acuáticos que impongan una modificación regresiva del equilibrio natural del ecosistema.
- c) Modificación de cauces, acarreos o traslados de tierra, extracción de la misma, vertidos o rellenos.

d) Colocación de instalaciones de tipo industrial o de servicios, incluso tendidos o conducciones que perturben los valores paisajísticos y ecológicos.

TITULO XI.- ORDENANZA DE AYUDA A LA REHABILITACIÓN

XI.1. Ámbito

Edificios catalogados con protección integral, estructural, ambiental y tipológica por el presente Plan.

XI.2. Oficina de Información y Asesoramiento del Plan

Se pretende que actúe como centro de difusión del Plan y de las características del casco asesorando a los ciudadanos tanto de la Normativa de aplicación en cada caso, como de las acciones a emprender, legislación, subvenciones, etc. Su carácter será municipal.

A efectos de funcionamiento y para su financiación se solicitará cada año al Ministerio de Obras Públicas la ayuda necesaria de acuerdo con el art. 32 del Decreto 244/1989.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

XI.2.1. **Composición**

La Oficina actuará bajo la tutela de la Comisión de Seguimiento, contará con un arquitecto, un aparejador y un administrativo.

XI.2.2. **Sede**

Se rehabilitará un edificio en la calle Castillo para oficina.

XI.3. **Ayudas a la rehabilitación**

XI.3.1. **Contribución urbana**

Se harán las gestiones pertinentes para la adecuación de su valor a la carga de la obligación de conservar en los elementos catalogados.

XI.3.2. **Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana**

Se propone su exención en aquellos edificios considerados como protegidos en el catálogo.

XI.3.3. **Impuesto sobre construcciones, instalaciones v obras**

Se propone su exención en los supuestos de conservación, mejora, reforma y condiciones de habitabilidad.

XI.3.4. **Rehabilitación preferente**

Se considera la manzana en torno al Castillo como zona de rehabilitación preferente.

En los edificios catalogados como tipológicos que se encuentran en ella las obras de: conservación, mejora y reforma podrán ser subvencionadas a fondo perdido hasta el 90 del presupuesto no incluido en alguna de las ayudas previstas en el Decreto 224/1989, siempre y cuando se introduzcan condiciones de habitabilidad ajustadas a la legislación vigente, con un tope máximo de 2.000.000 Pts.

XI.3.5. **Ordenes de ejecución forzosa**

En los edificios catalogados podrán dictarse órdenes de ejecución forzosa en cumplimiento del deber de conservación establecido por la Ley del Suelo. Considerando como tope máximo subvencionable el 50 del presupuesto de las obras a realizar con un máximo de 1.000.000 Pts. Subvención que exigirá la introducción de condiciones de habitabilidad ajustada a la legislación vigente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALMANSA

Nº REL 01020096
C.I.F. P02009001

Estas ayudas de carácter municipal se entienden como supletorias de las que se tramiten de acuerdo con el Real Decreto 224/1989 de 3 de Marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda

XI .3.6. **Ayudas técnicas**

XI.3.7. **Escuela-Taller**

Se encargará de la elaboración de un catálogo de soluciones constructivas tradicionales en Almansa, posibles defectos y soluciones técnicas que estará a disposición de cualquier ciudadano.

XI.3.8. **Oficina de Información v Asesoramiento de Plan**

Se encargará de la tramitación de la documentación necesaria a efectos de ayudas a la rehabilitación tanto en aplicación del R.D. 224/1989, de 3 de Marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda como de la presente ordenanza.

En el supuesto de viviendas que pertenezcan a unidades familiares cuyos ingresos familiares no excedan el 1,5 veces el salario mínimo interprofesional será competencia de la Oficina de los correspondientes proyectos técnicos previo convenio con el Colegio Oficial de Arquitectos.

XI.3.9. **Condiciones especiales**

En aquellos edificios con protección ambiental en los que se permita la ampliación de una o más plantas al amparo del Plan Especial, la Comisión de Seguimiento en base a las cualidades formadas del edificio y coherencia de su estado actual, deberá evaluar la conveniencia de la compra del exceso de aprovechamiento a la solicitud de licencia de rehabilitación. Su valoración se hará en base al valor urbanístico, y se hará constar registralmente la congelación de su aprovechamiento en el futuro.

XI.4. **Vigencia**

Esta Ordenanza entra en vigor simultáneamente con la entrada en vigor del Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico de Almansa.