

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

## 7. OTROS ANUNCIOS

### 7.1. URBANISMO

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

##### DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

**CVE-2014-7295** *Aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Alceda.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 30 de abril de 2014, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Alceda, en el término municipal de Corvera de Toranzo.

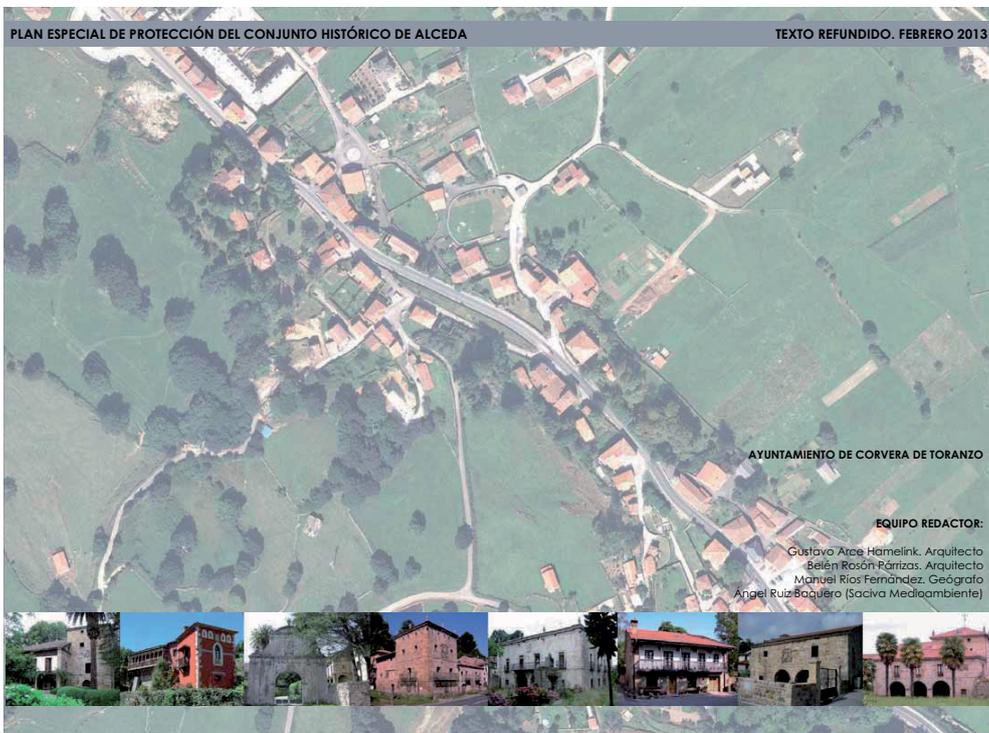
De conformidad con lo establecido en el artículo 84.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, se procede a la publicación del citado Plan.

Contra el anterior acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

Santander, 8 de mayo de 2014.

El secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo,  
J. Emilio Misas Martínez.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26



TEXTO REFUNDIDO. FEBRERO 2013

AYUNTAMIENTO DE CORVERA DE TORANZO

EQUIPO REDACTOR:

Gustavo Arce Hamelink. Arquitecto  
Belén Rosón Párrizas. Arquitecto  
Manuel Ríos Fernández. Geógrafo  
Ángel Ruiz Baquero (Sociva Medioambiente)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

INDICE

**I. MEMORIA**

**I.1. MEMORIA INFORMATIVA**

**1.1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1.1. Antecedentes administrativos.
- 1.1.2. Marco Legal.
- 1.1.3. Cartografía y documentación.
- 1.1.4. Delimitación del Plan Especial.

**1.2. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.2.1. Situación y emplazamiento
- 1.2.2. Estructura territorial.
- 1.2.3. Estructura urbana.
- 1.2.4. Arquitectura.
- 1.2.5. Demografía.
- 1.2.6. Régimen Urbanístico del Suelo. Planeamiento vigente.

**1.3. ESTADO ACTUAL**

- 1.3.1. Análisis del conjunto.
- 1.3.2. Análisis de la edificación.
- 1.3.3. Análisis del espacio público.
- 1.3.4. Análisis de vegetación y paisaje.
- 1.3.5. Análisis del entorno.

**1.4. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES.**

**I.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**2.1. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.**

**2.2. MARCO LEGAL.**

**2.3. OBJETIVOS Y PROPUESTAS.**

- 2.3.1. Para la protección del patrimonio edificado.
- 2.3.2. Para la regulación de la edificación.
- 2.3.3. Para la mejora de la calidad ambiental.

**2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

- 2.4.1. Análisis de alternativas.
- 2.4.2. Descripción de la Solución Adoptada.
- 2.4.3. Datos del Plan Especial.

**2.5. PROGRAMA DE ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

**2.6. MEDIDAS DE FOMENTO.**

**II. NORMATIVA.**

**II.1. ORDENANZAS**

**TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- CAPÍTULO 1. VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.
- CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS USOS.

**TÍTULO 2. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN.**

- CAPÍTULO 1. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACIÓN.
- CAPÍTULO 2. OBRAS E INTERVENCIÓN EN LOS EDIFICIOS.
- CAPÍTULO 3. TERRENOS Y PARCELAS.
- CAPÍTULO 4. POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS.
- CAPÍTULO 5. FORMA DE LOS EDIFICIOS.
- CAPÍTULO 6. SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS.

**TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

- CAPÍTULO 1. SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
- CAPÍTULO 2. CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTÉTICAS.
- CAPÍTULO 3. CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.
- CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- CAPÍTULO 5. CONDICIONES AMBIENTALES.
- CAPÍTULO 6. SERVIDUMBRES SECTORIALES.

**TÍTULO 4. EL CATÁLOGO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

- CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.
- CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

**TÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

- CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

**TÍTULO 6. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.**

- CAPÍTULO 1. DOCUMENTACIÓN.

**II.2. CATÁLOGO**

- 2.1. FICHAS DE EDIFICACIÓN.
- 2.2. FICHAS DE SUELO.

**III. ANEJOS.**

**III.1. TRAMITACIÓN AMBIENTAL**

**III.2. INFORMACIÓN PÚBLICA**

**IV. PLANOS.**

**IV.1. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I-01. CARTOGRAFÍA GOBIERNO DE CANTABRIA 2001. E/1:5.000
- I-02. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. E/1:750
- I-03. FOTO AÉREA DEL CATASTRO DE 1953. E/1:5.000
- I-04. FOTO AÉREA DEL IGN DE 1985. E/1:5.000
- I-05. FOTO AÉREA DE LA CONSERVIA DE MEDIO AMBIENTE DE 1988. E/1:5.000
- I-06. ORTOFOTO DEL GOBIERNO DE CANTABRIA DE 2001. E/1:1.500
- I-07. ORTOFOTO DEL GOBIERNO DE CANTABRIA DE 2005. E/1:1.500
- I-08. ORTOFOTO DEL GOBIERNO DE CANTABRIA DE 2007. E/1:1.500

CVE-2014-7295

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

INDICE

- I-09. TOPOGRÁFICO DEL GOBIERNO DE CANTABRIA DE 1976-78. E/1:5.000
- I-10. CATASTRO DE URBANO DE LOS AÑOS 70. E/1:2.000
- I-11. CATASTRO DE RÚSTICA. E/1:5.000
- I-12. CATASTRO DE URBANA. E/1:2.000
- I-13. CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NN.SS. DEL AYTO. DE CORVERA DE TORANZO. E/1:5.000
- I-14. CALIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NN.SS. DEL AYTO. DE CORVERA DE TORANZO. E/1:2.000
- I-15. CURSOS DE AGUA. E/1:1.500
- I-16. ELEMENTOS VEGETALES DE INTERÉS AMBIENTAL. E/1:1.500
- I-17. ESTRUCTURA URBANA-VIARIO. E/1:1.500

IV.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-01. FICHAS DE EDIFICACIÓN. E/1:1.500
- O-02. FICHAS DE SUELO. E/1:1.500
- O-03. ALINEACIONES Y CESIONES. E/1:1.500
- O-04. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN. E/1:1.500

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1. Antecedentes administrativos.

Alceda fue declarada Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico-Artístico en 1985, (B.O.C. Núm. 62/1985, del 18 de abril. Decreto 34).

El planeamiento urbanístico vigente, en el momento de redacción del presente Plan Especial, son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corvera de Toranzo, aprobadas por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 10 de febrero de 1989, publicadas en el B.O.C. de 3 de Marzo de 1989. Posteriormente en sesión de fecha 11 de diciembre de 1996, la Comisión Regional de Urbanismo aprueba la Modificación Puntual de Planeamiento que afecta al suelo urbano de Alceda, modificación publicada en el B.O.C. de 4 de febrero de 1997.

Entre los años 1997 y 2000, el Ayuntamiento inicia los trámites para la redacción y aprobación de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Alceda. Con fecha 21 de noviembre de 2001, en sesión plenaria, el Ayuntamiento de Corvera de Toranzo aprueba inicialmente el Proyecto de Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Alceda, y tras el periodo de información pública, en sesión de 21 de febrero de 2002, se aprueba provisionalmente dicho Plan. Estos trámites resultan infructuosos, y finalmente se desiste de continuar con su tramitación, entre otros motivos por cambios legislativos que afectaban a la tramitación de dichos planes. No obstante lo anterior, el documento del Plan Especial llegó a obtener informe favorable de la Consejería de Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria de fecha 5 de junio de 2002. En un segundo informe de fecha 24 de junio de 2002 se formulaba sugerencia para que se incluyera la siguiente frase en aquellos apartados en los que se hace alusión a los revestimientos de piedra: "piedra de similares características a las existentes dentro del Conjunto Histórico".

Con fecha 21 de mayo de 2011, el Ayuntamiento, en sesión plenaria, aprueba inicialmente un nuevo Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Alceda, sometiéndolo a información pública por un plazo de 30 días mediante inclusión del correspondiente anuncio en el B.O.C. Se presentan tres alegaciones.

El Ayuntamiento remite copia del Plan Especial a la Consejería de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Cantabria que informa favorablemente el Plan el 27 de septiembre de 2011 previo informe emitido por la Comisión Técnica de Patrimonio Edificado.

El Ayuntamiento inicia trámite ambiental ante el Órgano Ambiental, que concluye con la Resolución de 28 de septiembre de 2011 en la que se concluye, habiéndose tenido en cuenta las manifestaciones efectuadas por los organismos consultados, que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

El documento que se somete ahora a nueva aprobación inicial, incluye modificaciones de menor entidad resultado de la información pública de la primera aprobación inicial y del trámite de consultas de la tramitación ambiental.

1.1.2. Marco Legal.

La Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español establece en su artículo 20.1 que "La declaración de un conjunto histórico, sitio histórico o zona arqueológica, como bienes de interés cultural, determinará la obligación para el municipio o municipios en que se encontraren de redactar un Plan especial de protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de

planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas".

La Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria establece en su artículo 6.4 que las Corporaciones Locales "deberán formular y tramitar los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, estableciendo las medidas de fomento necesarias al objeto de conseguir su conservación y revitalización".

Así mismo, la Ley anterior en su artículo 62 establece que "la declaración como Bien de Interés Cultural de un Monumento referido al entorno Conjunto Histórico o Lugar Cultural implica la obligación de los Ayuntamientos afectados de elaborar un Plan Especial o instrumento de protección equivalente, incorporándolo al Plan de Ordenación Territorial, al Plan General de Ordenación Urbana o a las normas subsidiarias correspondientes".

De acuerdo con el artículo 59 de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo: "...deberán también formularse Planes Especiales cuando éstos vinieren impuestos por una normativa sectorial, en especial la relativa a la protección ambiental, de los recursos naturales, piscícolas, cinegéticas, forestales o del patrimonio histórico y cultural."

En materia de evaluación ambiental son de aplicación:

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.
- Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado.
- Decreto 19/2010 de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado, incluye en su Anexo B1 los Planes Especiales dentro de los Planes y Programas contemplados en el artículo 25 de la misma Ley que deben ser sometidos a Evaluación Ambiental.

El procedimiento para la tramitación del Plan viene determinado en el Decreto 144/2002, de 19 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de Protección del Patrimonio Cultural.

1.1.3. Cartografía y documentación.

Para la elaboración del Plan Especial se ha consultado y empleado la siguiente documentación y cartografía:

- 1) Cartografía topográfica:
  - La Base Cartográfica Regional a 1/5000 de 1978 y 2001 del Gobierno de Cantabria.
  - Levantamiento Topográfico del área delimitada por el Conjunto Histórico Artístico de Alceda a escala 1/750 y realizado por la empresa Gauss 21 S.L., en el año 2009.
- 2) Ortofoto:
  - Ortofotografías de los años 2001, 2005 y 2007, del Gobierno de Cantabria.
- 3) Foto aérea:
  - Fotografía aérea en blanco y negro del Catastro de la riqueza rústica de 1953.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

- Fotografía aérea en blanco y negro de 1985 del Instituto Geográfico Nacional.
- Fotografía aérea en color de 1988 del Gobierno de Cantabria.
- 4) Cartografía Temática:
  - Cartografía Catastral Urbana en papel de los años 70 a escala 1/2000.
  - Cartografía Catastral Rústica digitalizada actualizada de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda.
  - Cartografía Catastral Urbana digitalizada actualizada de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda.
  - Plano de Clasificación del Planeamiento de las NN.SS. del Término Municipal de Corvera de Toranzo a escala 1/5000, aprobado en 1989.
  - Plano de Zonificación y Equipamientos del Planeamiento de las NN.SS. del Término Municipal de Corvera de Toranzo a escala 1/2000, aprobado en 1989.
- 5) Otras fuentes bibliográficas consultadas han sido:
  - Aramburu Zabala, Miguel, Casonas, Casas, Torres y Palacios en Cantabria, Tomos I y II, Fundación Marcelino Botín, Santander, 2001.
  - Ruiz de la Riva, Eduardo, Casa y Aldea en Cantabria, Ediciones de Librería Estudio y Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cantabria, Junio 1991.
  - Villegas López, Ramón, Corvera de Toranzo. Imágenes para el recuerdo (primera parte), Edición y Distribución: Cantabria Tradicional, Julio 2003.
  - Fundación Santillana, Patrimonio arquitectónico civil de Cantabria, Unigráf, S.A. Madrid 1989.
  - Datos demográficos del Instituto Nacional de Estadística.
  - Normativa Urbanística en el ámbito de la Comunidad de Cantabria.
  - Normas Urbanísticas Regionales.

1.1.4. Delimitación del Plan Especial.

Se transcribe a continuación la delimitación literal de la Declaración del Conjunto Histórico Artístico de Alceda:

DELIMITACIÓN:

Vértice n°1: Vivienda de Aurelio Gómez, Barrio "El Molino", A 130mts. En dirección Norte-Este se encuentra el

Vértice n°2: Vivienda de Eduardo Mara, Barrio de La Iglesia, A 260 mts. En dirección Norte-Oeste se encuentra el

Vértice n°3: Vivienda de Beatriz Portillo, Plazoleta de Las Vueltas, A 185 mts. En dirección Oeste-Norte se encuentra el

Vértice n°4: Vivienda de Vitorino Ruiz, Barrio de Los Hondos, A 77 mts. En dirección Oeste-Sur se encuentra el

Vértice n°5: Vivienda-casa de Pilar Gutierrez, Avda. Generalísimo Franco, A 63 mts. En dirección Sur-Oeste se encuentra el

Vértice n°6: Torre de Riancho, Avda. Generalísimo Franco, A 184 mts. En dirección Sur-Este se encuentra el

Vértice n°7: Casa Viuda de Orejo, A 282 mts. En dirección Este-Sur se encuentra el vértice n°1.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL.

1.2.1. Situación y emplazamiento.

Corvera de Toranzo es uno de los municipios del Valle de Toranzo, que se encuadra tradicionalmente en la comarca de los Valles Pasiegos en Cantabria, limita al Norte con Puente Viego, al Oeste con San Felices de Buelna, Anievas y Arenas de Iguña, al Sur con Luenta, y al Este con el río Pas que, a su vez, sirve de separación con Santurde de Toranzo.

Dentro del municipio encontramos el núcleo de Alceda situado en el extremo Sureste, en el eje de la carretera N-623 próximo al límite con el municipio de Luenta, es de hecho el núcleo más septentrional del municipio con la excepción del pequeño barrio de Sel de Tojo.

Alceda forma un continuo urbano con Ontaneda al Sur de éste, y dentro de Alceda los límites del Conjunto Histórico Artístico quedan definidos por una poligonal que une siete puntos identificados gráficamente y en descripción literal en la declaración. Estos límites engloban el entorno más próximo al Camino Real (hoy carretera N-623) al Este y Oeste del mismo, desde el Palacio de Ceballos, hasta la Iglesia Parroquial de San Pedro.

1.2.2. Estructura territorial.

El municipio de Corvera de Toranzo ocupa una extensión de 50 Km<sup>2</sup> al Oeste del Río Pas en su margen izquierda, que se extiende desde Soto Iruz, al Norte, hasta poco antes de Entrambasaguas, al Sur. Desde el río, el territorio municipal asciende por la ladera Oeste del valle, hasta los límites con los términos municipales de San Felices de Buelna, Anievas, y Arenas de Iguña. Este límite en algunas zonas discurre próximo al cordal de la montaña.

La actual división administrativa surge en el año 1833 cuando se lleva a cabo la reorganización administrativa y territorial del Estado español, y se crean las provincias y municipios que actualmente conocemos. En esa fecha se constituyen los municipios de Luenta, Puente Viego, Santurde de Toranzo y Corvera de Toranzo, sin embargo todo el valle funcionó como entidad única y diferenciada desde tiempos muy remotos. Su jurisdicción abarcaba desde el puerto del Escudo hasta Corandia, agrupando un total de 25 concejos.

Corvera de Toranzo comprende en la actualidad once núcleos de población principales, la mayoría asentados a lo largo y en torno a la carretera nacional N-623 que atraviesa todo el municipio: Corvera, Prases, Borleña, Villegar, San Vicente, Ontaneda y Alceda; y el resto, Quíntana, Salcedillo, Castillo Pedroso y Esponzúes se sitúan de forma más periférica en el territorio municipal.

Los usos residenciales y las actividades administrativas, comerciales, y de ocio se concentran en los núcleos de población que se desarrollan en los ejes de comunicación principales. No obstante, existen zonas del municipio en las que hay una ocupación del territorio más dispersa, con multitud de

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

cabañas, algunas vivideras, asociadas tradicionalmente a los usos ganaderos extensivos.

La estructura territorial ha venido muy condicionada por el carácter lineal de los asentamientos, con las principales poblaciones en el eje de la carretera N-623, próxima a los recursos del agua y las comunicaciones. De los Núcleos alejados del eje, el más importante es Castillo Pedroso, situado en el camino que, transversal a los valles, une los municipios de Corvera y Anievas.

La economía, el modo de explotación del medio y la evolución de la industria local y comarcal, ha producido cambios en el territorio a lo largo de su historia. Las laderas de los montes antes cubiertas de robles, encinas, hayos, castaños y fresnos, han dejado paso, en algunos casos, a praderías o plantaciones de eucaliptos.

También ha cambiado la fisonomía de los pueblos situados en los márgenes del Pas, las numerosas riadas que se han producido, y que finalmente llevaron a las obras de encauzamiento del río en gran parte de su curso por el municipio de Corvera.

En el entorno más urbano y, en particular en Ontaneda y Alceda, es el sector servicios lo que ha influido en la evolución de los habitantes de este pueblo, marcada por el desarrollo de los establecimientos termales. Los balnearios de Alceda y Ontaneda hicieron que durante el siglo XIX y principios del XX se desarrollase una importante industria hotelera que confirió una especial personalidad a las calles y barrios de ambas localidades. Especial relevancia adquirió la calle del Ave María en Alceda (hoy N-623), arteria principal a la que se asomaban los principales comercios, hoteles y posadas.

1.2.3. Estructura urbana.

Existen tres tipos de población en el Valle de Toranzo, dispersa, en núcleo y longitudinal. El conjunto urbanístico de Alceda pertenece a este último grupo.

Las zonas de población más dispersas se concentran preferentemente en las zonas más altas del municipio, tienen su origen en el modo de explotación del medio, especialmente la ganadería extensiva y los pastos. Estas zonas se concentran en la ladera Oeste del valle, quizá con mayor profusión en el Sur del territorio municipal.

El siguiente paso se podría fijar en los pequeños núcleos o asentamientos urbanos que concentran la edificación en zonas donde los recursos del agua y las comunicaciones son factores determinantes. Son asentamientos donde las actividades de comercio, cobraron mayor importancia.



Finalmente entre los anteriores los núcleos más importantes, se localizan al margen de la carretera principal que vertebró el valle y que es, pero especialmente fue, una vía importante de comunicación de carácter supramunicipal. En estos núcleos además de las actividades de comercio interno, cobraron importancia el comercio exterior, y los servicios. Entre estos núcleos destacan Ontaneda y Alceda.

Es la estructura urbana de Alceda, por tanto, una estructura lineal, que se vertebró sobre el eje principal de la carretera N-623. No obstante conviene destacar que lo que antaño fue la vía principal, calle del Ave María, a la que las construcciones se abrieron, y que era no sólo una vía de comunicaciones sino centro de la vida social, es hoy un elemento agresivo para el conjunto, una carretera nacional con un tráfico peligroso y que lejos de vertebrar parece dividir el Núcleo en dos partes.

Apenas existen ejes transversales a ambos lados de la carretera hacia donde el núcleo se extiende en una ocupación bastante limitada y cada vez más extensiva, según nos alejamos del eje principal. Esta ocupación es más extensiva hacia el Este, y más concentrada y densa en el lado Oeste, debemos buscar las razones para esta diferencia en las características topográficas del terreno.

El Valle de Toranzo es rico en casonas, torres, palacios, y portadaos, muchas de ellas con escudos familiares que recuerdan los linajes a los que hacen honor. Junto a estos ejemplos de noble arquitectura, encontramos otras construcciones rurales, más sencillas y austeras, construidas con piedra y adaptadas a las necesidades residenciales y económicas de sus dueños, en muchos casos, reflejo de una vida dura y austera. Estas construcciones solían tener más fondo que frente con algún pequeño hueco en las hastillas. La parte noble o de entrada se encontraba casi siempre bajo las "goterías" de un tejado a dos aguas. En la planta baja se situaban la cuadría, la cocina y la bodega y en la alta, el pajar y, en el caso de los más pudientes, una sala que comunicaba con alguna alcoba. Se diferencian estas construcciones, emplazadas en los márgenes del río o de las carreteras, de las situadas en las colinas de mayor altura, dedicadas casi exclusivamente a la recogida y guarda del ganado. Muchas de estas edificaciones han sufrido a lo largo de los años modificaciones que han hecho desaparecer la esencia de una construcción muy integrada con el paisaje.

La arquitectura civil más noble mencionada anteriormente, tiene especial profusión en el núcleo de Alceda, los importantes linajes que asentaron en el valle dejaron su impronta en la piedra tallando sillares y labrando escudos. Destacan la torre y casona de los Ceballos, a la que se accede a través de una bella portada del siglo XVII con el escudo de Ceballos Cubillos; la casona de los Ruiz

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

Bustamante, adosada a una torre de finales del siglo XVI o principios del XVII; el palacio de Mercadal (siglo XVII-XVIII) con portada y escudo barroco adomando las armas del apellido Bustamante; la torre-palacio de los Bustamante Rueda (siglo XVI); o la casona de Mora del siglo XVII, de carácter más sobrio y sencillo, pero con dos impresionantes arcos en el zaguán, y el escudo de armas de los Mora Villegas. Además de las construcciones anteriores destaca por otros motivos el singular molino de la Flor, que perteneció a los Bustamante o Ceballos. Entre la arquitectura religiosa se destaca la Iglesia Parroquial de Alceda dedicada a San Pedro.

El aspecto diferencial que hace de Alceda un núcleo de características diferentes al resto de los núcleos del municipio, es la concentración de casas blasonadas, torres y palacios en un espacio limitado y entorno a lo que se denominó el Camino Real, hoy la carretera nacional N-423. Este desarrollo sobre el eje de la carretera le confiere un urbanismo característico de este tipo de núcleos y un poblamiento relativamente concentrado.

1.2.4. Arquitectura.

Se cita a continuación un texto extraído del libro **Casas, Casas, Torres y Palacios en Cantabria** de Miguel Ángel Aramburu Zabala editado por la Fundación Marceño Bolín, y que ayuda a comprender en su conjunto las construcciones más significativas de Alceda, cuya construcción en un breve espacio de tiempo y concentración geográfica son, en gran medida, responsables de la declaración del Conjunto Histórico Artístico.

En el Valle de Toranzo, en **Alceda**, se produjo una notable concentración de casas de tradición clásica construidas por maestros Trasmieros.

El 1 de mayo de 1737 **José de Casuso**, maestro de cantería vecino de Oreja, se obligaba a hacer "las casas de bienda y pajar y caballerías hermita portada y zercado y demas obras" de **Don Bernabé de Bustamante Ceballos** en Alceda, por la cantidad de 31.000 reales. (AHPC. Prot. leg. 4511, ante Fernando de la Concha). El propio José de Casuso ha debido ser el responsable del proyecto y de hecho la obra no se sacó a concurso público. El día 10 de mayo se asociaron con José de Casuso para la obra los maestros de cantería y carpintería Francisco de Costañedo, José de Gandarillas y Antonio del Mazo.

Se trataba por tanto de hacer de nueva planta una casona al completo, la casa principal, capilla, caballerías, cercado y portada. Pero en lugar de buscarse una creación original, se buscó inspiración en las casas ya construidas en las inmediaciones. Para empezar, la nueva casa tenía que edificarse en el mismo lugar y con la misma dirección que la casa antigua. A la hora de elaborar el alzado, el primer elemento que se tendría en cuenta para establecer las proporciones era el de las arcos del piso bajo, pero la altura de éstos no se especificaba en el proyecto puesto que se tomaría como modelo los arcos de la casa de don Antonio de Bustamante Ceballos, pero "haziendole las vasas y capiteles mas bien agraziados". La altura del suelo del primer piso venía determinada específicamente por la de estas arcos bajas, de modo que las proporciones en altura repetirían las de la casa citada. Para el piso noble si se establecía una altura predeterminada, 12 pies menos un cuarto. Pero además, la fachada principal tomaba como modelo, según el proyecto, la de don Lorenzo de Bustamante Rueda (situada enfrente), incluyendo que en lo alto tuviera como ésta "su cornisa, zeneña y cordón".

Encima de los arcos se situaría una imposta o la largo de toda la fachada, y dos puertas-ventanas en correspondencia de los arcos, de ocho pies de alto y cuatro menos cuarto de ancho; y éstos tendrían "almocadillas"; y estarán unidas por un balcón apoyado en "cornijones" que medirán 19 pies de largo y de ancho igual que el balcón de la casa de enfrente (de Antonio de Bustamante Ceballos). En cuanto al resto de las ventanas de la fachada principal, medirán las dos de la sala tres pies de ancho, y las dos del portal tres pies menos cuarto, quedando todas ellas "refajadas" igual que las de la torre de la casa citada de Antonio de Bustamante, como indicaba el proyecto. También la puerta principal se habría de hacer siguiendo la forma de la de esta casa, pero con la salvedad de que sus pilastros y

capitel sería más "agrazado" y añadiendo por remate dos pirámides de bolas y una de aguja en medierelevé. Queda claro que la casa trataba de emular y superar a la casa construida enfrente de don Amorio de Bustamante, simplemente añadiendo más detalles o mejorando la ejecución de éstos. Hasta la altura de la cerca se especificaba que sería la misma que la de la casa de don Lorenzo de Bustamante.

Pero también para la obra de la capilla se especificaba que para algunos detalles se tomaría como modelo la capilla de Nuestra Señora de Belén perteneciente a don Fernando Malías de Ceballos. No obstante, lo más interesante es el modo de articular la casa y la capilla, una frete a otra, a una distancia de 34 pies. En la fachada de la ermita se abría un arco que permitiera ver el interior de la ermita desde la sala de la casa. En lugar de la tradicional disposición de la capilla a un lado de la casa, se colocaba frente a la fachada de ésta, formándose una especie de patio entre ambos edificios.

El resultado es un conjunto muy espectacular, pero la casa resulta una estructura muy conservadora, con predominio del muro sobre el vano y con la biselada de superación de las casas vecinas mediante la proliferación de pinnáculos, gárgolas y otros elementos decorativos, entre los que sobresale el escudo de armas de la portada (la altura del arco de ésta se calculaba como la altura de un hombre a caballo). De este modo, un maestro de cantería de Trasmiera contribuye a facilitar la arquitectura de casonas, a hacer de ésta un proceso imitativo.

Las dos casas que principalmente imita esta casona se encuentran inmediatas a ella. Quizá el hecho de esta inmediatez tuviera como consecuencia que se edificara con la fachada principal rehundida entre dos contrafuertes, para preservar su inimitad. La casa más cercana es la de don Lorenzo Bustamante Rueda, Alcalde de Ordenanzas del Valle en 1722 e hijo de don Pedro de Bustamante Rueda, abogado de los reales Consejos y de la Real Chancillería de Valladolid. Quizá fuera éste quien mandara edificar la torre, de aspecto sobriamente clasicista, sin duda obra de un maestro Trasmieros. Posee una capilla cercana a la torre.

Un poco más lejano está el denominado **Palacio de Ceballos**, con magnífica portada, torre y casa adosada. Sobre una edificación anterior, don Pedro de Ceballos y Sain de la Concha hizo la gran reforma de la casa, que daría lugar a la torre y portadas actuales, así como el muro cortavientos de la casa adosada, todo ello antes de 1672 en que fallece. Esta casa tenía la capilla llamada de Nuestra Señora de Belén, que como hemos visto sirvió también de modelo.

El llamado **palacio de Ruiz de Bustamante** es el que ha sido citado como de Antonio Bustamante Ceballos, cuya serie de arcos en la planta baja llaman tanto la atención que sirvieron de modelo para la casa de don Bernabé de Bustamante. Esta casa de sólo dos pisos en su fachada principal, pero con torre adosada, es la más antigua de cuantas acabamos de describir. Sería mandada construir por don Bernabé Ruiz de Bustamante en la segunda mitad del siglo XVII, estando ausente en Indias en 1680 (M<sup>o</sup> del C. González Echegaray; Escudos de Cantabria, Asturias de Sanillano II, Santander, 1976, p. 158).

Por lo tanto, entre 1670 y 1737 se produce en Alceda una acumulación de casonas que tiende a perpetuar el sistema clasicista, bien en forma de torre, de casa o cuatro aguas o de casa de dos aguas con larga fachada de arcos. Algunas casas del Valle de Toranzo continuaron a lo largo del siglo XVIII repitiendo los esquemas ya vistos en Alceda, con un uso cada vez más impresionante de la aliecia en fachadas extraordinariamente mozas.

1.2.5. Demografía.

La historia demográfica del municipio de Corvera de Toranzo no es ajena a los fenómenos sociales y económicos que marcaron la evolución demográfica de toda España (industrialización, éxodo rural, etc.).

En la siguiente tabla se acompañan los datos de la serie histórica del censo del municipio de Corvera

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

de Toranzo desde el año 1857.

AÑO	HAB.	AÑO	HAB.	AÑO	HAB.
1857	2.423	1950	3.105	2004	2.184
1877	2.614	1960	2.893	2005	2.221
1897	2.932	1970	2.607	2006	2.199
1900	2.884	1981	2.508	2007	2.199
1910	2.943	1991	2.120	2008	2.202
1920	2.962	2001	2.017	2009	2.208
1930	2.945	2002	1.937	2010	2.194
1940	3.013	2003	2.183		

Desde que se inicia la serie histórica en el año 1857, se aprecia un significativo y progresivo aumento de población hasta el año 1950, en el que la población alcanza su valor más alto en 3.105 habitantes, casi un 30% superior a la población del municipio un siglo antes. A partir de este momento el número de habitantes inicia un descenso progresivo que dura hasta los años 90, estabilizándose desde entonces en una cifra cercana a los 2.200 habitantes durante la primera década del siglo XXI.

Desde un punto de vista supramunicipal, la evolución demográfica es la que se corresponde con la realidad social y económica. El municipio aumentó notablemente su población desde 1850 hasta 1950, aunque este incremento es inferior al incremento de la población global de España, de forma que los movimientos de la población en favor de las grandes ciudades, o zonas más industrializadas no contrarrestaba el incremento global de la población. A partir de esta fecha el ritmo de crecimiento de la población nacional disminuye y la despoblación de las zonas más rurales en favor de las ciudades y zonas industrializadas contrasta el crecimiento vegetativo de la población local arrojando un saldo negativo de crecimiento que se prolonga durante el resto del siglo XX.

Desde un punto de vista municipal, Alceda ha visto descender su población con respecto al resto del municipio, en un fenómeno que tiene su origen más en motivos urbanísticos que de tipo social o económico. El notable crecimiento del parque de viviendas en Ontaneda, y en menor medida en Corvera o San Vicente han provocado una traslación de la población en el municipio en detrimento del resto de núcleos, incluido Alceda. La población del núcleo de Alceda era de 459 habitantes en el año 1981, 386 en el año 2000, 375 en el año 2003, 342 en 2006 y 338 en la actualidad.

1.2.6. Régimen Urbanístico del Suelo. Planeamiento vigente.

El Planeamiento Urbanístico vigente viene definido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo el 10 de febrero de 1989 (B.O.C. de 3 de marzo de 1989), y la modificación puntual de Planeamiento en el casco urbano de Alceda aprobada el 11 de diciembre de 1996 (B.O.C. de 4 de febrero de 1997).

Dentro de los límites del Conjunto Histórico de Alceda, el planeamiento vigente incluye dos clasificaciones de suelo, el suelo urbano y suelo no urbanizable (N-U-2), que se corresponden respectivamente con suelo urbano consolidado y suelo rústico de especial protección a los efectos y en virtud de la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.

Dentro del suelo urbano, las Normas Subsidiarias de Planeamiento incluyen diferentes calificaciones de suelo, siendo de aplicación en diferentes zonas las siguientes ordenanzas:

- Suelo Urbano, Zona periurbana (SU1-B).
- Suelo Urbano, Colectivo densidad media-1 (SU2-A).
- Suelo Urbano, Colectivo densidad media-2 (SU2-B).
- Espacios Libres y zonas verdes (EV)
- Equipamiento comunitario (EC)
- Edificios de Interés (art. 6.º 2.ª Normas de protección para los edificios de interés)

Las ordenanzas correspondientes a cada una de las categorías de suelo son las que se transcriben a continuación:

ORDENANZA SU1-B

1.- Usos.

El uso dominante será el de viviendas unifamiliares, considerándose como compatibles los comerciales y de oficinas, equipamiento comunitario, así como edificaciones anejas de uso agrícola o ganadero (cuadras, vaquerías, establos...), con independencia de lo que marquen las normas de habitabilidad de ámbito supramunicipal. Asimismo se considerará compatible el uso industrial permitido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que será de aplicación en este suelo.

2.- Aprovechamiento.

Parcela mínima edificable: 500m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela a calle: 15,00m.

Ocupación máxima: 20%

Número de plantas máxima: 2 (baja más una)

Altura máxima: 7,50m.

Techo edificable: 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

3.- Distancias mínimas.

La distancia a viales: según la alineación que figura en los planos.

Fondo máximo de la superficie ocupada por la edificación: 30,00m desde la alineación.

Distancia a colindantes: 5,00m como mínimo.

4.- Tipología.

Vivienda unifamiliar aislada o adosada (sólo en el caso de existir medianerías).

5.- Plantas bajas.

Se prohíben las plantas bajas alférranas.

6.- Estudios de Detalle.

Las promociones de 20 o más viviendas de esta zona, precisarán de la redacción preceptiva de un estudio de detalle referido a la ordenación de volúmenes.

ORDENANZA SU2-A

1.- Ámbito de aplicación:

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

Será de aplicación en el Suelo Urbano denominado como tal en los Planos de ordenación.

2.- Usos

El uso predominante será el de residencia, son usos compatibles el comercial y de oficinas, así como equipamientos y servicios públicos. Se permite el uso industrial con las siguientes restricciones:

- Potencia máxima: 10 CV
- Nivel sonoro máximo: 50 decibelios
- Todo ello sin perjuicio del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, nocivas y peligrosas que será de aplicación en este suelo

3.- Aprovechamiento

Parcela mínima edificable: 500 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo de parcela a calle: 10 m  
Ocupación máxima: 30%  
Número de plantas máxima: 3 (baja más dos)  
Altura máxima: 10,50 m.  
Techo edificable: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4.- Distancias mínimas

La distancia entre edificaciones no será inferior a su altura. Mínimo 10m.  
La separación a colindantes será de cinco metros en el caso de que se abran huecos.  
La distancia a viales no reflejados en los planos será de 0,75 veces de la altura de la edificación, desde el eje del vial a la fachada del edificio.

5.- Tipologías:

Las recogidas en el punto 8.2.2., apartados a) b) d) o e)

6.- Plantas bajas

Se prohíben las plantas bajas o diáfanas.

ORDENANSAU2-8

1.- Usos

El uso dominante será el de residencial y son usos compatibles el comercial y de oficinas, así como equipamientos y servicios públicos. Se permite el uso industrial con las siguientes restricciones:

- Potencia máxima: 10CV
- Nivel sonoro máximo: 50 decibelios
- Todo ello sin perjuicio del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que será de aplicación en este suelo.

2.- Aprovechamiento

Parcela mínima edificable: 350m<sup>2</sup>  
Frente mínimo de parcela a calle: 10,00m.  
Ocupación máxima: 25%

Número de plantas máxima: 3 (baja más dos)

Altura máxima: 10,50m.

Techo edificable: 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

3.- Distancias mínimas.

La distancia a viales existentes no reflejados en los planos: 0,75 veces de la altura de la edificación, desde el eje del vial hasta la fachada del edificio.  
Distancia a colindantes en caso de edificación aislada: 0,75 veces de la altura del edificio y como mínimo 5,00m.

Separación entre edificaciones: no será inferior a su altura. Mínimo 10,00m.

4.- Tipología.

El tipo de edificación será aislado. Sólo se tolerará adosada caso de existir medianeras.

5.- Plantas bajas.

Se prohíben las plantas bajas diáfanas.

ORDENANZA EV

1.- Ámbito de aplicación

Será de aplicación en el suelo urbano denominado como tal en los Planos.

2.- Usos

Se consideran compatibles con el uso de esparcimiento y descanso aquellas instalaciones y otros usos que no comporten perjuicio a la utilización pública. Así, se permiten puestos de venta de artículos para niños, periódicos, plantas, tabaco o teatro al aire libre. Asimismo se permiten ocupaciones temporales por ferias, circos, fiestas, etc.

3.- Carácter de la edificación

Sólo se autorizarán pequeños quioscos de música o de restaurantes o bebidas, auditores, miradores o elementos similares.

4.- Ocupación máxima del suelo

El total de las edificaciones permitidas en la zona no sobrepasará el 2% de la superficie total

5.- Techo edificable máximo

El máximo aprovechamiento permitido por los conceptos anteriores no sobrepasará los 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6.- Condiciones estéticas y ordenaciones especiales

En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de denegar cualquier licencia que, aún cumpliendo los requisitos anteriores, no reúnan la máxima dignidad arquitectónica.

7.- Mantenimiento

Estos espacios serán mantenidos y vigilados por el Ayuntamiento

ORDENANZA EC

1.- Ámbito de aplicación

Será de aplicación en el suelo denominado como tal en los Planos.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

2.- Usos

Se podrán establecer los usos indicados en el apartado correspondiente a estas Normas (CONDICIONES GENERALES DE USO) y señalados en los planos de ordenación.

Para las edificaciones escolares, actualmente en desuso, cabe un cambio de uso, siempre que se considere de interés público y se justifique la modificación pretendida.

3.- Independientemente de los equipamientos previstos en las Normas, la iniciativa pública o particular podrá instalar en las distintas zonas de la edificación privada aquellas zonas que sean de su interés, cumpliendo las ordenanzas específicas de cada zona.

4.- Separación al colindante

Será de 5 metros

5.- Retiro de viales

Los que se señalan para cada vía en el ámbito en que se inserta.

6.- Altura máxima

Será de 9 metros, salvo casos excepcionales que requieran mayores alturas (campanarios...)

7.- Aprovechamiento

El existente o, en su defecto, el de la zona adyacente en la que esté enclavado el equipamiento.

9.6.2.- Normas de protección para los edificios de interés

1.- Obras de reforma: Los edificios catalogados no podrán ser demolidos ni total ni parcialmente, admitiéndose en ellos obras de mejora, procurando conservar todos los elementos que dan carácter al edificio, siempre de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico.

Las parcelas en las que se encuentren ubicadas quedarán como terrenos libres de edificación y no podrán segregarse del edificio salvo que pasen a ser de dominio público.

2.- Demoliciones: Caso de producirse la ruina física del edificio, podrá efectuarse su demolición procediéndose con posterioridad a su reconstrucción devolviéndolo a su estado primitivo utilizándose idénticos materiales a los sustituidos.

3.- Instrumentos legales: A los edificios catalogados les será de aplicación

- a) El artículo 59 de la Ley del Suelo en cuanto a valoración y subvenciones tributarias.
- b) El artículo 182 de la Ley en cuanto a cooperación y subvención por parte de la Administración.
- c) Demás beneficios que otorguen las leyes a este tipo de fincas

9.6.3.- Normas de protección para conjuntos de interés

1.- Edificios de nueva planta: Deben ajustarse al estilo tradicional de núcleo no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Quedan prohibidos los edificios sobre pilares no cerrados exteriormente.

2.- Tejados: El tipo de cubierta será el existente, aconsejándose la teja árabe u otros tipos de teja de color y textura similares. Se prohíben las cubiertas de fibrocementos, aluminio, plásticos, pizarra y demás materiales que desentonen con el conjunto.

3.- Huecos: Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpinterías tradicionales y sobre todo el lugar donde se vaya a realizar la nueva casa. No se debe usar las

persianas enrollables ni los cierres metálicos, ni se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica. Estos, en caso de existir, deben tener unas proporciones y aspectos que no desentonen con los del resto de la zona.

4.- Materiales de fachada: Serán los corrientes en la localidad. En caso de que predominen los edificios con fachada de piedra o las lanas ocres, podrá usarse el ladrillo visto, siempre que su color no desentone con el ambiente general.

En caso de que el color dominante sea el blanco, el ladrillo visto sólo podrá usarse si está pintado luego de este color.

5.- Medianeras: Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

6.- Revocos: Queda prohibida toda clase de revocos en fachadas en las zonas donde predomine la piedra natural o las mismas. Asimismo y en cualquier lugar, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo, y los revestimientos de plástico, metálicos o de fibrocemento.

7.- Motivos decorativos: Como norma general se recomienda la mayor sencillez empleando con gran moderación los elementos de remate, y esto sólo donde se justifique debidamente.

8.- Colores: No se admiten las purpurinas ni colores vivos (rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Para ésta se utilizarán colores neutros.

9.- Marquesinas: Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de estas zonas de interés.

El planeamiento vigente no parece tomar en consideración el hecho de la declaración del Conjunto Histórico. Entre sus determinaciones incluye la superposición de una estructura viaria sobre la trama urbana existente que altera notablemente la estructura de la propiedad, e incluso limita toda intención protectora a los Palacios de Mercedal y Bustamante Rueda y a la Torre de Ceballos.

1.3. ESTADO ACTUAL

1.3.1. Análisis del conjunto.

El Conjunto Histórico de Alceda se extiende a ambos lados de la carretera general N-623, desde la finca del Palacio de Ceballos hasta la finca del Palacio de Mercedal e iglesia parroquial de Alceda. Es la concentración de varios edificios monumentales, en un pequeño espacio, lo que otorga el carácter singular al Conjunto Histórico de Alceda.

Junto a los edificios más importantes, existen otras edificaciones y conjuntos de edificaciones de significación heterogénea: casas tradicionales de vivienda con cuadro y pajar, casas de carácter más residencial, casarones y algunas construcciones de principios del siglo XX, residenciales y hoteleras.

Junto a las anteriores existen otras edificaciones más o menos recientes, sin significación arquitectónica o monumental, que en algunos casos simplemente completan la trama urbana sin mayor incidencia, pero en otros casos sus características tipológicas, constructivas o su uso resultan con un impacto negativo en el carácter del Conjunto.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA



Las construcciones más significativas, están en general en un estado de conservación aceptable, en algunos casos perfectamente mantenidas por sus propietarios, y en otros casos en peor estado de conservación, pero a salvo de obras irreversibles que hubieran cambiado su carácter o valor monumental.

Existen otras edificaciones y agrupaciones menos significativas que desgraciadamente han sufrido obras muy desafortunadas, seguramente sin control profesional, que las han despojadas de su carácter original, y que resultan irreversibles.



1.3.2. Análisis de la edificación.

En el ámbito del Conjunto Histórico de Alceda podemos distinguir distintos tipos de edificaciones residenciales, significativas de una tipología más o menos definida y relacionada con la tradición arquitectónica de la zona.

- Casa llana, de una sola planta principal. Normalmente con un desván destinado a pajar en los casos de coexistencia residencial - ganadera. El portal se extiende verticalmente hasta el faldón de la cubierta.

- Casa de dos plantas, frecuentemente integrada en una agrupación de casas en hilera separadas por los muros medianeros cortaluegos. En algunos casos con solana y soportal o solo con solana.



- Sobre la tipología básica anterior se producen dos variantes fundamentales en Alceda, en edificaciones de carácter más urbano: la adición de una planta completa transformando la casa de dos plantas en una casa de tres plantas, o la elevación parcial de cubierta, elevando el alero hasta la altura media de la planta segunda disponiendo huecos bajos en fachada, troncos sobre el faldón de la cubierta o directamente una mansarda o buhardilla, normalmente asociada a un balcón.



- Casas y casonas o villas de carácter más urbano de finales del siglo XIX y principios del siglo XX, normalmente de estilo ecléctico. No responden a una tipología única.

- Conjunto de casonas, casonas con torre adosada o palacios que constituyen el patrimonio edificado de mayor valor arquitectónico del conjunto de Alceda. Construidos entre los siglos XVI y XVII, bien como casona adosada a torre medieval o torre-palacio.

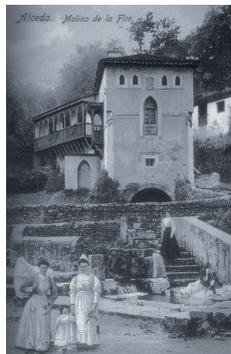
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA



Además de las anteriores existen edificaciones residenciales actuales, en algunos casos de nueva planta, y en otros casos como reformas de construcciones anteriores que, por sus características y eclecticismo no resultan significativas de una tipología definida. Ello a pesar de que en algunos casos están maquiladas, con poco acierto, con elementos tradicionales como la solana, los arcos, o elementos chapados de piedra simulando sillería.

Además de las edificaciones residenciales, existen otras edificaciones destinadas a otros usos, como cuadras y pajares o cobertizos, y algunas edificaciones singulares entre las que destacan la Iglesia Parroquial de Alceda y el Molino de la Flor, o las escuelas.



Por último existen una serie de construcciones más o menos actuales, que resultan especialmente inadecuadas por sus materiales, tipología o composición. En algunos casos se trata de construcciones en precario, que apenas pueden ser consideradas edificaciones.



En cuanto al estado de conservación de los inmuebles destaca el hecho de que los edificios que constituyen hoy en día el patrimonio edificado de mayor interés, bien están en buen estado de conservación, o al menos no han sufrido obras de reforma irreversibles que pongan en peligro su conservación. Estas edificaciones son merecedoras de un grado de protección elevado por ser en sí mismas las que justifican la declaración del Conjunto Histórico.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

En las edificaciones menos significativas del conjunto, su estado es más heterogéneo, existiendo edificaciones en buen estado de conservación que por su interés patrimonial justifican su protección y edificaciones en mal estado de conservación o sin interés patrimonial sobre las que no resulta necesario establecer protección.

Entre las actuaciones más recurrentes que se identifican como inadecuadas podemos destacar: el empleo de ladrillo vitificado en chimeneas y otros elementos arquitectónicos; el empleo y tratamiento inadecuado de estructuras de hormigón; el empleo de elementos prefabricados de hormigón en canchales de cubierta (imitando madera), balastradas o celosías; la inclusión de carpinterías de composición y material inadecuado (aluminio anodizado, persianas, puertas de garaje de chapa plegada, etc.); ejecución de redes de saneamiento vistas en fachada; empleo de cerramientos de bloque de hormigón sin revestimiento; desvirtualización de elementos tradicionales como la solana, el soporal, etc. En general, estas actuaciones se han venido realizando como obras de reparación, seguramente sin control profesional alguno, y han ido produciendo la pérdida del valor arquitectónico en muchas de las edificaciones del conjunto.

1.3.3. Análisis del espacio público.

El desarrollo urbanístico, eminentemente lineal del núcleo de Alceda, sitúa como espacio público más significativo el eje de la carretera N-623. No obstante este espacio ha sufrido, con el transcurso del tiempo, una alteración de su función y de su carácter, que finalmente ha dado como resultado una drástica modificación de su interacción con el propio núcleo, su edificación y su población.



La propia existencia del Camino Real supuso, como ya se ha explicado anteriormente, un factor determinante para el asentamiento y desarrollo de Alceda. Hasta principios del siglo XX actuó además como eje de la actividad y vida social del núcleo, los numerosos establecimientos comerciales y hoteleros de Alceda y Ontaneda se disponían en su mayoría alineados en la entonces llamada calle del Ave María. También se sitúan en el eje los Palacios de Mercadal, Ruz Bustamante, Ceballos y Bustamante Rueda. Es a partir de mediados del siglo XX cuando las necesidades de un creciente tráfico de vehículos altera el carácter del camino y lo convierte progresivamente en un elemento agresivo por su configuración, pero sobre todo por su uso.

Vemos por tanto como el carácter de eje vertebrador del conjunto sólo sufre bajo la carretera de hoy en día. La variante de Alceda y Ontaneda, actualmente en tramitación, podría devolver un carácter más local a la carretera, y mejorar las posibilidades de cohabitación del tráfico rodado y peatonal, eliminando la agresividad de la misma para el conjunto.

Tangencialmente al Camino Real, en el extremo Sur del Conjunto Histórico encontramos un espacio público situado entre la Iglesia de San Pedro y el Molino de la Flor. Este espacio estaba fuertemente caracterizado por el propio Camino Real y el río dónde las mujeres acudían a lavar la ropa en el lavadero cuyos restos aún perduran.



Subordinados al Camino Real se ramifican caminos transversales, de escasa entidad la mayoría, que van facilitando el acceso a las construcciones más distales del núcleo. En algunos casos en el cruce de estos caminos se genera un pequeño espacio de mayor entidad. Además de estas zonas de carácter más lineal, existen también pequeñas plazas dónde hay agrupaciones de edificaciones, en muchos casos con soporal y solana, elementos de la arquitectura tradicional que llenan su origen precisamente en la relación entre la casa y el espacio público.



Se destaca entre los caminos transversales uno de ellos, que nace de la carretera al Sur de la finca del Palacio de Ceballos y que, rodeando la propiedad de la edificación objeto de la ficha 38, vuelve a la carretera por ambos lados de la agrupación de las fichas 39-40-41. Actualmente este camino está casi cerrado por la vegetación resultando difícilmente transitable.

1.3.4. Análisis de vegetación y paisaje.

Los elementos vegetales más significativos del conjunto se concentran en las fincas de los Palacios de Ceballos y Mercadal, y en menor medida en la finca de las escuelas de Alceda.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

El paisaje dentro de los límites del Conjunto Histórico es eminentemente urbano salvo por un sector coincidente con la zona clasificada como suelo rústico por el Planamiento al Suroeste de Palacio de Bustamante Rueda. Esta zona por su topografía es especialmente visible desde distintos puntos del conjunto y el Planamiento urbanístico, con acierto, se excluye del proceso urbanizador.

1.3.5. Análisis del Entorno.

El entorno del Conjunto Histórico de Alceda puede dividirse en cuatro zonas diferenciadas principales, que resulta fácil delimitar y cuyas características son claramente diferentes desde distintos puntos de vista.



Al Noroeste del Conjunto Histórico, se sitúa la zona más urbana de Alceda formando un continuo con Ontaneda, en la que a los edificios más tradicionales que ocupan densamente ambos lados de la carretera se han unido otros desarrollos también bastante densos al Noroeste de la misma. Es una zona que presenta fuertes vínculos urbanísticos, históricos y sociales con el Conjunto.

Al Suroeste del Conjunto Histórico, Alceda continúa en un desarrollo menos rígido y más alveolar, con algunos edificios de sumo interés y continúa con una edificación más dispersa hasta el Barrio del Galón. En general la gradación se produce de los edificios más nobles a los más humildes. Finalmente en las zonas más distales del núcleo, ya en suelo rústico, hay edificación dispersa aunque aún ligeramente vinculada a la carretera N-623.

El territorio al Noreste del Conjunto Histórico, se compone mayoritariamente de fincas de explotación agrícola-ganadera, en el que se ha producido una ligera colonización urbana mediante edificación dispersa de baja densidad, bien en suelos clasificados como urbanos bien en suelos rústicos. Este territorio se extiende hasta el margen del río Pas con una topografía llana y extensa.

El territorio al Suroeste del Conjunto Histórico, no es muy diferente del anterior desde un punto de vista del uso y la vinculación histórica con Alceda y Ontaneda, aunque frente al anterior, está fuertemente caracterizado por la topografía. Las pendientes son elevadas, hasta el punto en el que pronto se

pierde la referencia visual con el Conjunto. La edificación de esta zona es mayor con múltiples edificaciones dispersas destinadas a establos, cabañas y algunas viviendas.

1.4. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

Se han descrito suficientemente las características del Conjunto Histórico de Alceda de las que se destaca, no sólo la presencia de un grupo de edificios monumentales de arquitectura civil de los siglos XVI y XVII, sino sobre todo la concentración de los mismos en un espacio reducido. Les acompañan otros edificios dignos de mención, unas por sus cualidades tipológicas, arquitectónicas, históricas o etnográficas; y otras simplemente por formar parte de un ambiente urbano que resulta acorde con las características de Alceda. Existen además otros edificios que no destacan en modo alguno y simplemente ni contribuyen ni perjudican el entorno, y otros cuya presencia resulta perjudicial para la correcta apreciación y percepción del Conjunto, bien sea por sus características tipológicas, por la calidad de su construcción y materiales o por su uso.

El resultado del estado actual del Conjunto es fruto de una evolución de la que se destacan en la historia más reciente las siguientes fases:

- Un largo periodo de más de tres siglos en el que se llevan a cabo la mayoría de los edificios que forman parte del Patrimonio Edificado notable.
- Un periodo de tiempo datado en el siglo XX en el que se produce el mayor daño al patrimonio edificado, con pérdida total de algunos edificios, y obras de modificación en otros que alteraron irreversiblemente sus valores arquitectónicos.
- Por último, la fase más reciente, una vez declarado el Conjunto Histórico, en el que el fin protector de tal declaración quizá ha permitido detener la pérdida de alguna edificación valiosa (no todas), pero que al mismo tiempo ha impuesto una limitación total de la actividad sin discernir entre lo que pudiera ser perjudicial para el conjunto y lo que no.

Resulta necesario destacar que son los edificios notables del Conjunto los que le otorgan singularidad, y que por tanto el Plan Especial debe tener como motivo y fundamento principal la protección de estos edificios. Estos inmuebles serían de forma individual merecedores de Protección, pero su integración en el Conjunto permite una visión global y una figura de protección que alcanzará no sólo a los edificios monumentales sino también a su entorno.

Otros edificios que resultarán merecedores de alguna forma de protección por el Plan Especial no serían dignos de tal protección de forma individual, sin embargo su pertenencia al Conjunto de Alceda permite establecer las condiciones de protección suficientes para que las intervenciones de las que sean objeto en un futuro no destruyan sus valores fundamentales en su relación con el Conjunto.

Dentro de los límites del Conjunto Histórico hay parcelas libres de edificación a las que el Planamiento Urbanístico ha reconocido su condición de suelo urbano y otorgado aprovechamiento. Ante el objetivo principal y último de protección del Plan Especial, resulta fácil perder la perspectiva de las necesidades de los propietarios, en muchos casos residentes de Alceda. Con la Declaración de Conjunto Histórico y la ausencia de figura de protección, los propietarios de suelo o edificaciones han vivido durante muchos años una situación de falta de regulación que ha impedido la materialización de algunas iniciativas y seguramente ha coartado el nacimiento de otras.

El Plan Especial debe dar respuesta, no sólo a los fines de protección de los valores monumentales, urbanísticos e históricos que justifican la declaración del Conjunto Histórico, sino que debe además dar respuesta a las necesidades de regulación de la actividad y edificación de forma compatible con la protección del mismo.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

Además del patrimonio edificado propiamente dicho, debe ser considerado un valor en el Plan Especial, la recuperación del espacio público como elemento fundamental vertebrador del Conjunto y lugar de relación, comunicación y contemplación.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

1.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

En virtud de la expuesta en la memoria informativa, con el imperativo legal para la formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial de Protección, concurren motivos de necesidad, conveniencia y oportunidad.

Necesidad y conveniencia porque tal y como se desprende de la realidad constatada en la memoria informativa, la ausencia de normativa de protección en el Conjunto Histórico ha supuesto en la práctica una limitación de los derechos de los propietarios y una complicación administrativa al tener que someter cualquier actuación a la consideración del Servicio de Patrimonio.

Oportunidad porque el propio marco legislativo no sólo faculta sino que impone al Ayuntamiento la redacción del Plan, y porque existe voluntad municipal para ello.

2.2. MARCO LEGAL.

El Plan Especial que se redacta queda delimitado en sus objetivos, alcance y contenido por la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

**Artículo 53.** De las actuaciones e intervenciones sobre bienes inmuebles.

1. Todas las actuaciones sobre bienes inmuebles irán encaminadas a su conservación, consolidación, rehabilitación y mejora de acuerdo con los siguientes criterios:

- Se respetarán las características esenciales del inmueble y cualquier cambio de uso tendrá en cuenta la estructura original del edificio, decoración y su relación con el entorno, sin perjuicio de que puedan autorizarse con carácter excepcional el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos o épocas.
- La conservación, recuperación, restauración, rehabilitación y reconstrucción del bien, así como su mejora y utilización, respetará o acrecentará los valores del mismo, sin perjuicio de que puedan utilizarse técnicas, formas y lenguajes artísticos o estéticos contemporáneos para conseguir la mejor adaptación del bien a su uso o la valoración cultural del mismo.  
Especialmente, se conservarán las características topológicas, morfológicas, espaciales y volumétricas más significativas.
- Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad, mediante los correspondientes estudios arqueológicos e históricos.
- Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas que falseen la autenticidad histórica. En cualquier caso, deberán integrarse armónicamente con el bien y su entorno.
- Se respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de algunas de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que tratan de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su

eliminación fuera necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas.

f. Siempre que sea posible, se utilizarán técnicas y materiales tradicionales. Cuando se utilicen técnicas constructivas modernas, éstas deberán ser reversibles y adecuadas a las condiciones climatológicas y a la escala del proyecto. En cualquier caso, deberán estar avaladas por la experiencia y por anteriores utilizaciones en las que tales intervenciones hayan demostrado no representar ningún peligro para el bien intervenido.

g. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de instalación aparente (entre otras, antenas, cables, conducciones y rótulos), que alteren los valores culturales del bien, sus relaciones con el entorno o la contemplación del conjunto. No obstante, podrán autorizarse por la Consejería de Cultura y Deporte aquellas instalaciones provisionales que sirvan para facilitar la conservación y rehabilitación de los Bienes de Interés Cultural y de Interés Local y sus entornos.

Se valorará y, en su caso, se introducirán las medidas correctoras oportunas para restablecer las condiciones acústicas o de textura y olores acordes con la naturaleza del patrimonio afectado.

2. En el caso de los Conjuntos Históricos:

- Se mantendrá la estructura urbana o rural del conjunto, las características ambientales y la silueta paisajística.
- No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles; excepto que contribuyan a la conservación general del conjunto. Las propuestas de nuevas alineaciones y rasantes, las alteraciones de la edificabilidad, los cambios de usos, las parcelaciones y agregaciones estarán debidamente justificadas, debiendo contribuir a la protección o desarrollo adecuado del conjunto, procurando tanto la conservación del núcleo como su consideración como una estructura social viva adaptable a los nuevos tiempos.
- Se mantendrá la vegetación característica de la zona.
- Las canalizaciones de las diversas infraestructuras estarán enterradas; las antenas, paréntesis receptoras y dispositivos similares se situarán procurando causar el mínimo impacto sobre la imagen del conjunto.
- La colocación de rótulos publicitarios y comerciales se reglamentará a fin de evitar la alteración de la percepción de los monumentos y la degradación ambiental del conjunto. No obstante, podrán autorizarse por la Consejería de Cultura y Deporte aquellas instalaciones provisionales que sirvan para facilitar o financiar la conservación y rehabilitación de los Bienes de Interés Cultural y de Interés Local, así como sus entornos.

**Artículo 62.** Régimen de los Conjuntos Históricos. Planamiento de Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural.

- La declaración como Bien de Interés Cultural de un Monumento referido al entorno Conjunto Histórico o Lugar Cultural implica la obligación de los Ayuntamientos afectados de elaborar un Plan Especial o instrumento de protección equivalente, incorporándolo al Plan de Ordenación Territorial, al Plan General de Ordenación Urbana o a las normas subsidiarias correspondientes.
- La aprobación definitiva de este plan requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura y Deporte, que se entenderá positivo, si no ha contestado en ningún sentido, transcurridos tres meses desde su presentación.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

3. La obligatoriedad de dicha normativa no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la preexistencia previa de planeamiento general.

**Artículo 63.** Contenido del planeamiento de Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural.

1. Los planes especiales que se elaboren en ejecución de la presente Ley deberán atenerse en su redacción a la legislación vigente y a los siguientes criterios:

- a. Procurarán el mantenimiento general de la estructura urbana, de los espacios libres, de los edificios, de las alineaciones y rasantes y de la estructura parcelaria, también de las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, y determinarán aquellos rasantes que puedan servir a la recuperación, conservación o mejora del conjunto.
- b. Contendrá un catálogo exhaustivo de todos los elementos que conforman el Conjunto Histórico, incluidos aquellos de carácter ambiental -vegetación incluida-, señalados con precisión en un plano topográfico o escala adecuada, en aquellos casos donde fuera preciso. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral definitiva, si no lo estuviera, el entorno afectado y los criterios de intervención. Para el resto de los elementos y espacios libres se fijará el nivel de protección adecuado.
- c. Procurarán el mantenimiento general de los usos tradicionales de la edificación, del conjunto y de los espacios libres; y a tal fin regularán el régimen de los usos característicos, compatibles y prohibidos; y determinarán aquellas alteraciones que puedan servir a la recuperación o mejora de los edificios y los espacios libres.
- d. Contendrán normas para la protección de la edificación registrada, catalogada e inventariada, para la nueva edificación y para la conservación y mejora de los espacios públicos. Dichas normas deberán regular todos los elementos que se puedan superponer a la edificación y a los espacios públicos y se guiarán por el contenido de los artículos 51 y 52 de la presente Ley.

En las nuevas edificaciones se prohibirán las actuaciones miméticas que falsifiquen los lenguajes arquitectónicos tradicionales.

- e. Incorporarán normas para la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico en el ámbito territorial afectado por la declaración, que han de incluir el deber de verificación de la existencia de restos de dicha naturaleza en cualquier movimiento del terreno que se lleve a cabo.
- f. Establecerán un programa para la redacción y ejecución de los proyectos de mejora encaminada a la rehabilitación del conjunto o de áreas específicas del mismo, a la mejor adecuación de los espacios urbanos, de las infraestructuras y de las redes de instalaciones públicas y privadas a las exigencias histórico-ambientales.
- g. Igualmente, se propondrán las medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.
- h. Se incluirán, igualmente, propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.
2. Todas las actuaciones estarán presupuestadas en un programa económico-financiero donde se concreten las inversiones necesarias para desarrollar el Plan Especial.

**Artículo 64.** Autorización de obras en Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural.

1. En tanto no se apruebe definitivamente la normativa urbanística de protección a que se hace referencia en el artículo 60 de esta Ley, la concesión de licencias o la ejecución de las

ya otorgadas antes de la declaración de Conjunto Histórico o Lugar Cultural precisará el acuerdo favorable del Gobierno de Cantabria previo informe de la Consejería de Cultura y Deporte en un plazo máximo de tres meses, transcurridos los cuales se puede considerar favorable. No se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, incrementos o alteraciones del volumen, parcelaciones ni agregaciones y, en general, cambios que afecten a la armonía del conjunto.

2. La potestad de la Consejería de Cultura y Deporte a la que hace referencia el artículo anterior se ejercerá en el marco de los criterios básicos y generales fijados en los artículos 51 y 52 de esta Ley y de los criterios específicos que pueda contener cada declaración, sin perjuicio del margen de apreciación discrecional necesario para valorar en cada supuesto la compatibilidad de la intervención proyectada con la conservación de los valores culturales del bien.
3. Los Ayuntamientos notificarán a la Consejería de Cultura y Deporte, simultáneamente a la notificación al interesado, las licencias urbanísticas que afecten a bienes declarados de Interés Cultural.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras que lo desarrollan, incluidas las de los entornos de los Monumentos declarados, debiendo dar cuenta a la Consejería de Cultura y Deporte de todas las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. En todo caso, las intervenciones arqueológicas o sobre monumentos integrantes del conjunto requerirán la autorización de la Consejería de Cultura y Deporte. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al plan especial, o aquellas que se realicen sin licencia, serán ilegales, y la Consejería de Cultura y Deporte paralizará dichas obras y, si fuera preciso, ordenará su reconstrucción o demolición con cargo al Ayuntamiento que las hubiese otorgado, o del particular si no existieran éstas, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.

**Artículo 65.** Régimen de los lugares declarados de Interés Cultural.

1. Los Lugares Culturales, así como su entorno, se ordenarán mediante planes especiales de protección u otro instrumento de planeamiento que cumpla las exigencias establecidas en los artículos 62 y 63 de esta Ley, en especial relativo a los regímenes específicos, actuaciones sobre conjuntos y lugares culturales y régimen de los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural.
2. Cualquier remoción de tierras de una zona arqueológica o zona paleontológica habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura y Deporte, con independencia o no de que exista un instrumento básico de protección.

2.3. OBJETIVOS Y PROPUESITAS.

El Plan Especial tiene como finalidad, en esencia, la Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Alceda, entendiendo como tal protección la preservación de sus características formales, tipológicas y estructurales que suponen los valores que justifican su declaración como conjunto histórico, pero también es un objetivo esencial la mejora de la calidad ambiental y la regulación de la actividad compatible.

En todo caso la naturaleza del Plan Especial es eminentemente pasiva, es decir que su alcance se limita básicamente a la regulación y no al establecimiento o imputo de acciones concretas, por lo que desde esta regulación normativa debe coadyuvar a que desde las iniciativas privadas y públicas se promueva la regeneración ambiental del conjunto.

Todo ello debe plasmarse en una ordenación del núcleo y entorno con un modelo que contemple la estructura urbana y territorial de forma integrada y conjunta, garantizando la protección, percepción,

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

valoración y enriquecimiento de su patrimonio histórico-artístico. Para ello, se han seguido los criterios establecidos en los artículos correspondientes de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y la Ley de Patrimonio Histórico Español.

2.3.1. Para la protección del patrimonio edificado.

Objetivos:

- Proteger la edificación que presente valores históricos o arquitectónicos monumentales.
- Regular las acciones en los edificios existentes, impidiendo la destrucción del patrimonio edificado pero permitiendo acciones y usos que puedan ayudar a su conservación.
- Regular las acciones necesarias para dotar, a los edificios que carezcan de ellas, de condiciones adecuadas desde un punto de vista tipológico, de calidad, seguridad, habitabilidad u ornato.

Criterios:

- Realizar una catalogación exhaustiva de toda la edificación.
- Discernir claramente entre los edificios que sean merecedores de algún grado de protección y los edificios que no merezcan protección alguna.
- Definir y decidir las medidas de protección referidas a los edificios, con valoración específica de cada uno de ellos, estableciendo el nivel de protección correspondiente, medidas de protección y normas de intervención.
- Desarrollar normas de conservación, que aborden cuestiones como la sustitución, rehabilitación, o nueva edificación.

2.3.2. Para la regulación de la edificación.

Objetivos:

- Hacer compatible la nueva edificación, tanto en el suelo vacante como en obras de sustitución de edificios existentes, con los valores del Conjunto.
- Reducir al mínimo imprescindible la alteración de la estructura urbana.

Criterios:

- Conseguir a través de las ordenanzas que la imagen exterior de los edificios mantenga un nivel de calidad compatible con el ambiente urbano del conjunto, evitando en todo caso actuaciones miméticas no genuinas y la desvirtuación de los elementos característicos de la arquitectura tradicional, ello sin perjuicio de la implantación de construcciones singulares que doten de identidad al entorno.
- Desarrollo de una normativa suficiente que defina con precisión los parámetros necesarios para regular la actividad edificatoria de forma compatible con el fin protector del Plan, incluyendo el desarrollo pormenorizado de fichas de suelo individuales con el fin de establecer las condiciones particulares en cada zona.
- Respetar la forma urbana, no realizando alteraciones sustanciales del trazado y características de las calles.

2.3.3. Para la mejora de la calidad ambiental.

Objetivos:

- Mantener las características identitarias de la trama urbana, en paralelo a la re cualificación dotacional y de espacios libres y la mejora de la accesibilidad.
- Permitir un cierto grado de dinamización de la actividad con el establecimiento de nuevos usos y edificaciones.
- Evitar la proliferación y sostenimiento de construcciones inadecuadas o instalaciones precarias y de ínfima calidad que distorsionan la imagen del Conjunto.

Criterios:

- Definir alineaciones de forma que se pueda mejorar la calidad del espacio público, especialmente en sus funciones de comunicación, sin que ello suponga una alteración significativa de la estructura de la propiedad.
- Definir condiciones para la urbanización del espacio público que permitan dotar al casco urbano de los equipamientos y servicios necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes con la modernización de infraestructuras (agua, luz, telecomunicaciones, gas, saneamiento, aparcamientos, etc.), incluyendo también, entre otros, el soterramiento de cables y tendidos aéreos.
- Mejorar los espacios públicos de mayor entidad urbana.
- Identificar las construcciones inadecuadas, calificándolas en situación de fuera de ordenación y creación de una normativa sencilla para regular la construcción de las pequeñas construcciones o cobertizos de forma que no supongan un problema para la imagen del conjunto.

2.4. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Del análisis del Conjunto: el Patrimonio Edificado y su grado de conservación, la evolución histórica y la situación actual, la calidad ambiental del espacio público, el planeamiento urbanístico, en definitiva la identificación de los valores del Conjunto Histórico y de los problemas que deben ser afrontados por el Plan Especial se valoran como alternativas contrapuestas a la solución del Plan Especial: la situación actual y la regulación del Planeamiento Urbanístico vigente.

Se han valorado y estudiado las alternativas, que han sido analizadas y de las que a continuación exponemos sucintamente las ventajas y desventajas de cada una de ellas

2.4.1. Análisis de alternativas

ALTERNATIVA 0. SITUACIÓN ACTUAL

Hemos denominado alternativa 0 a la situación actual. Esta situación se caracteriza por la coexistencia de un Planeamiento Urbanístico que clasifica suelo urbano y otorga aprovechamientos urbanísticos que no pueden materializarse por la ausencia de Plan Especial.

Ventajas:

- Respeto absoluto de la trama urbana actual.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

Desventajas:

- No se mejora las condiciones de accesibilidad a determinadas zonas del Conjunto
- No se da respuesta a las necesidades de los vecinos, ni se canalizan las iniciativas particulares hacia soluciones compatibles con los fines de protección del plan.
- No se da respuesta al conflicto que produce la definición del Planeamiento Urbanístico en el ámbito del Conjunto.
- No se favorece una revitalización del conjunto.

ALTERNATIVA 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Hemos denominado alternativa 1 a la definición del Planeamiento Urbanístico vigente. Esta situación se caracteriza fundamentalmente por la definición de una estructura urbana ajena a las características del conjunto, incluyendo aprovechamientos y ordenanzas de gran densidad y una estructura viaria poco respetuosa con la situación actual del conjunto.

Ventajas:

- No se identifican.

Desventajas:

- Se altera significativamente la trama urbana.
- Se incluyen tipologías y aprovechamientos poco compatibles con los fines de protección del Conjunto (vivienda colectiva de gran densidad).
- Urbanización de zonas con apertura de viales en zonas de fuerte pendiente con impacto ambiental negativo y generación de perspectivas urbanísticas desmesuradas.

ALTERNATIVA 2. PROPOSTA DEL PLAN ESPECIAL

La propuesta del Plan Especial se formula a partir del conocimiento obtenido en la fase de análisis urbanístico, del estudio de la edificación, así como de los criterios y objetivos definidos en este documento. Se propone como objetivo básico ofrecer soluciones a los problemas detectados, así como servir de instrumento para el mantenimiento y control de los valores arquitectónicos y urbanísticos existentes en el ámbito.

Ventajas:

- Mantenimiento de la estructura urbana sólo alterada puntualmente para mejorar las condiciones de accesibilidad e infraestructuras en el ámbito del Conjunto.
- Regulación de actuaciones compatibles con los fines de protección del Plan Especial canalizando las iniciativas a soluciones adecuadas, tanto en obras de conservación como establecimiento de nuevos usos u obras de nueva planta.
- Reducción de las cargas de urbanización definidas por las Normas Subsidiarias.

Desventajas:

- Reducción del aprovechamiento definido por las Normas Subsidiarias.

2.4.2. Descripción de la Solución Adoptada

En concreto se propone para Alceda:

1. Mantener el carácter arquitectónico y urbanístico del conjunto, lo que exige la conservación y cuidado de los edificios y espacios urbanos, así como la restauración de edificios en ruina, y la eliminación o sustitución de elementos disonantes. En las Ordenanzas y la documentación gráfica del Plan Especial se fijan las condiciones a tener en cuenta para cada actuación.
2. Se considera prioritario conservar la actual imagen del conjunto, para lo cual es imprescindible velar por su entorno paisajístico, los materiales utilizados sobre todo en muros y cubiertas, así como la volumetría de los edificios.
3. En el Plan Especial quedan fijadas con precisión las alineaciones y alturas en todo el conjunto urbano, lo que garantiza que este documento regule los procesos de construcción futura de acuerdo con sus objetivos. Los detalles de diseño quedan regulados con carácter general en las ordenanzas, pero será el proyecto arquitectónico en cada caso y su control administrativo quien lo defina con detalle.
4. Las Ordenanzas regulan aspectos como: las tipologías de los edificios buscando el mantenimiento del equilibrio entre construcción y topografía, sustitución de usos de forma compatible con los fines de protección del Plan, con el objetivo de favorecer la rehabilitación de edificios existentes, y en especial de acuerdo con lo previsto en la Ley de Patrimonio Cultural "En las nuevas edificaciones se prohibirán las actuaciones miméticas que falsifiquen los lenguajes arquitectónicos tradicionales".
5. Se propone conservar la actual estructura de la propiedad introduciendo las mínimas modificaciones en alineaciones necesarias para la correcta funcionalidad del espacio público. Aunque se pretende reducirlo al mínimo, resulta imprescindible ampliar el espacio público existente en algunas zonas para garantizar el acceso a vehículos especiales. El plan establece las condiciones para la restauración del espacio público, prestando especial atención al tratamiento de las superficies, en algunas zonas con separación y en otras zonas con coexistencia de tráfico rodado y peatonal, y a la mejora y reducción del impacto de infraestructuras.
6. Una conclusión esencial es la necesidad de un estudio a fondo de la urbanización del conjunto urbano. Se debe encargar un Proyecto de Urbanización que diseñe de forma coordinada todas las redes de infraestructura, enterrando los tendidos aéreos existentes. Se debe prestar atención a la iluminación del conjunto y a los luminarios para ello, evitando la contaminación lumínica y definiendo las intenciones acorde al lugar. En este proyecto se pondrá especial cuidado en el diseño de la pavimentación, procurando recuperar empedrados, liberar algunas áreas de hormigón, recogiendo las aguas de lluvia, resolviendo los encuentros con los edificios y las rasantes en aquellas zonas más conflictivas.
7. Finalmente, en relación con la conservación y desarrollo del conjunto, el criterio básico mantenido, que está de alguna manera en relación con lo anterior, consiste en recomendar arreglar y recuperar viejos edificios existentes antes de construir los nuevos, siempre que ello sea posible. Esto supone utilizar el patrimonio de edificaciones existentes dejando libres sus parcelas y contribuyendo con ello a no producir una desvirtuación de la imagen urbana.

2.4.3. Datos del Plan Especial

El área delimitada por la definición del Conjunto Histórico es de 87.777 m<sup>2</sup> dentro de una línea poligonal de 1.180 m de longitud.

El catálogo contiene 83 fichas de edificación.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

I. MEMORIA

- 9 edificaciones en protección integral
- 8 edificaciones en protección estructural
- 33 edificaciones en protección ambiental
- 27 edificaciones sin protección
- 8 edificaciones fuera de ordenación

El catálogo contiene 12 fichas de suelo

- 9 fichas de áreas de suelo urbano
- 3 fichas de áreas de suelo rústico

2.5. PROGRAMA DE ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Desde el Plan Especial se establecen unos instrumentos de ordenación que afectan a las actuaciones sobre el patrimonio edificado y a las nuevas obras y edificaciones. Las obras que se realicen al amparo de este cuerpo normativo, tanto si son de iniciativa particular como de iniciativa pública, deben contar con sus propios medios de financiación.

No obstante, debido a la condición de Conjunto Histórico de Alceda y los sobrecostes que esto pueda implicar para la correcta ejecución de las obras de acuerdo a los criterios de este Plan Especial, la Administración, local o autonómica, podrá contribuir al coste de las obras de iniciativa particular mediante los programas de ayudas o subvenciones correspondientes, especialmente en el caso de obras de rehabilitación que afecten a edificaciones que el Catálogo del Plan Especial otorga grado de protección integral, en las que la conservación del patrimonio exige unos medios y técnicas adicionales a los habitualmente empleados.

El Plan Especial considera áreas de actuación preferente de iniciativa pública las siguientes:

- Una vez ejecutada la variante de Alceda de la carretera N-623, reorganización y urbanización del entorno de la travesía.
- Recuperación del camino público que rodea la edificación objeto de la ficha 38 y su parcela.
- Urbanización del espacio público situado al Suroeste y Suroeste de la edificación objeto de la ficha 3.
- Urbanización del espacio público situado en el entorno del Molino de la Flor y lavadero.
- Urbanización de los espacios públicos situados al Noreste de la carretera N-623.

En cuanto a las actuaciones de iniciativa pública se estiman los siguientes costes de ejecución en función de las superficies de actuación y costes unitarios, no se contempla coste de expropiaciones, pues las actuaciones se realizan en suelos de dominio público o afectados por superficies privadas de cesión obligatoria. Esta estimación estará sujeta en todo caso a lo que determinen los proyectos de urbanización necesarios, que se redacten en su momento, y cuyo alcance y naturaleza permitirá conocer con precisión el coste de las obras reseñadas.

- Reorganización y urbanización del entorno de la travesía: 930.000 euros

- Recuperación de camino público entorno a edificación 38: 115.000 euros
- Urbanización al Sur de la edificación N°3: 100.000 euros
- Urbanización en Molino de la Flor y Lavadero: 200.000 euros
- Urbanización de espacios públicos al Noreste de la carretera: 900.000 euros

Dada la capacidad inversora del Ayuntamiento, deberá ser el Gobierno Regional a través del presupuesto de sus Consejerías, de su capacidad inversora y de gestión, el que asuma el desarrollo de un programa de actuación con capacidad suficiente para la ejecución de las acciones previstas. Esta circunstancia impide que el Plan Especial desde el ámbito municipal fije un calendario de intervenciones detallado.

De acuerdo a la Sección II del Capítulo II del Decreto 36/2001, de 2 de mayo de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre de Patrimonio Cultural - Convenios Marco de Colaboración y Coordinación -, para la consecución de los objetivos del presente Plan Especial, la forma de gestión más adecuada parece la de los convenios marco de colaboración o coordinación entre el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura, con capacidad esta Consejería para fomentar, tutelar y gestionar las acciones necesarias ante el resto de las Consejerías del Gobierno Regional y ante otras Administraciones públicas o empresas privadas, como es el caso de las compañías eléctricas o de telefonía.

Una vez realizados los Proyectos de Urbanización, se podrá contar con elementos de juicio suficientes para realizar un estudio económico financiero detallado y coherente, donde se establezcan plazos para su ejecución y formas de financiación negociadas con todos los entes.

2.6. MEDIDAS DE FOMENTO

Serán de aplicación las medidas de fomento contempladas en el Título V de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria - De las Medidas de Fomento - y en el Capítulo VIII del Decreto 36/2001, de 2 de mayo, de desarrollo parcial de la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural - Medidas de Fomento -.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

**TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO 1. VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.**

- Art. 1.1.1. Naturaleza del Plan.
- Art. 1.1.2. Entrada en vigor, vigencia y efectos.
- Art. 1.1.3. Revisión del Plan Especial.
- Art. 1.1.4. Adecuación del Plan.
- Art. 1.1.5. Documentación del Plan Especial.
- Art. 1.1.6. Contenido de los documentos.
- Art. 1.1.7. Interpretación del Plan.
- Art. 1.1.8. Determinaciones vinculantes e indicativas.

**CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

- Art. 1.2.1. Supeditación al planeamiento urbanístico.
- Art. 1.2.2. Deberes de los propietarios.
- Art. 1.2.3. Derechos de los propietarios.
- Art. 1.2.4. Deber de conservación.
- Art. 1.2.5. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.
- Art. 1.2.6. Ordenes de ejecución.
- Art. 1.2.7. Situaciones de fuera de ordenación.
- Art. 1.2.8. Situaciones preexistentes.
- Art. 1.2.9. Declaración de ruina.

**CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS USOS.**

- Art. 1.3.1. Condiciones generales de los usos.
- Art. 1.3.2. Uso Característico.
- Art. 1.3.3. Usos Compatibles.
- Art. 1.3.4. Usos Tolerados.
- Art. 1.3.5. Usos Prohibidos.

**TÍTULO 2. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACION**

**CAPÍTULO 1. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACION.**

- Art. 2.1.1. Definiciones generales: alcance y contenidos.
- Art. 2.1.2. Grupos de definiciones generales.

**CAPÍTULO 2. OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS.**

- Art. 2.2.1. Tipos de Obras.
- Art. 2.2.2. Niveles de obras.
- Art. 2.2.3. Naturaleza de las obras.
- Art. 2.2.4. Carácter de las obras.

**CAPÍTULO 3. TERRENOS Y PARCELAS.**

- Art. 2.3.1. Terreno.
- Art. 2.3.2. Parcela.
- Art. 2.3.3. Línderos.
- Art. 2.3.4. Frente y Fondo de parcela.
- Art. 2.3.5. Condiciones de parcela mínima.
- Art. 2.3.6. Superficies brutas y netas de suelo.
- Art. 2.3.7. Solar.
- Art. 2.3.8. Alineaciones.
- Art. 2.3.9. Rasantes del terreno.

**CAPÍTULO 4. POSICION DE LOS EDIFICIOS.**

- Art. 2.4.1. Límites de los edificios.
- Art. 2.4.2. Superficie ocupada. Ocupación.
- Art. 2.4.3. Área de movimiento.

**CAPÍTULO 5. FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

- Art. 2.5.1. Altura de la edificación: definición y modo de regulación.
- Art. 2.5.2. Medición de la altura de los edificios.
- Art. 2.5.3. Plantas.
- Art. 2.5.4. Salientes y entrantes en fachada.

**CAPÍTULO 6. SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS.**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

- Art. 2.6.1. Superficie construida.
- Art. 2.6.2. Cómputo de la superficie construida.
- Art. 2.6.3. Superficie útil.
- Art. 2.6.4. Superficie edificable. Edificabilidad.

**TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

**CAPÍTULO 1. SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

- Art. 3.1.1. Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido.
- Art. 3.1.2. Grupos de condiciones generales de la edificación.

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTÉTICAS.**

- Art. 3.2.1. Condiciones tipológicas generales. Adecuación de las construcciones al ambiente.
- Art. 3.2.2. Condiciones volumétricas subsidiarias.
- Art. 3.2.3. Condiciones de la superficie edificable.
- Art. 3.2.4. Altura máxima de la edificación
- Art. 3.2.5. Condiciones de los sótanos.
- Art. 3.2.6. Condiciones de las cubiertas.
- Art. 3.2.7. Condiciones de elementos sobre cubierta.
- Art. 3.2.8. Condiciones de salientes y entrantes en fachada.
- Art. 3.2.9. Fachadas.
- Art. 3.2.10. Reglas de colindancia.
- Art. 3.2.11. Condiciones de modificación de rasantes.
- Art. 3.2.12. Cerramientos de parcela.
- Art. 3.2.13. Materiales.
- Art. 3.2.14. Colores.
- Art. 3.2.15. Elementos menores.
- Art. 3.2.16. Instalaciones.
- Art. 3.2.17. Cobertizos

**CAPÍTULO 3. CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.**

- Art. 3.3.1. Aplicación del Código Técnico de la Edificación.

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

- Art. 3.4.1. Actuaciones sobre el espacio público.

**CAPÍTULO 5. CONDICIONES AMBIENTALES.**

- Art. 3.5.1. Actividades.
- Art. 3.5.2. Protección del arbolado y plantaciones.
- Art. 3.5.3. Protección de la atmósfera.
- Art. 3.5.4. Protección de los sistemas hidrogeológicos.
- Art. 3.5.5. Protección del suelo.
- Art. 3.5.6. Protección de la contaminación lumínica.
- Art. 3.5.7. Gestión de residuos.
- Art. 3.5.8. Evacuación de aguas residuales.

**CAPÍTULO 6. SERVIDUMBRES SECTORIALES.**

- Art. 3.6.1. Servidumbres sectoriales.
- Art. 3.6.2. Servidumbre de carreteras.
- Art. 3.6.3. Servidumbre de conducciones de agua y saneamiento.
- Art. 3.6.4. Servidumbre general de aguas.
- Art. 3.6.5. Servidumbre de cauces públicos.

**TÍTULO 4. EL CATÁLOGO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Art. 4.1.1. El catálogo.
- Art. 4.1.2. Edificios con valor patrimonial individual.
- Art. 4.1.3. Edificios sin valor patrimonial individual.
- Art. 4.1.4. Edificios con Protección Integral.
- Art. 4.1.5. Edificios con Protección Estructural.
- Art. 4.1.6. Edificios con Protección Ambiental.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

Art. 4.1.7. Edificios sin protección.

Art. 4.1.8. Edificios fuera de ordenación.

Art. 4.1.9. Elementos significativos.

Art. 4.1.10. Elementos característicos.

Art. 4.1.11. Elementos inadecuados.

Art. 4.1.12. Extensión de la protección a las parcelas con Edificación Protegida.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

Art. 4.2.1. Intervenciones en los edificios catalogados.

Art. 4.2.2. Obras en edificios con nivel de Protección Integral.

Art. 4.2.3. Obras en edificios con nivel de Protección Estructural.

Art. 4.2.4. Obras en edificios con nivel de Protección Ambiental.

Art. 4.2.5. Obras en edificios sin protección.

Art. 4.2.6. Obras en edificios fuera de ordenación.

Art. 4.2.7. Actuaciones sobre elementos significativos.

Art. 4.2.8. Actuaciones sobre elementos característicos.

Art. 4.2.9. Actuaciones sobre elementos inadecuados.

Art. 4.2.10. Actuaciones en solares.

Art. 4.2.11. Materiales y sistemas constructivos.

Art. 4.2.12. Actuaciones singulares.

Art. 6.1.2. Documentación específica para las obras de nueva edificación.

TÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Art. 5.1.1. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico.

TÍTULO 6. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO 1. DOCUMENTACIÓN.

Art. 6.1.1. Documentación específica para las obras sobre edificios existentes.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.

Art. 1.1.1. Naturaleza del Plan.

- El Plan Especial se formula por el Ayuntamiento de Corvera de Toranzo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 62 de la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.
- El objeto del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Alceda es la ordenación del núcleo de forma compatible con la protección, percepción, valoración integral y enriquecimiento de su patrimonio histórico-artístico, siguiendo los criterios establecidos en los artículos correspondientes de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Reglamento de Planeamiento, la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria y la Ley de Patrimonio Histórico Español.
- El ámbito de aplicación del Plan Especial es el Conjunto Histórico Artístico de Alceda con los límites que se fijaron en el momento de la declaración y que se trasladan en los planos de información y ordenación del Plan Especial.
- El Plan Especial atiende a las finalidades establecidas en el artículo 63 de la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria, y por tanto:
  - Procura el mantenimiento general de la estructura urbana, de los espacios libres, de los edificios, de las alineaciones y rasantes y de la estructura parcelaria, también de las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, y determina aquellas reformas que puedan servir a la recuperación, conservación o mejora del conjunto.
  - Contiene un catálogo exhaustivo de todos los elementos que conforman el Conjunto Histórico, fijando en cada caso el nivel de protección adecuado.
  - Procura el mantenimiento general de los usos tradicionales de la edificación, del conjunto y de los espacios libres, y regula el régimen de los usos característicos, compatibles y prohibidos.
  - Contiene normas para la protección de la edificación registrada, catalogada e inventariada, para la nueva edificación y para la conservación y mejora de los espacios públicos.
  - En las nuevas edificaciones, prohíbe las actuaciones miméticas que falsifiquen los lenguajes arquitectónicos tradicionales.
  - Incorpora normas para la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico en el ámbito territorial afectado por la declaración.
  - Establece un programa para la redacción y ejecución de los proyectos de mejora, encaminado a la rehabilitación del conjunto o de áreas específicas del mismo, a la mejor adecuación de los espacios urbanos, de las infraestructuras y de las redes de instalaciones públicas y privadas a las exigencias histórico-ambientales.

Art. 1.1.2. Entrada en vigor, vigencia y efectos.

- El Plan Especial entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, conforme a ley, del acuerdo de su aprobación definitiva.
- El Plan Especial tiene vigencia indefinida sin perjuicio de las eventuales modificaciones que, de conformidad con la ley, pudieran producirse durante su vigencia.
- La entrada en vigor del Plan Especial obliga a Administraciones Públicas y Particulares al cumplimiento de sus disposiciones en los términos previstos en la legislación urbanística.
- El contenido del Plan Especial prevalece y se impone al contenido del Planeamiento Municipal, que deberá adaptarse, en el momento de su revisión, a los contenidos del Plan Especial. No obstante, en aquellos aspectos no regulados expresamente en el presente Plan Especial, serán de aplicación las determinaciones contempladas en el Planeamiento Urbanístico vigente.

Art. 1.1.3. Revisión del Plan Especial.

- Será procedente la redacción de una revisión del Plan Especial cuando existan modificaciones sustanciales de las Normas Subsidiarias o del marco legislativo vigente, que puedan incidir en los criterios y/o objetivos de este Plan.
- Los artículos de estas Ordenanzas que se refieran expresamente a determinados artículos de la legislación urbanística o patrimonial vigente o a los de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se modificarán si la hicieran éstas, salvo que expresamente se quiera mantener su contenido actual, en cuyo caso deberá introducirse una nueva redacción.
- Las posibles modificaciones deberán basarse en motivos de interés general. Los expedientes de modificación deberán incluir una descripción pormenorizada de su contenido, justificando su conveniencia. En cualquier caso, las posibles modificaciones no podrán incidir negativamente en la protección y percepción del patrimonio catalogado.

Art. 1.1.4. Adecuación del Plan.

- No tendrán el carácter de modificación del Plan, si no de adecuación, los cambios puntuales de alguno de sus contenidos que se puedan producir por corrección de errores materiales.

Art. 1.1.5. Documentación del Plan Especial.

- El Plan Especial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria
- Normativa
- Anejos
- Planos

Art. 1.1.6. Contenido de los documentos.

- La Memoria consta de dos partes: Memoria Informativa y Memoria de Ordenación.

La Memoria Informativa refleja la descripción física, urbanística, histórica y global del territorio. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones normativas. La Memoria de Información se complementa con los Planos de Información.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

La Memoria de Ordenación, presenta la descripción del enfoque y carácter del Plan, los objetivos y criterios del mismo, la justificación de las soluciones adoptadas y la descripción de la ordenación y protección. Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan Especial, permite la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones, y ayuda a resolver sobre la oportunidad de autorizar aquello que no estando expresamente prohibido por el Plan sea permisible.

2. La Normativa constituye el cuerpo normativo del Plan Especial y consta de dos partes: las Ordenanzas y el Catálogo.

El contenido de la Normativa prevalece sobre cualquier otro documento en los aspectos que regula. Para lo que no esté previsto en la Normativa se estará a lo dispuesto en el Ordenamiento Jurídico General del Estado y de la Comunidad Autónoma de Cantabria para las cuestiones de carácter general, y a las Ordenanzas Municipales, Normas Urbanísticas Regionales o Normativa Sectorial para las cuestiones de rango inferior.

3. Los Anejos son documentos complementarios del Plan Especial.

4. Los Planos incluyen: Planos de Información, que complementan la Memoria, y Planos de Ordenación, que constituyen el soporte gráfico de la Normativa del Plan Especial.

**Art. 1.1.7. Interpretación del Plan.**

- Corresponde al Ayuntamiento de Corvera de Toranzo la interpretación del Plan Especial, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
- Las determinaciones del Plan se interpretarán de acuerdo con el sentido propio de sus palabras y su significado habitual en la cultura urbanística y, en todo caso, con arreglo a los siguientes criterios:
  - Los documentos gráficos prevalecen sobre los escritos.
  - En los planos, las determinaciones establecidas mediante referencias a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen sobre el resto.
  - La regulación particular prevalece sobre la regulación general.
  - Si existiese contradicción entre medición sobre planos y la realidad, prevalecerá la realidad física.
  - En la interpretación del Plan prevalecerán los criterios más favorables a: menor edificabilidad y mayor dotación; conservación del patrimonio protegido; salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana; y, defensa del interés general de la colectividad.
- El Ayuntamiento podrá incorporar al Plan las interpretaciones a la Normativa que pudieran producirse a lo largo de su vigencia, incorporándolas a la Normativa como instrucción aclaratoria previo acuerdo plenario en este sentido.
- Los documentos de carácter indicativo, como la memoria y planos de información, constituyen el medio de interpretación preferente de los documentos de carácter normativo.

**Art. 1.1.8. Determinaciones vinculantes e indicativas.**

- Las determinaciones del Plan pueden ser vinculantes o indicativas.

2. Todas las determinaciones son vinculantes salvo manifestación expresa en sentido contrario contenida en Planos, Normas o Fichas individualizadas.

3. Las determinaciones vinculantes son de obligado cumplimiento.

4. Las determinaciones indicativas son de aplicación preferente, salvo que justificadamente se propongan soluciones diferentes sin perjudicar los objetivos del Plan.

**CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

**Art. 1.2.1. Supeditación al planeamiento urbanístico.**

1. La utilización del suelo, en especial su urbanización y edificación, y el ejercicio de las facultades urbanísticas de la propiedad, se producirán con arreglo al contenido de la legislación urbanística y demás normativa aplicable y de conformidad con las determinaciones del Plan Especial, Planeamiento General e instrumentos urbanísticos que los desarrollen o complementen.

2. La ordenación del suelo no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos contemplados en la legislación estatal básica.

**Art. 1.2.2. Deberes de los propietarios.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y edificaciones deberán cumplir las condiciones de uso, seguridad, salubridad y ornato público establecidas en la Ley del Suelo y en estas Normas.

2. Los propietarios de los terrenos quedan sujetos a los deberes regulados por la Ley del suelo en función de la naturaleza o clasificación del suelo, y en particular en los casos de producirse acción edificatoria:

- Solicitar licencia de obras, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- Ceder los terrenos de cesión obligatoria que fije el Plan Especial.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el modo previsto.
- Edificar en los plazos fijados en la licencia.

3. Los deberes de los propietarios de suelo o edificaciones, incluyen en cualquier clase de suelo:

- Destinar los predios a los usos previstos en el planeamiento, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado por este Plan Especial o cualquier otra figura de planeamiento o norma sectorial.
- Conservar las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- Respetar las servidumbres establecidas para todo tipo de infraestructura y otros elementos básicos.
- Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y/o del patrimonio histórico, arquitectónico o cultural.

**Art. 1.2.3. Derechos de los propietarios.**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

1. Los propietarios de los terrenos tendrán los derechos regulados en la Ley del Suelo en función de la naturaleza o clasificación del suelo y en particular:

- Al aprovechamiento urbanístico, obtenido mediante el cumplimiento, en plazo, de los deberes.
- A edificar, determinado mediante la solicitud y concesión de licencia, previa la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico.
- A la edificación, obtenido mediante la conclusión de obras conforme a licencia.

**Art. 1.2.4. Deber de conservación.**

1. Los propietarios de toda clase de edificaciones, construcciones, terrenos, instalaciones, plantaciones y otros elementos incluidos en el Conjunto Histórico deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato con arreglo a lo establecido en el artículo 200 de la Ley del Suelo.

2. En las construcciones incluidas en algún nivel de protección, el deber de conservación comprende la obligación de su conservación, protección y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, manteniendo los valores que justifican su catalogación. Las obras y actuaciones que hayan de ejecutarse deberán adaptarse a las ordenanzas correspondientes a su nivel de protección, no pudiendo ocasionar en ningún caso la desaparición, deterioro o degradación de sus elementos catalogados.

3. Se consideran contenidos en el deber de conservación:

- Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.
- Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o que dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda el 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

**Art. 1.2.5. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.**

1. A los efectos previstos en esta normativa se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

- Terrenos y solares:
 

Deberán estar vallados mediante cercas carenles de elementos punzantes, cortantes u otros que puedan causar daño a personas o animales. Deberán protegerse o señalarse los pozos o desvíes que puedan causar accidentes.

Los solares se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento u otras que fueran de aplicación.

El propietario es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- Construcciones:

Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

Deberán conservarse los materiales de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Deberán mantenerse en buen estado 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 así como su régimen de utilización.

Se mantendrán, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que evite peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

**Art. 1.2.6. Ordenes de ejecución.**

- El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento del deber de conservación, mediante órdenes de ejecución con arreglo a lo establecido en el artículo 201 de la Ley del Suelo.
- El incumplimiento de las órdenes de ejecución ocasionará la ejecución sustitutoria e imposición de las sanciones legales.
- El incumplimiento del deber de conservación en los edificios catalogados con los niveles de protección integral y estructural podrá justificar la posibilidad de la Administración competente para efectuar la expropiación forzosa.

**Art. 1.2.7. Situaciones de fuera de ordenación.**

1. Estarán en situación de fuera de ordenación aquellos edificios que fueran disconformes con las determinaciones del Plan Especial, y en particular aquellos que el Plan señala expresamente como fuera de ordenación.

2. Salvo que las condiciones particulares de la ficha dispusieran otro régimen, no podrán realizarse más obras que las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y seguridad física del inmueble.

**Art. 1.2.8. Situaciones preexistentes.**

1. Las edificaciones o usos anteriores a este Plan, que no sean calificadas como fuera de ordenación, pero que por razón de Normativas anteriores no estén ajustadas a las condiciones expresadas en estas Normas, podrán ser objeto de las siguientes obras:

- Con criterio general: obras de conservación o mantenimiento, consolidación o reparación, restauración y acondicionamiento. Se admiten alteraciones puntuales de la estructura cuando se enmarquen en obras de alcance limitado y sean necesarias para resolver problemas de accesibilidad, seguridad, o que puedan venir impuestas por normativas sectoriales o por la propia necesidad de mantener correctamente el destino actual y/o utilización normal del edificio.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

## II. NORMATIVA

b) Las obras que se definan en la ficha correspondiente del catálogo.

**Art. 1.2.9. Declaración de ruina.**

1. La declaración de ruina nunca podrá ser consecuencia del incumplimiento de los deberes de conservación por parte de los propietarios, ni del deber del Ayuntamiento de exigirlo.
2. En todas las edificaciones con algún grado de protección en el catálogo, la declaración de ruina sobre un edificio catalogado no habilita ni obliga a su demolición, adaptándose en todo caso las medidas más adecuadas para alcanzar su conservación. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias en orden a la seguridad del inmueble, de sus ocupantes y de la vía pública.
3. En los edificios incluidos en alguno de los niveles de protección, se excluye la aplicación del criterio de unidad predial para su demolición y en consecuencia, las demoliciones necesarias deberán respetar los elementos característicos del edificio, salvo los que se encuentren en ruina inminente, con la única limitación de evitar daños a terceros.
4. En los casos en los que la declaración de ruina afecte a edificios catalogados con el nivel de protección integral o estructural, se procederá siempre a la conservación o rehabilitación antes que a la demolición. En todo caso, si el edificio hubiera sido demolido, deberá reconstruirse, suprimiendo los elementos inadecuados especificados en la ficha correspondiente.

## CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS USOS.

**Art. 1.3.1. Condiciones generales de los usos.**

1. A los efectos de la regulación de usos del Plan Especial se consideran los usos globales y pormenorizados de las Normas Urbanísticas Regionales, siendo los siguientes:

- a) Dotacional:
  1. Deportivo.
  2. Educativo.
  3. Servicios de interés público y social. Sanitario, Asistencial, Cultural, Asociativo o social, Institucional.
  4. Religioso.
  5. Especial.
- b) Espacios libres.
  1. Parques y jardines.
  2. Espacios de recreo y expansión.
- c) Residencial.
  1. Vivienda unifamiliar.
  2. Vivienda colectiva.
- d) Productiva.
  1. Industria-Almacenaje
  2. Oficinas.
  3. Comercial.
  4. Hotelero.
  5. Hostelería.
  6. Espectáculos.
  7. Campamentos de turismo.
  8. Agropecuario.
  9. Actividades complementarias al uso agropecuario.

- e) Servicios del automóvil.
  1. Garaje.
  2. Mantenimiento y servicio.
  3. Gasolineras.
  4. Estaciones de servicio.

**Art. 1.3.2. Uso Característico.**

1. Dentro del ámbito del Plan Especial el uso característico en el suelo urbano es el Residencial, salvo en los edificios que actualmente cuentan con usos dotacionales (Iglesia, Escuelas, Lavadero) y el dominio público cuyo uso es el de Espacios Libres.

2. En el suelo rústico son usos característicos el uso productivo en categorías 8 y 9.

**Art. 1.3.3. Usos Compatibles.**

1. Se consideran usos compatibles en el suelo urbano: el Dotacional en todas sus categorías y el Productivo en categorías 2, 3, 4 y 5.

**Art. 1.3.4. Usos Tolerados.**

1. Se consideran usos tolerados los existentes, que aún no coincidiendo con los usos propuestos, no se encuentren en situación de fuera de ordenación. El cese de la actividad de un uso tolerado será causa de extinción del mismo.

**Art. 1.3.5. Usos Prohibidos.**

1. En el suelo urbano son usos prohibidos el Productivo en categorías 6, 7, 8 y 9 y los Servicios del Automóvil en todas sus categorías.
2. En el suelo rústico son usos prohibidos el Productivo en categorías 6 y 7 y los Servicios del Automóvil en todas sus categorías.

## TÍTULO 2. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACION

## CAPÍTULO 1. DEFINICIONES GENERALES DE LAS OBRAS Y LA EDIFICACION.

**Art. 2.1.1. Definiciones generales: alcance y contenidos.**

1. Son definiciones generales las que utiliza las presentes Normas para delimitar el sentido y contenido de aspectos referidos a obras, edificación u otras materias.
2. En caso de que se redacten otras figuras de planeamiento, éstas deberán respetar en todo las definiciones generales, pero podrán introducir mayores precisiones o matizaciones siempre que con ello no las tergiversen, o no concedan como resultado directo o indirecto mayor permisividad edificatoria.

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

## II. NORMATIVA

3. Los proyectos de obras o edificación u otros actos, se ceñirán en todo a interpretación de la Normativa aplicable conforme a las definiciones generales sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior.

4. En ausencia de regulación específica se aceptará la terminología de las Normas Urbanísticas Regionales.

**Art. 2.1.2. Grupos de definiciones generales.**

1. Las definiciones generales, contenidas en el presente título se subdividen en cinco grupos:

- a) Obras e intervenciones en los edificios.
- b) Terrenos y parcelas.
- c) Posición de los edificios.
- d) Forma de los edificios.
- e) Superficie de los edificios.

## CAPÍTULO 2. OBRAS E INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS.

**Art. 2.2.1. Tipos de Obras.**

1. A los efectos de tramitación y de regulación las obras de o en los edificios se diferencian en función de:

- a) Nivel: grado de complejidad y/o necesidad de supervisión técnica
- b) Naturaleza: Objeto y alcance de las obras.
- c) Carácter: Obras preferentes o no preferentes.

**Art. 2.2.2. Niveles de obras.**

1. En función de su intensidad relativa, y a efectos de tramitación de licencias y control urbanístico, se consideran los siguientes niveles de obras:

- a) Menores: no incluyen y no afectan a los elementos estructurales, ni añaden ni alteran la disposición o características de huecos en fachadas interiores o exteriores y, en general, no suponen riesgo para la edificación o el espacio público.
- b) Mayores: todas las que afectan a elementos estructurales o que, no teniendo el carácter de obra menor o tutelada, figuran enumerados en el artículo 242 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Art. 2.2.3. Naturaleza de las obras.**

1. En función de su naturaleza se distinguen obras en edificios existentes y obras de nueva edificación.
2. Obras en edificios existentes:

- a) Conservación o mantenimiento.

Son las obras cuyo objeto es exclusivamente mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin alterar su estructura y distribución ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.

Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y cuerpos volados, la limpieza o reposición de canchales y balcones, la reparación de cubiertas, el repaso y limpieza de paramentos, el ajuste de carpinterías, la aplicación de pinturas, el saneamiento de conducciones, el mantenimiento de instalaciones y otras obras que no afecten a los elementos estructurales tales como cimientos, muros resistentes, pilares, vigas y forjados, ni suponga sustitución parcial del armazón o forjado de cubierta en más de un 10% de la superficie de la misma.

- b) Consolidación y/o reparación.

Son las obras cuyo objeto es afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- c) Restauración.

Son las obras cuyo objeto es la restitución de un edificio existente o parte del mismo a sus condiciones o estado original. Pueden incluir obras de consolidación o demolición parcial de elementos añadidos inadecuados.

- d) Acondicionamiento y/o Rehabilitación.

Son las obras cuyo objeto es conseguir una redistribución más eficaz del espacio interior del edificio, manteniendo el mismo uso o con una adecuación a posibles nuevos usos y/o a una mejora de las condiciones de habitabilidad. Se incluyen en este apartado las obras destinadas a restablecer las condiciones mínimas de habitabilidad. Pueden incluir la sustitución o modernización de las instalaciones del edificio.

En función del ámbito e intensidad de la actuación se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: obras que afectan a más del 50% de su superficie.
- Acondicionamiento parcial: obras que afectan solamente a una parte de los locales, que representan menos del 50% de su superficie, pero más del 20%.
- Acondicionamiento menor: obras que afectan a uno solo de los locales del edificio o a una parte de los locales, que representan menos del 20% de su superficie.

- e) Reestructuración.

Cuando su objeto sea modificar la morfología del edificio por motivos relacionados con la estructura del mismo. Se considera reestructuración total cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, y parcial cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio. O cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

## II. NORMATIVA

En función del ámbito e intensidad de las obras se distinguen:

- Obras de reestructuración total: obras que afectan al conjunto del edificio pudiendo incluir el vaciado interior del mismo y las fachadas no perceptibles desde el espacio público, siguiendo las determinaciones de las ordenanzas.

Tampoco podrán modificar las fachadas exteriores, deberán conservar su composición y, en caso de intervenir con nuevos elementos y materiales, deberán armonizar con los existentes y adecuarse con la organización del espacio, la estructura y la composición del edificio, especialmente con los elementos significativos del edificio objeto de protección, reseñados en las fichas correspondientes.

- Obras de reestructuración parcial: obras que se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio o, cuando afectando a su conjunto, no llegan a suponer la destrucción total del interior del mismo.

Las actuaciones de este tipo pueden incrementar la superficie construida, mediante la cubrición de patios, respetando en todo caso, las determinaciones del Plan Especial.

Con carácter general, las obras de reestructuración parcial no podrán modificar las fachadas exteriores, deberán conservar su composición y, en caso de intervenir con nuevos elementos y materiales, deberán armonizar con los existentes y adecuarse con la organización del espacio, la estructura y la composición del edificio, especialmente con los elementos significativos del edificio objeto de protección, reseñados en las fichas correspondientes.

- Obras de reestructuración de cubierta: obras de sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la cubierta, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta, respetando el plano exterior de la cubierta.

Las obras de reestructuración de cubierta deberán cumplir las condiciones exigidas a las obras de reconstrucción.

## f) Obras exteriores.

Afectan puntualmente de forma limitada a la configuración o aspecto exterior del edificio sin alterar su volumetría ni morfología general.

## g) Demolición.

Son las obras cuyo único fin es la desaparición total o parcial de lo edificado.

## 3. Obras de nueva edificación:

## a) Reconstrucción.

Cuando su objeto sea la reposición, total o parcial, de un edificio preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.

Preferentemente se utilizarán los sistemas constructivos y materiales tradicionales.

## b) Sustitución.

Cuando su objeto sea el derribo de una edificación existente o parte de ella y en su lugar erigir una nueva construcción.

Están sujetas al régimen aplicable a las obras de nueva planta.

## c) Nueva planta.

Cuando su objeto sea la construcción sobre solares vacantes.

## d) Ampliación.

Cuando su objeto sea incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Los elementos y materiales empleados deberán armonizar con los que presente el edificio, o presentaba antes de sufrir modificaciones menores, así como ser adecuados a la forma y composición del edificio.

**Art. 2.2.4. Carácter de las obras.**

1. En función de su carácter se consideran los siguientes tipos de obras:

## a) Obras preferentes.

Son obras con carácter preferente todas aquellas que no suponen daño ni alteración de las características y elementos del edificio que le hacen acreedor de su nivel de protección, y cuya ejecución contribuye al mantenimiento de la edificación en las adecuadas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

## b) Obras no preferentes.

Son obras con carácter no preferente aquellas que suponen una modificación de algunas de las características y/o elementos del edificio que le hacen acreedor de su nivel de protección, pero cuya ejecución se considera admisible o necesaria por circunstancias extraordinarias.

## CAPÍTULO 3. TERRENOS Y PARCELAS.

**Art. 2.3.1. Terreno.**

1. Se entiende por terreno una porción de suelo.

**Art. 2.3.2. Parcela.**

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial. La unidad parcelaria es el soporte de la regulación de la edificación y usos definidos por el Plan Especial.

2. Cuando la edificación esté indisolublemente vinculada a una parcela, esta circunstancia debe hacerse constar registralmente, y en los proyectos o cualquier documentación que sirva de soporte para la actividad edificatoria.

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

## II. NORMATIVA

3. Sólo será posible la segregación de fincas en que exista edificación cuando esté expresamente permitido por el régimen aplicable en cada caso. La segregación deberá realizarse indicando el aprovechamiento consumido por la edificación y el restante si lo hubiera. Las operaciones de segregación no pueden tener como resultado un incremento del aprovechamiento autorizado por el Plan.

**Art. 2.3.3. Linderos.**

1. Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.

2. Tendrá la consideración de lindero frontal, aquel o aquellos que delimitan la parcela respecto al vial o espacios libres públicos.

**Art. 2.3.4. Frente y Fondo de parcela.**

1. Se entiende por frente de parcela su dimensión de contacto con vial o espacio libre público.

2. Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de referencia.

**Art. 2.3.5. Condiciones de parcela mínima.**

1. En los suelos clasificados como Suelo Urbano por el Planeamiento se considera la parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> en ausencia de regulación específica. En caso de existir regulación específica en las Fichas del Catálogo prevalecerá ésta última.

2. En los suelos que tengan la consideración de suelo rústico por el planeamiento se estará a la regulación de la unidad mínima de cultivo en la normativa sectorial correspondiente.

3. Aquellos terrenos o parcelas afectados por las dos clasificaciones de suelo distintas, sólo podrán ser objeto de segregación por el límite de las clasificaciones, si la parcela resultante de suelo urbano cumple con la superficie mínima de parcela aplicable.

4. En ausencia de regulación específica en las Fichas del Catálogo, se considera que las condiciones de parcela mínima serán siempre exigibles a efectos de segregación de fincas o definición de fincas resultantes de proyectos de compensación, parcelación o reparcelación.

5. A efectos de edificación, las condiciones de parcela mínima serán exigibles siempre que no se establezca otra regulación específica en las fichas del catálogo.

**Art. 2.3.6. Superficies brutas y netas de suelo.**

1. Se entiende por superficie bruta de un ámbito o parcela, la comprendida dentro de su perímetro.

2. Se entiende por superficie neta de parcela la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos, una vez deducidas las superficies destinadas a vial y espacio libre públicos.

**Art. 2.3.7. Solar.**

1. Para que una parcela o porción de terreno clasificado como suelo urbano adquiera la consideración de solar deberá cumplir las condiciones fijadas por la Ley del Suelo y satisfacer las condiciones de parcela mínima que resulten aplicables de acuerdo con el contenido de la presente normativa.

**Art. 2.3.8. Alineaciones.**

1. Se entiende por alineaciones las líneas que establecen las condiciones de trazado de ceramienos de parcelas, o edificaciones. El Plan señala dos tipos de alineaciones:

a) Alineaciones de parcela: establecen el perímetro exterior de la parcela, separando las vías y espacios libres públicos y anexos que la delimitan, de las parcelas privadas.

b) Alineaciones interiores: establecen, en su caso, la línea límite de la edificación dentro de una parcela privativa.

2. El Plan establece alineaciones vinculantes e indicativas.

a) Las alineaciones de carácter vinculante no pueden ser alteradas más que por trámite de modificación de planeamiento.

b) Las alineaciones indicativas son una pauta pero no una determinación vinculante. Cuando una actuación pretenda apartarse significativamente de las alineaciones indicativas, el Ayuntamiento podrá exigir, de forma motivada, la redacción de un Estudio de Detalle.

**Art. 2.3.9. Rasantes del terreno.**

1. Se entienden por rasantes del terreno las que definen referencias alimétricas de los puntos de su superficie. Se distinguen las siguientes:

a) Natural: la altura no modificada de su superficie.

b) Teórica: la altura menor, en cada punto de la parcela, de las teóricas superficies regladas que puedan formarse al unir, en proporciones iguales y por líneas rectas, las aristas que definen el perímetro de la parcela. Se definirá en todos los casos según la rasante del vial o espacio libre público existente o previsto.

c) Resultante o de proyecto: la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación, se entenderá como rasante resultante del terreno la definida conforme a b) apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.

2. En los casos debidos a condicionantes topográficas especiales, relaciones de colindancia existentes o situaciones análogas, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle que justifique la bondad de la solución propuesta desde la percepción de la imagen urbana de la ciudad.

## CAPÍTULO 4. POSICIÓN DE LOS EDIFICIOS.

**Art. 2.4.1. Límites de los edificios.**

1. Plano de fachada: plano vertical tangente a los elementos más exteriores de fachada exceptuando balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, vuelos y cuerpos volados autorizados.

2. Línea de edificación: intersección de plano de fachada con el terreno.

3. Fondo de edificación: distancia horizontal máxima entre las líneas de edificación frontal y trasera de un edificio, medida perpendicularmente a la frontal.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

- Plano de cubierta: plano envolvente de los elementos exteriores de la cubierta, exceptuando las chimeneas, conductos de ventilación y elementos sobre cubierta permitidos.
- Sólido capaz: volumen limitado por la rasante que sea de aplicación, los planos de fachada y de cubierta. El Plan puede definir el sólido capaz:
  - Directamente, delimitándolo expresamente.
  - Indirectamente, mediante valores absolutos o índices de edificabilidad, condicionantes de posición de planos de fachada y cubierta, o fijación de alturas totales o parciales en metros y/o número de plantas.

**Art. 2.4.2. Superficie ocupada. Ocupación.**

- Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados sobre virio o espacio libre público.
- Superficie ocupada bajo rasante: la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos bajo rasante.
- Índice de ocupación: relación existente entre la superficie ocupada y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia. Salvo que se especifique lo contrario el índice de ocupación en las fichas de suelo se refiere a la superficie neta de parcela.

**Art. 2.4.3. Área de movimiento.**

- Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación, incluyendo cuerpos salientes excepto aleros.
- El Plan Especial puede definir o acotar el área de movimiento:
  - Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafando el área de movimiento.
  - Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable, retranqueos y/o separaciones entre edificios.

CAPÍTULO 5. FORMA DE LOS EDIFICIOS.

**Art. 2.5.1. Altura de la edificación: definición y modo de regulación.**

- Se entiende por altura de la edificación, la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante, plano o superficie que sirve de referencia.
- La altura puede medirse o limitarse en metros, en número de plantas o por referencia a otras determinaciones explícitas objetivables.
- De no haber otra referencia expresa la altura en metros se entenderá referida a línea de cornisa o alero.
- Altura en plantas: número de plantas sobre rasante; incluye la baja y no incluye el espacio bajo cubierta.

- Salvo especificación contraria las alturas de edificación establecidas por el Plan tienen carácter de máximas.

**Art. 2.5.2. Medición de la altura de los edificios.**

- La medición de la altura de edificación existente o proyectada, que habrá de cumplir lo requerido por el Plan, se realizará conforme a los criterios expresados en este artículo.
  - La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno.
  - Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición independiente de cada uno.
  - Si la rasante correspondiente a una fachada o tramo de fachada, presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos, a efectos de medición independiente de cada uno.
  - Si la rasante aplicable al tramo de fachada objeto de medición fuese inclinada y tuviese una diferencia de cota en sus extremos inferior a un metro, la medición se realizará en el punto medio de su longitud. Si la diferencia de cota fuese igual o superior a un metro, la medición se hará en el punto cuya cota esté elevada medio metro respecto a la inferior.

**Art. 2.5.3. Plantas.**

- Se distinguen las siguientes plantas:
  - Sótano: planta bajo rasante con la cara inferior del forjado de su techo situada enteramente por debajo de la rasante aplicable a efectos del cómputo de la altura de la edificación.
  - Semisótano: planta bajo rasante que, no cumpliendo las condiciones de sótano, tiene la totalidad de la superficie de la cara superior de su forjado de techo por debajo de 1,00 metro medido en vertical respecto a la rasante aplicable.
  - Planta baja: planta sobre rasante con la cara superior del forjado de su suelo situada a menos de 1,00 metro medido en vertical respecto a la rasante aplicable.
  - Entrepantalla: planta sobre rasante situada con el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de suelo y techo de la planta baja.
  - Planta de piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
  - Planta bajo cubierta: planta sobre rasante situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los forjados que constituyen la cubierta del edificio. Se entenderá que existe planta bajo cubierta cuando la solución constructiva permita espacios con una altura libre superior a 1,50 metros.
- En los supuestos de edificación en las que, sobre una misma planta en el mismo nivel, se den con claridad situaciones de sótano y/o semisótano y/o planta piso, podrá fraccionarse verticalmente el edificio en tantos tramos cuantas situaciones de planta claramente diferenciadas existan, a cuyo efecto el proyecto de edificación propondrá las superficies imputables a cada tipo de planta.

**Art. 2.5.4. Salientes y entrantes en fachada.**

- Se distinguen los siguientes salientes sobre el plano de fachada:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

- Balcón: vuelo no cerrado en ninguno de sus lados que sirve a un solo hueco o pieza habitable de la vivienda y arranca del pavimento prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada. Los cuerpos volados o balcones pueden apoyarse sobre machones conforme a la tipología característica del área.
  - Balconada: balcón corrido o vuelo no cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada.
  - Mirador: vuelo cerrado e independiente de la dependencia interior a la que sirve, que arranca del pavimento de la misma prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado.
  - Galería: mirador corrido o vuelo cerrado común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve prolongándose hacia el exterior en un cuerpo de carpintería totalmente acristalado e independiente de las dependencias.
  - Cuerpo volado cerrado: superficie cerrada en todos sus lados no incluida entre las ya definidas en el presente artículo, independientemente del material del cerramiento.
- Se distinguen los siguientes otros elementos de la edificación:
    - Solana: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de una prolongación del forjado de viguetas perpendiculares a la fachada, que se asientan sobre una viga apoyada en los muros laterales, superando las dimensiones máximas establecidas para balcones. La profundidad máxima no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio al punto más saliente. Deberá estar abierto en, al menos, uno de sus lados.
    - Soportal: espacio cubierto en planta baja y ocupado en las plantas superiores, abierto en toda su longitud a virio o espacio libre, ya sea público o privado.
    - Estragal: soportal enmarcado bajo la solana, donde se suelen almacenar tradicionalmente la leña y los aperos de labranza, en contacto normalmente con una pieza que hace las veces de vestíbulo, en torno a la cual se articula la distribución de la casa y de donde arranca la escalera de subida a la planta superior.
    - Terraza: superficie no cerrada cubierta formada como consecuencia de un retranqueo de la fachada. La profundidad máxima del entrante no será superior a la altura libre de piso, midiéndose esta dimensión desde la línea de fachada del edificio. Deberá estar abierta en, al menos, uno de sus lados.

CAPÍTULO 6. SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS.

**Art. 2.6.1. Superficie construida.**

- Se define la superficie construida por planta, como la comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- Se define la superficie construida total, como la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

**Art. 2.6.2. Cómputo de la superficie construida.**

- Para la aplicación de las condiciones de edificabilidad la superficie construida se divide en computable y no computable.
- Es superficie no computable la correspondiente a:
  - Los soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos, siempre que cumplan las siguientes condiciones: estar situados en planta baja de edificio residencial y bajo planta(s) de piso, estar abiertos en todo su perímetro salvo en el mínimo de contacto con el resto de la planta baja y/o el medianero, si lo hubiera.
  - Balcones, balconadas y solanas que permanezcan abiertas.
  - Sótanos y semisótanos que queden dentro de la proyección de las plantas sobre rasante del edificio.
- Se entiende por superficie computable la parte de la superficie construida que se considera a efectos de la determinación de la superficie edificable. Será la superficie obtenida al restar a la construida total la no computable.
- Las solicitudes de licencia de obras justificarán expresamente las superficies construidas total, computable y no computable.

**Art. 2.6.3. Superficie útil.**

- Se define la superficie útil como la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiques, cerramientos, estructura, conducciones y canalizaciones u otros elementos materiales análogos, excluyendo también la superficie de suelo cuya altura libre no sea superior a 1,50 metros.

**Art. 2.6.4. Superficie edificable. Edificabilidad.**

- Se define la superficie edificable como la superficie construida, expresada en metros cuadrados, que puede materializarse sobre un ámbito específico en función de la normativa aplicable.
- El Plan puede definir la edificabilidad mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:
  - Valores absolutos.
  - Índice de edificabilidad.
  - Condiciones de posición y forma y/o alturas, o cualquier procedimiento análogo, gráfico o normativo que defina la extensión de la edificación materializable.
- Se define el coeficiente de edificabilidad como la relación entre la superficie edificable y la superficie del ámbito de referencia. Salvo que se especifique lo contrario la edificabilidad en las fichas de suelo se refiere a la superficie bruta de parcela.

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1. SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

**Art. 3.1.1. Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido.**

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

- Se entienden por condiciones generales de la edificación el conjunto de reglas básicas que habrán de ser atendidas por toda edificación, en sí misma o en relación con su entorno, con independencia del uso a que se destine y de la calificación o clasificación del suelo en que se ubique.
- Salvo que el Plan General indique expresamente otra cosa, las condiciones generales serán de obligado cumplimiento, en lo que sea de aplicación, por cuantas obras, intervenciones en los edificios o actos sujetos a licencia se realicen en el ámbito del Plan Especial.
- Las edificaciones que por su carácter, uso o naturaleza estén sujetas a regímenes específicos de protección o regulación sectorial, de índole autonómico o estatal, que incluyan interpretaciones de las definiciones o condiciones generales distintas a las contempladas en este título, se ajustarán a lo establecido por el régimen específico correspondiente, sin perjuicio de la aplicabilidad de las definiciones y condiciones generales de edificación que no se veían por ello afectadas.

Art. 3.1.2. Grupos de condiciones generales de la edificación.

- Las condiciones generales, contenidas en el presente título, se subdividen en cuatro grandes grupos:
  - Condiciones tipológicas y estéticas.
  - Condiciones de seguridad, salubridad y calidad.
  - Condiciones ambientales.
- Son también condiciones generales las que se derivan de servidumbres impuestas por legislación sectorial específica.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTÉTICAS.

Art. 3.2.1. Condiciones tipológicas generales. Adecuación de las construcciones al ambiente.

- Cualquier obra dentro del Conjunto, tanto los edificios de nueva construcción como las intervenciones en edificios existentes, deben tener en cuenta el ambiente en que encajarán y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente.
- Las nuevas edificaciones utilizarán tipologías arquitectónicas que garanticen su integración en el entorno urbano. El volumen de las nuevas edificaciones queda definido o limitado por las alineaciones, retranqueos, altura de cornisa y cubrera así como otros parámetros establecidos en las fichas correspondientes aplicables a cada caso.
- En el caso de obras en edificios catalogados con algún nivel de protección, las intervenciones deberán preservar las características específicas de la tipología sobre la que se interviene. En los edificios catalogados, queda prohibida la variación de la volumetría general salvo en los casos en los que lo especifique la ordenanza o Ficha del Catálogo.
- No se otorgará licencia para obras o instalaciones en fachada que desvirtúen o empeoren el aspecto exterior del edificio, sean estéticamente inadecuadas al entorno, causen impacto negativo en el paisaje, o resulten inadecuadas o lesivas para la protección de los valores del Conjunto histórico.

- Las intervenciones, reformas y ampliaciones de las construcciones existentes deberán ser armónicas con las tipologías, espacios y fachadas del edificio en que se interviene, respetando sus elementos característicos y prestando especial cuidado en la solución de las dimensiones de huecos y macizos, composición, cornisas, impostas, aleros, elementos volados, cubiertas, chimeneas, materiales, color, detalles constructivos y elementos de la urbanización.
- El proyecto de edificios y composición de fachadas es libre, dentro de las condiciones establecidas por estas Normas. No obstante, el órgano competente para su concesión, tras el oportuno informe técnico motivado, podrá denegar la licencia a aquellas intervenciones que incumplan lo establecido en los puntos anteriores de este artículo.
- La motivación de la denegación de la licencia podrá ser referida al uso, dimensiones del edificio o sus partes, condiciones de su implantación en la parcela, relación con otros edificios catalogados, composición de fachadas y/o cubiertas, tratamiento de materiales, elementos de urbanización, etc.

Art. 3.2.2. Condiciones volumétricas subsidiarias.

- En todos aquellos casos en que el Plan no fijase alguna de las condiciones tipológicas precisas para regular la configuración o posición del edificio o parcela, regirán con carácter subsidiario las condiciones establecidas en este artículo.
- La parcela neta mínima en suelo urbano deberá satisfacer las condiciones de solar y las siguientes condiciones dimensionales:
  - Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>.
  - Frente mínimo: 15,00 metros.
- El índice de edificabilidad será 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La edificación deberá mantenerse en todo caso en el interior de la parcela neta sin sobrepasar ni los linderos ni las alineaciones sobre las que sólo podrán sobresalir, en su caso, balcones, balconadas y miradores.
- En los frentes colindantes con viario público, donde el Plan no hubiera señalado directa o indirectamente otras alineaciones de fachada, la edificación mantendrá un retranqueo mínimo de 8,00 metros al eje o el que resulte de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente.
- La edificación deberá retranquearse respecto de todos sus linderos, incluidos los frontales, una distancia igual a 5,00 metros o a la mitad de la altura total de la fachada enfrentada al lindero si esto fuese mayor.
- La ocupación máxima será del 20% de la superficie de parcela neta.
- La altura máxima será: dos plantas, 6,00 metros de altura de cornisa, y 9,50 metros de altura de coronación.
- Los espacios libres y residuales de parcela podrán ser ocupados con rampas y escaleras de acceso a plantas bajo rasante.

Art. 3.2.3. Condiciones de la superficie edificable.

- La superficie edificable resultante de aplicar la regulación del Plan Especial se entenderá como un valor máximo. Si otros aspectos de la Normativa sólo permitiesen o hiciesen posible una superficie

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

construida computable menor, será ésta la edificabilidad aplicable. Por el contrario si hiciesen posible una superficie mayor se aplicará como límite la edificabilidad definida por la Normativa, o Fichas del Catálogo.

Art. 3.2.4. Altura máxima de la edificación

- Cuando la altura de la edificación se fija en número de plantas, y salvo que hubiera regulación expresa aplicable, la altura máxima de la edificación expresadas en metros será la siguiente:
  - Cornisa: 3 x número de plantas
  - Coronación: 3,50 + altura de cornisa construida de la última planta de piso.

Art. 3.2.5. Condiciones de los sótanos.

- No podrá construirse más de una planta bajo rasante, tanto sótano como semisótano.
- El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su totalidad. Las rampas necesarias para el acceso deberán quedar resueltas sin necesidad de muros de contención mayores de 1,50 metros.

Art. 3.2.6. Condiciones de las cubiertas.

- Las cubiertas se realizarán a dos aguas, y las pendientes de los faldones serán constantes y estarán entre el 32% y el 40%. La distancia entre el último tejado horizontal y la cumbre de la cubierta no podrá ser superior a cuatrocientos cincuenta centímetros (4,50 metros). El vuelo máximo de las cubiertas sobre los planos de fachada es de 50 cm en los hastiales, y 80 cm en los aleros frontal y trasero.  
Estas pendientes y medidas podrán ser superadas en el caso de una edificación tradicional, valorada positivamente en el Catálogo, que tenga dimensiones mayores con anterioridad a la intervención.
- El material de cobertura será preferentemente teja árabe. Queda prohibido el empleo de tejas de hormigón, tejas mixtas y tejas falsamente envejecidas y en general cualquier sistema constructivo que simule la cubrición tradicional. En la cubrición de los elementos volados tipo galería se podrá utilizar zinc o cobre con las soluciones constructivas habituales en estos materiales.
- Los faldones de cubierta podrán interrumpirse, en las áreas en que las ordenanzas particulares no lo prohíbe expresamente, con elementos abuhardillados que sobresalgan por encima de la misma o por elementos de cola inferior al propio faldón de la cubierta.
- La suma de longitudes en planta de los elementos abuhardillados será inferior al veinticinco por ciento (25%) de la longitud total de la fachada susceptible de alzado independiente, en el supuesto de que el abuhardillado no sobrepase la línea teórica que con inclinación de cuarenta y cinco grados parta del encuentro de la vertical de fachada sin vuelos con la cara inferior de la línea de cornisa. En el supuesto de sobresalir del perfil anteriormente definido, la suma de longitudes de estos elementos abuhardillados será inferior al quince por ciento (15%) de la fachada señalada, pudiendo interrumpir incluso la línea de alero.
- Los buhardillones se dispondrán en armonía con la composición general de los huecos del edificio. Su anchura será como máximo de uno con cincuenta metros (1,50 metros) y su altura máxima respecto al pavimento inferior a dos con cincuenta metros (2,50 metros). Debidamente justificada, en función de la composición del edificio o la resolución del contacto con el edificio colindante, se

admiten elementos de mayor anchura. En este caso la suma en alzado de la longitud de buhardillones no superará el 20% de la longitud de fachada.

Art. 3.2.7. Condiciones de elementos sobre cubierta.

- Por encima de los faldones de cubierta sólo podrán ejecutarse los siguientes elementos:
  - Las chimeneas de ventilación, climatización o de evacuación de humos, con las alturas exigidas por la normativa técnica aplicable y en su defecto el buen hacer constructivo, para garantizar su adecuado funcionamiento. Preferentemente las soluciones formales y/o constructivas de estos elementos se ejecutarán con la máxima sencillez, basándose en soluciones análogas de las edificaciones tradicionales del conjunto.
  - Los buhardillones y casetones ejecutados con las condiciones definidas en la presente normativa.
  - Huecos enrasados con el plano de cubierta limitados en número y disposición de forma que la separación entre huecos sea superior al doble de la anchura del mayor, y se evite la disposición tramada o simétrica.

Art. 3.2.8. Condiciones de salientes y entranes en fachada.

- Desde el plano de fachada los salientes máximos podrán ser:
  - Cornisas y aleros: 0,80 metros en aleros frontales y 0,60 metros en aleros laterales (hastiales) desde el plano de fachada.
  - Balcones y balconadas: 0,80 metros desde el plano de fachada.
  - Miradores y galerías: 0,80 metros desde el plano de fachada.
  - Terrazas y cuerpos volados cerrados: el saliente máximo permitido desde el plano de fachada será el diez por ciento (10%) de la anchura real de la calle, con un límite máximo de ciento veinte centímetros (120 cm).
  - Elementos singulares decorativos en fachada: 0,10 metros desde el plano de fachada.
  - En calles o tramos de calle con anchura inferior a 8,00 metros no se admiten miradores, galerías, terrazas y cuerpos volados.
- Los salientes en fachada respetarán una altura libre mínima de 3,20 metros respecto de la acera o rasante aplicable si fuese más elevada.
- Los balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas y cuerpos volados cerrados deberán quedar dentro del área de movimiento de la edificación.
- Desde el plano de fachada se admiten la construcción de entranes:
  - Soportales en planta baja: se admite su construcción.
  - Balanos: se admite su construcción.
  - Terrazas: se admite su construcción.

Art. 3.2.9. Fachadas.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

## II. NORMATIVA

1. Todas las fachadas, incluyendo las medianeras, se tratarán con condiciones de composición y materiales de análoga calidad.
2. Como norma general el tamaño y disposición de huecos no alterará el predominio de la parte ciega sobre la parte de huecos dentro del muro donde se abren. Las distribuciones interiores de las construcciones reducirán en la posible la necesidad de huecos de iluminación para garantizar su integración dentro de la imagen urbana del Conjunto. Los tamaños de los huecos de iluminación serán proporcionados al tamaño, uso y carácter de los espacios interiores evitando reflicus de huecos de iguales dimensiones que no se corresponden con las diferencias en los espacios interiores.
3. En las construcciones tradicionales con cubierta a dos aguas y vertientes en la dimensión más larga, en las fachadas de los hastiales se reducirá al máximo los huecos y se evitarán composiciones de huecos que por su tamaño, forma o número resulten en la formación de una retícula o alineación de huecos.
4. Como norma orientativa se procurará que la distancia entre dos huecos contiguos sea al menos el doble de la anchura del mayor de ellos.

**Art. 3.2.10. Reglas de colindancia.**

1. Las reglas expresadas en este artículo son de obligado cumplimiento cualquiera que sea la ordenanza de aplicación, con independencia de las mayores precisiones que, en su caso, pudiera establecer cada ordenanza específica. En ningún caso estas reglas de colindancia darán lugar a, o podrán interpretarse como, autorización para aumentos de edificabilidad materializable permitida.
2. Cuando en la medianera o en la edificación de parcela colindante existiesen huecos de iluminación o ventilación legalmente constituidos y/o susceptibles de imponer servidumbres legales, orientados hacia el lindero, la nueva edificación o ampliación, deberá respetar como mínimo las distancias y servidumbres a que obliga el Código Civil.
3. Cuando en un lindero lateral hubiera edificación medianera catalogada, o medianera existente no llera de ordenación, la nueva edificación o ampliación deberá, en su parte frontal o exterior:
  - a) Ajustarse a la medianera preexistente.
  - b) Situar su fachada en prolongación de colindante, en planta, una dimensión mínima de 6,00 metros salvo que la regulación específica disponga otra cosa.
4. Respecto de las alineaciones de la fachada posterior en el caso de edificación medianera colindante condicionante, se seguirán los mismos criterios expuestos anteriormente, salvo en el caso de fachadas no visibles desde el espacio público cuya alineación o fondo edificable establecido por el Plan fuese más exterior que el del colindante, en cuyo caso se aplicará la alineación o fondo edificable establecido por el Plan.
5. Si la línea de cornisa del edificio condicionante estuviese dentro de un margen de variación de más de 1,00 o menos 1,00 metro respecto de la aplicable, la nueva edificación adoptará la del edificio colindante sin que ello suponga mayor número de plantas que el admisible. Si esta condición se diera en medianeras a ambos lados, se adoptará como línea de cornisa de lo nuevo la colindante más próxima a la aplicable.

**Art. 3.2.11. Condiciones de modificación de rasantes.**

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

## II. NORMATIVA

4. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo cara vista vitrificado, azulejo en fachadas, cubiertas de pizarra, teja de hormigón o placa ondulada de chapa fibrocemento, etc.
5. El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia cuando se pretenda utilizar materiales de baja calidad estética o notoriamente disonantes con los existentes en el entorno.

**Art. 3.2.14. Colores.**

1. La entonación general de las edificaciones deberá guardar una armonía cromática con las edificaciones de su entorno y el Conjunto. Como criterio general, se utilizarán los materiales en su color natural, evitando los acabados brillantes.

**Art. 3.2.15. Elementos menores.**

1. Son elementos menores aquéllos que no forman parte de la estructura principal arquitectónica de la construcción como marquesinas, carteles o rótulos publicitarios, toldos, etc.
2. Con carácter general estos elementos deben armonizar con el conjunto y el entorno, y su presencia no debe menoscabar los valores del mismo.
3. Marquesinas: La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será superior a tres metros (3,00 m). El saliente de la marquesina no excederá de un máximo de un metro (1,00 m) siempre garantizando que no supone un entorpecimiento del tráfico. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá de treinta centímetros (30 cm) y no sobrepasará el nivel del forjado de la planta primera, respetando en todo caso el arbolado existente.
4. Rótulos publicitarios en fachadas: los rótulos publicitarios se dispondrán únicamente en el plano paralelo al de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez centímetros (10 cm).
5. Queda a decisión de los servicios técnicos municipales determinar motivadamente la conveniencia o impacto de los elementos menores, pudiendo ser objeto de denegación de licencia.

**Art. 3.2.16. Instalaciones.**

1. El diseño de las instalaciones debe resolverse de forma discreta minimizándose su impacto visual. Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire podrá ser vista desde la vía pública.
2. Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos, siendo conveniente la reforma y ocultación de los existentes.
3. Se prohíbe la instalación de chimeneas en fachada, debiendo éstas evacuar hasta la cubierta del edificio. Se procurará disponer las chimeneas de la forma menos visible desde la vía pública (acercando su ubicación a la cumbre o disponiéndolas en las vertientes de cubierta menos visibles).

**Art. 3.2.17. Coberterios**

1. En aquéllas parcelas agoladas por la edificación, o bien aquéllas que no reúnan las condiciones de parcela mínima, podrán ser destinadas a huertos o jardines. Se permite en estas parcelas la construcción de pequeños coberterios. Como criterio general serán construcciones sencillas, que se integren de forma discreta en la parcela y el entorno. Para ello deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Con carácter general deberán mantenerse las condiciones naturales de la parcela, evitando en lo posible su alteración así como la inclusión en la misma de elementos disonantes con el medio.
2. Con el fin de integrar al máximo las actuaciones constructivas, se considera necesario el mantenimiento de la vegetación autóctona o de singular valor presente en los terrenos.
3. No obstante lo anterior en terrenos con topografía especialmente complicada se podrá modificar la rasante resultante del terreno bajo las siguientes consideraciones generales:
  - a) No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación inferior.
  - b) No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación superior.
  - c) No situarse en ningún caso más de 1,50 metros por debajo o por encima de la rasante teórica.
  - d) No superar en ningún caso la rasante natural, cuando ésta fuese superior a la teórica.
  - e) En caso de resultar imprescindible el empleo de muros de contención interiores, éstos no deberán superar un metro de altura, y los rasantes deberán no obstante mantenerse dentro del gálibo definido en las condiciones anteriores.
4. En caso de que con las condiciones anteriores no se pudieran resolver el acondicionamiento de la parcela, será posible la redacción de un Estudio de Delalle con el fin de estudiar la adecuación a las condiciones topográficas.
5. Los proyectos que acompañen cualquier solicitud de licencia deberán incluir documentación topográfica precisa y deberán contener documentación suficiente que permita definir la actuación sobre el terreno.

**Art. 3.2.12. Cerramientos de parcela.**

1. Los cerramientos de parcela deberán estar constituidos preferentemente de fábrica de piedra de mampostería a cara vista hasta una altura máxima de 1,50 metros, pudiendo completarse hasta una altura máxima total de 2,50 metros con protecciones vegetales o carpintería de madera.
2. Se prohíbe expresamente los cerramientos de fábrica de bloque, fábrica de ladrillo cara vista o prefabricados de hormigón y chapados de piedra irregular.
3. Cualquier otra solución de cerramiento distinta a la regulada con carácter preferente y distinta a la prohibida expresamente, deberá ser definida con precisión para que los servicios técnicos municipales valoren su conformidad con los fines de protección del Plan Especial.

**Art. 3.2.13. Materiales.**

1. Los materiales utilizados en el exterior de los edificios deberán ser armónicos con los empleados en las edificaciones del entorno.
2. Preferentemente se utilizarán los materiales habituales en el pueblo, en cubiertas la teja cerámica árabe, en las fachadas la fábrica de mampostería y/o sillero o los maderos coloreados y pintados, y en las carpinterías la madera coloreada o con tratamientos de acabado no brillantes.
3. Se prohíbe expresamente la utilización de materiales o técnicas constructivas falsos que simulen o imiten el empleo de materiales tradicionales (por ejemplo carpinterías de PVC o aluminio con apariencia de madera, piedra rústica artificial, viguetas de hormigón simulando madera, aplacados de piedra simulando sillero, etc.)

- a) Serán siempre construcciones de volumetría sencilla, cubiertas a un agua, con cerramientos de piedra de mampostería y cubierta de teja árabe.
- b) La construcción se adosará a alguno de los límites de la parcela o edificación existente. En caso de adosarse al cerramiento exterior de la parcela, no podrán abrirse huecos en el mismo, aunque sí se permite la iluminación por encima de la cola de coronación del cierre de parcela.
- c) Su ocupación en planta no podrá superar el 15 % de la superficie libre de parcela con un máximo de 30 m<sup>2</sup> construidos. Los anexos o construcciones ya existentes en la parcela computan en este cálculo de la superficie máxima de ocupación.
- d) La altura máxima de coronación de la construcción será de 2,80 metros.

## CAPÍTULO 3. CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

**Art. 3.3.1. Aplicación del Código Técnico de la Edificación.**

1. El ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación contempla como excepción en las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, la compatibilidad de las mismas con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. No obstante la posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas.
2. La anterior será tenido en consideración en las obras que se lleven a cabo en edificios con cualquier grado de protección (Integral, estructural, ambiental), hasta que se apruebe la GUÍA DE APLICACIÓN DEL CTE A EDIFICIOS PROTEGIDOS, actualmente en redacción.

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

**Art. 3.4.1. Actuaciones sobre el espacio público.**

1. El Ayuntamiento establecerá criterios generales para la urbanización de los espacios libres y la red viaria, definiendo un listado pormenorizado de materiales y sistemas constructivos a utilizar.
2. Los elementos de urbanización, pavimentos, arbolado, mobiliario urbano, alumbrado, se adecuarán a las características del núcleo de Alceda y su entorno, y al tipo de espacio libre o calle proyectado: espacio verde, plaza, mixto, vial de tráfico rodado, aparcamiento, peatonal, etc.
3. El Plan Especial propone la urbanización de los espacios públicos situados al Norte de la carretera N-623, con un pavimento de adoquín que facilita el tratamiento de los espacios en régimen de coexistencia de tráfico rodado y peatonal.
4. Todo proyecto de urbanización deberá considerar el soterramiento de las infraestructuras aéreas en su ámbito de actuación.
5. En los espacios libres, parques y jardines, en los que se proponga plantaciones, éstas serán preferentemente de especies autóctonas.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

6. El diseño de los espacios libres contemplará especialmente el cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente en materia de Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES AMBIENTALES.

Art. 3.5.1. Actividades.

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 17/2006, de 11 de diciembre, de Control Ambiental Integrado y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 19/2010 de 18 de marzo).

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley de Cantabria 17/2006 de Control Ambiental Integrado y 49.4 del Reglamento, la situación en el Conjunto Histórico podrá tener la consideración de circunstancia excepcional para justificar la tramitación de una licencia previa comprobación ambiental.

Art. 3.5.2. Protección del arbolado y plantaciones.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa justificada o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar árbol público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

4. Cuando la ejecución de un proyecto justificadamente requiera la desaparición de arbolado existente por cada ejemplar eliminado se deberán plantar tres nuevos ejemplares de la misma especie en la parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación o en su caso en viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.

5. Se realizarán los controles necesarios durante la fase de obra para detectar la presencia de especies alóctonas de carácter invasor. En caso de detectar su presencia, los ejemplares serán inmediatamente destocados mediante medios mecánicos o manuales.

6. El deber de mantener y conservar las edificaciones de protección integral se hace extensivo a los ejemplares vegetales significativos incluidos en la parcela correspondiente.

Art. 3.5.3. Protección de la atmósfera.

1. Se deberán proyectar y gestionar correctamente las acciones de incisión, transporte y en su caso asfaltado, para minimizar impactos. Asimismo es conveniente adaptar la temporalidad de las distintas acciones y minimizar impactos.

Art. 3.5.4. Protección de los sistemas hidrogeológicos.

1. Todas las obras o instalaciones de nueva implantación ubicadas en zonas de policía de cauces, necesitarán autorización del organismo de cuenca. En todo caso deberá respetarse la zona de servidumbre.

2. Se garantizará la no contaminación de las capas freáticas y cauces de aguas superficiales por vertidos procedentes de las fases de construcción y funcionamiento de los proyectos.

Art. 3.5.5. Protección del suelo.

1. En la medida de lo posible, en las obras que requieran movimiento de tierras, se efectuará el almacenamiento temporal para su posterior reutilización, especialmente de la tierra vegetal.
2. La capa superficial del suelo será almacenada en montones trapezoidales de altura 1,50-2,00 metros, en superficies limpias previamente drenadas. Esta tierra vegetal se destinará a los labores de restauración paisajística que deben aplicarse al ámbito del Plan, y deberá ser convenientemente mantenida mediante riegos periódicos y/o empleo de fertilizantes, etc., que garanticen la conservación de su estructura y del banco de semillas y microfauna que contiene.

3. Durante las obras, en caso de que sea necesario, se deberá acotar y acondicionar una zona para efectuar todas las operaciones necesarias susceptibles de contaminar el suelo (cambios de aceite, llenado de depósitos de combustible, etc.). Estas operaciones solamente se realizarán en dicha zona acondicionada, de manera que, en caso de derrame o vertido accidental, el aceite o combustible puedan ser recogidos en un recipiente y no alcancen el suelo. Si, a pesar de lo anteriormente indicado, se produjese un vertido de aceite, combustible u otras sustancias contaminantes, se procederá a retirar todo el suelo afectado y a gestionar el residuo adecuadamente.

4. En las áreas que no vayan a ser ocupadas por edificaciones o viales, se minimizará la compactación del suelo.

Art. 3.5.6. Protección de la contaminación lumínica.

1. Además de las condiciones establecidas en la Legislación sectorial correspondiente sobre Contaminación Lumínica, la iluminación de los viales y espacios públicos debe atender a las siguientes determinaciones:

- a) Se emplearán luminarias con pantallas opacas en su parte superior que impidan la iluminación por encima del plano cenital, evitando de esta forma fenómenos de contaminación lumínica. Especialmente se evitará el empleo de farolas tipo globo.
- b) Las lámparas que se instalen en las zonas exteriores deberán ser preferentemente de bajo consumo.

Art. 3.5.7. Gestión de residuos.

1. En materia de residuos de construcción, se estará a lo dispuesto en la Legislación sectorial correspondiente:

- a) Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición
- b) Decreto 72/2010, de 28 de octubre, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. En las edificaciones de nueva construcción se dispondrán los locales e instalaciones necesarios definidos en el Código Técnico de la Edificación (DB HS).

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

3. Los proyectos de urbanización que se lleven a cabo en el ámbito del Conjunto Histórico deberán incluir un estudio de las infraestructuras y dotaciones para la recogida selectiva y gestión de los residuos sólidos urbanos.

Art. 3.5.8. Evacuación de aguas residuales.

1. La evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general de saneamiento disponiendo arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

2. Cuando la instalación reciba aguas fecales de uso no doméstico, se podrá exigir la instalación de un sistema de depuración previo con la eficacia requerida (separador de grasas, separador de hidrocarburos, separados de fangos, etc.).

3. La red cumplirá con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

4. Los proyectos de urbanización que se lleven a cabo en el ámbito del Conjunto Histórico deberán incluir un estudio de las infraestructuras existentes de saneamiento y drenaje y en su caso incluir las mejoras necesarias e instalaciones complementarias.

CAPÍTULO 6. SERVIDUMBRES SECTORIALES.

Art. 3.6.1. Servidumbres sectoriales.

1. La regulación relativa a servidumbres, derivada de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las demás condiciones establecidas por el Plan Especial.

Art. 3.6.2. Servidumbre de carreteras.

1. En suelo clasificado como urbano, las servidumbres de dominio serán las señaladas por las alineaciones o deslindes que expresamente fije el Plan. Las servidumbres de edificación se entenderán subsumidas en las condiciones de posición y uso que se deriven de la aplicación de la Normativa aplicable en cada caso.

Art. 3.6.3. Servidumbre de conducciones de agua y saneamiento.

1. Los edificios no podrán situarse a menos de 3 metros de la arista exterior de:

- a) Conducciones de abastecimiento de agua con diámetro igual o superior a 350 mm.
- b) Colectores generales de saneamiento.

2. En áreas con alineaciones de edificación consolidadas, las servidumbres referidas se adaptarán a las condiciones de entorno, reduciéndose en lo necesario.

Art. 3.6.4. Servidumbre general de aguas.

1. Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 91 de la Ley de Aguas:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

- c) Efectuar acciones sobre el medio físico biológico afecto al agua que constituyan, o puedan constituir, una degradación del mismo.

- d) El ejercicio de actividades que puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico, dentro de los perímetros de protección fijados.

Art. 3.6.5. Servidumbre de cauces públicos.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2. Se prohíbe la modificación del tipo de especies arbustivas, de matorral y herbáceas de las márgenes y riberas de los cauces de agua.

3. Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.

TÍTULO 4. EL CATÁLOGO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 4.1.1. El catálogo.

1. El Plan Especial incluye como documento básico para garantizar la protección de los edificios un catálogo pormenorizado de las edificaciones existentes en el ámbito del Plan Especial prestando especial atención a los edificios de interés, en razón de valores arquitectónicos (tipológicos, formales, espaciales o estilísticos), históricos y/o etnográficos.

2. Por razones metodológicas, y al margen de las especificaciones concretas de las fichas particulares, el Catálogo clasifica las edificaciones en alguna de las siguientes categorías:

- a) Edificios con Protección Integral.
- b) Edificios con Protección Estructural.
- c) Edificios con Protección Ambiental.
- d) Edificios Sin Protección.
- e) Edificios Fuera de Ordenación.

3. Por otra parte el Catálogo inventaría, además de los edificios con su nivel de protección, los elementos significativos y característicos de determinados edificios; así como otros elementos que se consideran de interés localizados en las parcelas y cienes de fincas. Igualmente reseña los elementos o edificios inadecuados a con tipologías no tradicionales, estableciendo las ordenanzas adecuadas para evitar su impacto negativo en determinado edificio o en el conjunto.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

4. Los planos de ordenación incluyen un plano guía de los elementos catalogados y un plano con identificación de los edificios en función de su grado de protección.
5. Las fichas pormenorizadas definen igualmente el nivel de protección y reseñan los elementos significativos, característicos e inadecuados.

**Art. 4.1.2. Edificios con valor patrimonial individual.**

1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados, los edificios con valor patrimonial, estarán incluidos en alguna de las tres categorías de protección, determinándose para cada uno de ellas los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención. Las categorías de protección son: Integral, Estructural y Ambiental.
2. La clasificación de un edificio en alguno de los niveles establecidos en el apartado anterior podrá ser alterada mediante resolución motivada por el Organismo competente y requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección del Patrimonio Histórico.
3. Las actuaciones en estos edificios, estarán sujetas a las condiciones específicas del régimen de protección aplicable, así como a las particulares del tipo de intervención que se pretenda.

**Art. 4.1.3. Edificios sin valor patrimonial individual.**

1. Se entenderá que carecen de valores patrimoniales específicos, los edificios no incluidos en alguno de los niveles de protección a que se refiere el artículo anterior.
2. Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios, deberán respetar las condiciones generales establecidas en las presentes Ordenanzas, y, en todo caso, se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del casco y a las características paisajísticas del entorno.

**Art. 4.1.4. Edificios con Protección Integral.**

1. Son edificios que por su carácter singular, histórico, artístico o monumental deben ser conservados íntegramente con el objeto de preservar sus características arquitectónicas, tipología, forma, volumen, espacio y todos aquellos elementos que le hacen merecedor de esta valoración.
2. Se consideran edificios de protección Integral los siguientes monumentos:
  - Casa de Bernabé de Bustamante Ceballos (Palacio de Mercadal).
  - Capilla del Palacio de Mercadal.
  - Casa-Torre de la familia Ruiz Bustamante (Palacio de Ruiz Bustamante).
  - Casa de Mora.
  - Palacio de Ceballos.
  - Palacio de Bustamante Rueda.
  - Capilla del Palacio de Bustamante Rueda.
  - Molino de la Flor

3. Además de la edificación (configuración arquitectónica, estructura, fachadas, cubierta, etc.), el nivel de protección integral se hace extensivo a toda la parcela, cierras, portadas, arbolado, pavimentaciones exteriores originales, etc.

**Art. 4.1.5. Edificios con Protección Estructural.**

1. Son edificios que por sus condiciones arquitectónicas, por sus características tipológicas y morfológicas generales, son representativos de un patrimonio edificado que difícilmente pueda volver a producirse, aunque ello sin ser merecedores de una protección Integral.
2. Se consideran edificios de protección Estructural los siguientes monumentos:
  - Iglesia Parroquial de Alceda. Iglesia de San Pedro.
  - Construcción auxiliar en la finca del Palacio de Mercadal.
  - Escuelas de Alceda.
  - Construcción auxiliar en la finca del Palacio de Ceballos.
  - Conjunto de dos construcciones anexas al Palacio de Bustamante Rueda.
  - Construcción auxiliar en la finca del Palacio de Bustamante Rueda.

3. El nivel de protección estructural se hace extensivo a la edificación (planta, fachadas y volumen) a sus condiciones de ocupación, implantación y relación con la parcela, accesos, cierras y arbolado, pavimentaciones exteriores originales, etc.

**Art. 4.1.6. Edificios con Protección Ambiental.**

1. Son edificios que por su imagen y presencia contribuyen en la definición del entorno y el paisaje urbano general, mereciendo una protección que preserve los elementos arquitectónicos que definen su relación con el conjunto. La protección se extiende a las fachadas, con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles desde el espacio público.
2. Son edificios de protección ambiental aquellos definidos explícitamente como tales en las fichas correspondientes.

**Art. 4.1.7. Edificios sin protección.**

1. Son aquellos edificios incluidos dentro del Conjunto Histórico que por sus características son ajenas a los valores del conjunto y no son merecedores de protección alguna. Se estará a lo dispuesto en la ficha correspondiente.

**Art. 4.1.8. Edificios fuera de ordenación.**

1. Son aquellos edificios que por sus características morfológicas, tipológicas, constructivas o por su uso resultan inadecuados a los fines de protección del Conjunto Histórico.

**Art. 4.1.9. Elementos significativos.**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

1. Son aquellos elementos arquitectónicos singulares (constructivos, espaciales, estilísticos, compositivos) de los edificios catalogados que, por su diseño inicial o su evolución histórica, resultan básicos e imprescindibles en el uso o percepción del edificio, mereciendo una protección específica.

2. Los elementos significativos de cada edificio se recogen en su ficha particular.

**Art. 4.1.10. Elementos característicos.**

1. Son aquellos elementos que caracterizan las edificaciones tradicionales del núcleo o el municipio. Pertenecen a este conjunto: las balconadas, aleros, recercados de huecos, materiales singulares o genéricos que dominan la zona, revestimientos, balaustradas, etc.
2. Las fichas particulares identifican los elementos característicos en aquellos casos en los que resulta oportuno identificarlos para una mejor protección.

**Art. 4.1.11. Elementos inadecuados.**

1. Son aquellos elementos que resultan impropios por ser añadidos que se incorporan a los edificios catalogados a lo largo de la historia y alteran negativamente el uso y la percepción de los mismos.
2. Los elementos inadecuados de cada edificio se identifican en las fichas particulares.

**Art. 4.1.12. Extensión de la protección a las parcelas con Edificación Protegida.**

1. Las parcelas que tienen edificaciones protegidas, están afectadas por dicha protección, pudiéndose efectuar las intervenciones regladas en estas ordenanzas y en las fichas correspondientes.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

**Art. 4.2.1. Intervenciones en los edificios catalogados.**

1. Los artículos siguientes reglamentan las posibles intervenciones en los edificios en función de su nivel de protección. Estas ordenanzas se complementan, ajustan o modifican con las determinaciones concretas para cada edificio especificadas en las fichas particulares.

**Art. 4.2.2. Obras en edificios con nivel de Protección Integral.**

1. Se han catalogado con el grado de protección integral, edificaciones con un alto valor arquitectónico o etnográfico. Como paso previo a cualquier actuación sobre este patrimonio edificado se deberá incluir como parte del proyecto un estudio o valoración en el que se documente el estado actual tanto del conjunto del inmueble como de sus elementos y detalles, redactado por técnico competente.
2. Las obras o actuaciones en edificios con protección integral no podrán, en ningún caso, resultar en una alteración parcial o total de las características morfológicas, estructurales, espaciales, constructivas o ambientales que motivan su grado de protección.

3. Con las excepciones y condiciones indicadas en las fichas pormenorizadas, se permiten preferentemente obras de Conservación, Consolidación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio. En el caso de que por causas sobrevenidas hubiese desaparecido total o parcialmente la edificación se admitirán exclusivamente obras de Reconstrucción.

4. En aquellos casos en los que haya quedado debidamente justificada la sustitución o reposición de un elemento que se encuentre en estado irrecuperable, el nuevo elemento será de material, diseño, proporciones y posición análogas a las del elemento original utilizando los mismos materiales y técnicas constructivas (evitando su simulación mediante otros materiales o técnicas diferentes a las originales) o de diferente naturaleza siempre y cuando se integre adecuadamente en el sistema constructivo existente y se reconozca como elemento que no pretende una simulación de los elementos tradicionales. Se admiten igualmente, y con los mismos criterios de integración, la reposición, acondicionamiento o incorporación de las instalaciones necesarias.

5. Con carácter no preferente y debidamente justificadas técnicamente, se admiten obras de Acondicionamiento y Reestructuración parcial interior, con usos adecuados a las características del edificio. Estas obras no deberán alterar esencialmente el aspecto exterior de la edificación. En los casos de cambio de uso, el nuevo programa deberá adecuarse a la construcción existente y no al revés.

6. No se admite la segregación de parcelas, la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

**Art. 4.2.3. Obras en edificios con nivel de Protección Estructural.**

1. Las obras o actuaciones en edificios con protección estructural no podrán, en ningún caso, resultar en una alteración parcial o total de sus características morfológicas, estructurales, espaciales, constructivas o ambientales.

2. Con las excepciones y condiciones indicadas en las fichas pormenorizadas, se permiten preferentemente obras de Conservación, Consolidación, Restauración y Acondicionamiento. En el caso de que por causas sobrevenidas hubiese desaparecido total o parcialmente la edificación se admitirán exclusivamente obras de Reconstrucción.

3. Con carácter no preferente y debidamente justificadas, se admiten obras de Acondicionamiento y Reestructuración parcial y de cubierta, obras de rehabilitación que no modifiquen la volumetría ni añadan elementos estructurales.

4. Con carácter general no se admiten la segregación de parcelas, la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

**Art. 4.2.4. Obras en edificios con nivel de Protección Ambiental.**

1. Con las excepciones y condiciones indicadas en las fichas pormenorizadas, se permiten obras de Conservación, Consolidación, Restauración, Acondicionamiento, Reestructuración Parcial o Total y de cubierta.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

2. Así mismo se admiten obras de Acondicionamiento y Reestructuración parcial interior, con usos adecuados a las características del edificio. Estas obras no deberán alterar el aspecto exterior de la edificación.

**Art. 4.2.5. Obras en edificios sin protección.**

1. Con las excepciones y condiciones indicadas en las fichas pormenorizadas, se permite todo tipo de obras, incluyendo las obras de demolición total, adaptando las intervenciones o nuevas edificaciones a las ordenanzas correspondientes.

2. Salvo que la ficha correspondiente o el planeamiento urbanístico fije otra condición más restrictiva, las obras de sustitución no podrán reducir en exceso del volumen de la edificación original, excluidos los anexos o modificaciones que se identifiquen como elementos inadecuados.

**Art. 4.2.6. Obras en edificios fuera de ordenación.**

1. Los elementos declarados expresamente como fuera de ordenación en las fichas deberán ser demolidos cuando lo disponga el Ayuntamiento, ello sin perjuicio de los derechos que pudiera tener el propietario, incluido el derecho a realizar las obras amparadas por el deber de conservación.

2. En ningún caso servirá la regulación incluida en este artículo para la consolidación de edificaciones que provengan de situaciones o actuaciones ilegales.

**Art. 4.2.7. Actuaciones sobre elementos significativos.**

1. Sobre los elementos identificados en las fichas pormenorizadas como significativos se permiten exclusivamente obras de conservación, consolidación, restauración y estricta reconstrucción en el caso de que el elemento se hubiera arruinado por causas sobrevenidas.

2. Los materiales y sistemas constructivos utilizados en estas intervenciones garantizarán su adecuación con el elemento y el edificio en el que están incluidos.

**Art. 4.2.8. Actuaciones sobre elementos característicos.**

1. Salvo disposición específica en las fichas particulares, sobre los elementos característicos se permiten preferentemente obras de Conservación, Consolidación, Restauración y estricta Reconstrucción en el caso de que el elemento se haya arruinado por causas sobrevenidas. Podrán efectuarse pequeñas alteraciones y cambios de posición, cuando el conjunto de la intervención proyectada lo requiera y se justifique su adecuación.

2. Los materiales y sistemas constructivos utilizados en estas intervenciones garantizarán su adecuación con el elemento y el edificio en el que están incluidos.

3. Se prohíbe expresamente el uso de sistemas constructivos que imiten los sistemas tradicionales, por ejemplo prefabricados de hormigón imitando canchales de madera, chapados de piedra simulando despieces de sillería, etc.

4. Obras en solanas.

La estructura principal de la solana (vigas en valadizo formando el suelo y techo de solana y los pies derechos entre ellas) resulta generalmente de fácil conservación por estar compuesta de

escuadrias de gran tamaño. Manteniendo esta estructura se garantiza la protección de la estructura y distribución originales de toda la edificación puesto que la solana es prolongación de los elementos interiores de la edificación. Las pequeñas deformaciones que pudieran presentar algunos elementos y que no impidan su correcto funcionamiento estructural no justifican su sustitución.

En caso de ser necesario el desmontaje de la solana para su posterior colocación, se deberá mantener la posición (en altura, planta y vuelo) de todos los elementos.

Con frecuencia estos elementos estructurales presentan un trabajo de tallado a base de figuras geométricas o en la forma de su sección (ménsulas, sección octogonal o cuadrada en pies derechos, zapatas sobre éstos, etc.), debiéndose prestar un especial cuidado en la conservación de estas piezas originales.

De la misma manera se deberán mantener y reutilizar los elementos secundarios tales como balaustres, pasamanos, remates de piso y alero, etc., completándose con elementos nuevos cuando faltasen algunos originales o se encontrasen en estado irreparable. Los elementos nuevos que fuera necesario introducir deberán bien reproducir la sección y diseño de la pieza original o, en los casos en los que esta reproducción sea imposible, responder a un diseño sencillo.

Debido a la dificultad de reproducir mediante medios mecánicos el acabado artesanal de los elementos característicos de la solana tales como torneado de balaustres, detalles de pasamanos, canchales ornamentales, piezas de capitel, etc., se deberá mantener y reutilizar en la nueva solana la máxima cantidad de estos elementos de insustituible valor.

Se emplearán sistemas de protección de la madera en acabados mates y colores que armonicen con el entorno.

5. Obras en soportales.

Los elementos estructurales que definen el soportal (viga de sustentación de solana apoyada en pies derechos adosados a los muros o directamente en los muros laterales, pies derechos intermedios) deben conservarse en su disposición actual. El escuadrado irregular de estos vigas, propio del trabajo artesanal, no justifica su sustitución.

La situación del muro de cerramiento interior se mantendrá fija, incluidos los casos en los que por su estado ruinoso hubiera de ser reconstruido.

Se permiten aperturas adicionales en el muro del soportal, siempre y cuando los huecos existentes sean insuficientes para acondicionar el interior de la edificación. La posible adición de huecos o acondicionamiento de los existentes se ajustará a las condiciones generales de la edificación.

**Art. 4.2.9. Actuaciones sobre elementos inadecuados.**

1. Toda intervención de alcance mayor que el estricto mantenimiento (deber de conservación) en una edificación catalogada deberá acometer la obra de demolición, sustitución, o acondicionamiento de los elementos reseñados en las fichas pormenorizadas como inadecuados. Los nuevos elementos sustituidos se adaptarán a las determinaciones de estas Ordenanzas.

**Art. 4.2.10. Actuaciones en solares.**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

1. Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a las ordenanzas correspondientes definidas en las fichas de suelo particulares, y a las condiciones generales de la edificación.

**Art. 4.2.11. Materiales y sistemas constructivos.**

1. Los sistemas constructivos y materiales empleados en los edificios catalogados con algún nivel de protección, deberán ser armónicos con los existentes en el edificio. En la medida de lo posible se reutilizarán los elementos desmontados y se utilizarán los sistemas y materiales tradicionales, especialmente cuando exista una continuidad perceptiva. Este criterio general es aplicable a las intervenciones interiores, exteriores y a la urbanización.

2. No se permite la utilización de materiales falsos que simulen el empleo de materiales tradicionales (hormigones con supuesta apariencia de piedras, canchales, molduras y comisas prefabricadas, etc.). En los casos en que sea preciso introducir nuevos materiales, estos serán empleados conforme a su propio carácter y modos de empleo.

3. En los casos en que sea necesario completar o rehacer partes de un muro se ejecutará con piedras, trabazones, aparejos, y acabado análogos a los del muro en el que se interviene. En el caso de muros revocados, en la medida de lo posible se mantendrán los revocos tradicionales. En los factados pintados se utilizará preferentemente pinturas minerales.

4. En la medida de lo posible se mantendrán las faldones de cubierta, cuando resulte necesario el desmontaje se aprovecharán las tejas de la cubierta, reutilizándose en primer lugar en las piezas de "cobija".

5. Cuando las carpinterías de puertas y ventanas del edificio intervenido tengan valor, se reutilizarán debidamente restaurados. Las nuevas carpinterías se ejecutarán con las mismas maderas, sistemas de oscurecimiento y tratamientos. Igualmente ocurrirá con las balaustadas de las solanas.

**Art. 4.2.12. Actuaciones singulares.**

1. El Ayuntamiento podrá admitir actuaciones singulares que, sin ajustarse estrictamente a las condiciones formales y criterios de composición establecidos en este Plan, cumplan los siguientes requisitos:

- Que se atengan estrictamente a los aprovechamientos máximos establecidos en este Plan.
- Que sean "aportaciones" arquitectónicas de reconocida calidad objetiva y enriquezcan el Conjunto Histórico Artístico o no resulten lesivas para el mismo.
- Que tenga informe favorable de los servicios técnicos municipales, haciendo mención expresa de los aspectos que se apartan de las condiciones establecidas en el Plan, y los motivos que permiten su valoración positiva.
- Que sea aprobado por el órgano competente en materia de protección del patrimonio del Gobierno de Cantabria.

TÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

**Art. 5.1.1. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico.**

1. Se deberá realizar un seguimiento arqueológico por técnico autorizado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte en todas las intervenciones, edificaciones y urbanización, que supongan la realización de movimientos de tierras dentro de la zona afectada por el Plan Especial, según los términos establecidos en el artículo 63.1e) la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria.

2. El descubrimiento de cualquier hallazgo arqueológico obligará a la inmediata paralización de las obras en la zona, así como la puesta en conocimiento de la Consejería de Cultura y del Ayuntamiento.

TÍTULO 6. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO 1. DOCUMENTACIÓN.

**Art. 6.1.1. Documentación específica para las obras sobre edificios existentes.**

1. Salvo para las pequeñas obras de conservación y mantenimiento que fueran de carácter menor, para la concesión de licencia de obras sobre edificios con protección integral o estructural se acompañará proyecto redactado por técnico competente y contendrá además de la documentación exigida por la normativa sectorial aplicable documentación específica sobre los siguientes extremos:

- Descripción documental histórica y arquitectónica del edificio, con referencia a su evolución.
- Planos generales del estado actual del edificio, parcela, plantas, secciones, alzados y esquemas estructurales.
- Descripción fotográfica del edificio, con imágenes del conjunto y de sus elementos más característicos, con especial dedicación a los elementos intervenidos. Se incluirán fotos del edificio en relación a su entorno.
- Descripción del estado de conservación del edificio, incluyendo las instalaciones e indicando las patologías existentes si las hubiera.
- Descripción pormenorizada de los usos actuales.
- Memoria justificada de la intervención especificando los elementos afectados. La memoria incluirá un apartado que describa y justifique las técnicas empleadas.
- Planos de la propuesta de intervención: ordenación, plantas, secciones, alzados y detalles pormenorizados de los principales elementos en los que se interviene, comparándolos con los existentes.

2. Para los edificios con protección ambiental o sin protección los requerimientos anteriores tendrán carácter orientativo, los servicios técnicos municipales podrán ponderar en función del alcance y naturaleza de la intervención y las características del edificio, la documentación necesaria para una correcta definición de las obras.

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

II. NORMATIVA

- Lo mismo se tendrá en cuenta para las obras que no afecten a la totalidad del edificio, pudiéndose reducir el contenido de la documentación a las partes del edificio objeto de obra y su relación con el total del mismo.
- En el caso de obras exteriores y/o de ampliación, la documentación fotográfica y los alzados de los edificios incluirá a los edificios contiguos, si los hubiera, a fin de valorar la adecuación de la intervención a las características del conjunto.
- En el caso de obras de reconstrucción, se aportarán fotos y/o planos del edificio primitivo cuando ello fuera posible. Si las obras de reconstrucción solo afectan a una parte del edificio, se incluirá gráficamente en toda la documentación el edificio completo a fin de valorar la integración de la intervención propuesta.

Art. 6.1.2. Documentación específica para las obras de nueva edificación.

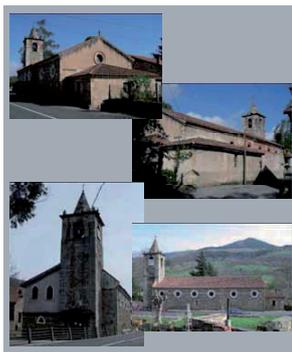
- Para la concesión de licencias de obra de nueva edificación será necesaria la redacción de un proyecto redactado por técnico competente.
- El proyecto contendrá justificación expresa del cumplimiento de la normativa aplicable del Plan Especial, que se acompañará de toda la documentación escrita y gráfica necesaria para una exhaustiva definición de las obras.
- En el caso de que las obras de nueva planta se realicen en colindancia con edificación preexistente del Conjunto Histórico, los alzados representarán el conjunto edificado, con expresión de la zona de nueva construcción y preexistente.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-01



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5627501V128252N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Iglesia  
Nº de plantas: Baja  
Estado de conservación: Bueno



**DESCRIPCIÓN**  
Iglesia de San Pedro.  
De planta cuadrangular con cubierta a dos aguas y una sala alta. En la cabecera se encuentran dos sacristías, una con cubierta a tres aguas y otra a una, seguramente fruto de obras de ampliación llevadas a cabo en la primera mitad del siglo XX que incluyen también una ampliación de la nave. Los muros son de mampostería aunque la traseña y el lateral izquierdo se encuentran enlucados, y este último aún conserva algún resto de policromía roja. Los esquinales y cerchas de los huecos rectangulares son de sillero. En los laterales se abren vanos circulares, seis a la derecha y cinco a la izquierda, y en los laterales rectangulares, uno por fachada, todos ellos enrejados, al igual que otro que se abre en el muro derecho. En la fachada principal, junto a la torre y bajo el hastial, se abren dos ventanas con arcos apuntados y jambas enlucadas.  
La torre es de planta cuadrada y se encuentra adosada a la fachada principal, orientada al Noroeste. Está dividida en dos partes: la inferior está realizada en mampostería con silleros en las aristas y a su pie se abre la puerta de acceso al templo; y la superior, realizada en piedra de sillero, se abre un hueco por fachada con arco de medio punto en donde se sitúan las campanas y un reloj. El conjunto se remata con un pináculo en cada esquina y centro de cada cara, excepto en la cara Sur este, que posee una pequeña campana, y por una pequeña aguja, también de sillero, coronado por una cruz de metal. Tanto la torre como el resto del edificio poseen una gran carga de piedra molibda.

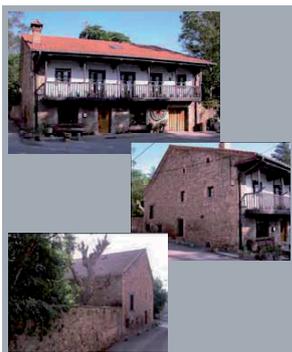
<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> ESTRUCTURAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Se podrán realizar obras distintas a las consideradas con carácter general encaminadas a recuperar el espacio anterior de la edificación excluyendo obras de menor interés.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Torre campanario.	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> -	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: - NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-02



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5628520V128252N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: B+1+BC  
Estado de conservación: Bueno



**DESCRIPCIÓN**  
Construcción tradicional de planta rectangular con cubierta a dos aguas, ejecutada con mampostería y sillero en los esquinales.  
La fachada principal está orientada al Sureste y cuenta con una salina corrida, que ocupa todo el frente de la fachada. Algunos de los elementos estructurales de la salina tienen ornamentación sencilla. En la planta primera el muro se encuentra enlucado con huecos que se disponen simétricamente. Los huecos en el parte central flanqueados por dos ventanas cuadradas en los extremos. En la planta inferior, realizada con mampostería los vanos son de diferente tamaño: dos ventanas enrejadas y dos puertas de madera.  
La fachada Sureste presenta huecos dispuestos por el hastial, los superiores y una ventana enrejada en la planta baja recercada en sillero, mientras que el resto se configuran con dinteles de madera.  
El resto de las fachadas son prácticamente ciegos.  
La cubierta, objeto de alguna obra de rehabilitación en el pasado, muestra en los hastiales un pequeño vano de hornazon que queda visto en su cara inferior. La cobertura es de tejá mate plana.  
Los huecos de fachada originales de la construcción cuentan con elementos de sillero. Sin embargo, en la fachada principal, algunos huecos de la planta baja están rematados con capisayas de piedra que pretenden imitar los elementos de sillero con poca fortuna.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Ninguna obra podrá alterar la volumetría de la edificación.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Salina	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Apilados encima de las puertas. Chimenea de ladrillo vitificado.	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

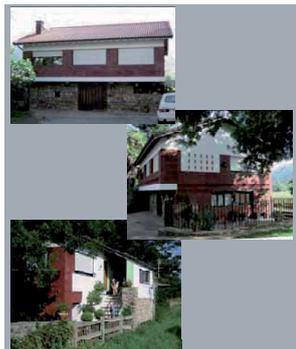
CVE-2014-7295

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-03



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 562851PVN282N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1  
Estado de conservación: Bueno



**DESCRIPCIÓN**

Vivienda de planta rectangular y cubierta a dos aguas; de fachada plana con elemento de nueva construcción.

Los muros son de mampostería en la planta baja de la fachada Sureste mientras que en la planta primera y en el resto de las fachadas se ejecuta con ladrillo cara-vista y revocados.

La planta primera, de mayores dimensiones que la planta baja, se sitúa con un voladizo sobre el muro de mampostería de la planta baja, sustentado en un faldón de hormigón cuyo canto queda visto en fachada.

La fachada Noroeste presenta un volumen adicional que sobresale de la fachada y recoge una escalera de acceso a la planta superior con un local de mampostería.

Composición de huecos de fachada en planta primera inadecuadas.

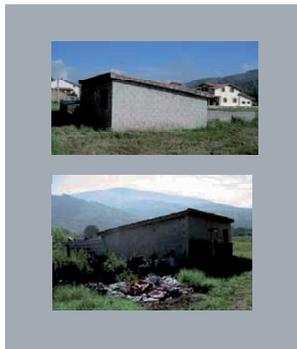
<b>GRADO DE CATALOGACIÓN: SIN PROTECCIÓN</b>	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> En obras de reconstrucción o sustitución se permite la recuperación del volumen edificado sin el voladizo de la planta primera.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b> CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: SI CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: SI RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: SI ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: SI REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Reforma inadecuada. Ornamentación en ladrillo. Pavimentación en el frente en hormigón impreso. Estudiar límite de parcela sureste.	

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-04



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 562851VN282N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario):  
Nº de plantas: B  
Estado de conservación:



**DESCRIPCIÓN**

Construcción de una sala planta de bloque de hormigón visto, con cubierta a un agua sobre losa de hormigón.

La construcción cuenta con un anejo precario con cubierta de chapa que se usa como terraza. Además formado conjunto con la construcción hay una superficie de suelo cerada con muro de bloque de hormigón.

Se desconoce el momento exacto de su construcción que es en todo caso posterior a la Declaración del Conjunto Histórico Artístico de Alceda.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN: FUERA DE ORDENACIÓN</b>	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Los obras de conservación sólo serán posibles en aquella construcción que haya sido patrimonializada.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b> CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: SI CONSOLIDACIÓN: NO RECONSTRUCCIÓN: NO RESTAURACIÓN: NO SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: NO NUEVA PLANTA: - REESTRUCTURACIÓN: NO AMPLIACIÓN: NO
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> - Toda la construcción	

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

Ficha Nº: I-05A



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5628521VN282N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1+8C  
Estado de conservación: Bueno

**DESCRIPCIÓN**

Palacio de Mercado.

Edificado en el siglo XVIII, obra del arquitecto Don José de Cusayo, se encuentra ubicado dentro de un recinto de unos 6.415m<sup>2</sup> delimitado por un muro de mampostería de gran altura formando parte de un conjunto de varias edificaciones.

Se trata de una construcción de planta cuadrada, dos alturas más deriván y cubierta a cuatro aguas. Las fachadas Sur y Oeste son de sillera, el resto de mampostería con sillera en el recercado de huecos y esquinales. El edificio cuenta con un alero de piedra labrada y elementos ornamentales en cubierta (pináculos) y bajo el alero (gárgolas), además de escudos en diferentes ubicaciones de las fachadas.

La fachada principal, realizada con sillera, presenta una configuración simétrica en composición y tamaño de huecos, donde destaca el espacio con doble arcosa de medio punto sobre pilares por los que se accide a un zaguán de generosas dimensiones, y sobre esta, en planta primera, un gran balcón con elementos de forja. A ambos lados de éste, se abren otros dos pequeños balcones con balaustrada de hierro y, a los lados del zaguán, dos ventanos cuadradas enrejadas. Sobre el balcón se dispone un escudo. Esta fachada se abre a un patio a caballo que queda conformado por el propio Palacio, el muro de cerramiento con la portada principal, y la capilla al Sur.

En la fachada Oeste, realizada con sillera, destaca el mirador construido con elementos de piedra labrada y sillera sustentado por cuatro pilares y coronado en los extremos por dos bolas y un pináculo central. La fachada tiene una configuración asimétrica con huecos dispersos y heterogéneos en forma y tamaño. Entre la propia fachada del Palacio y el muro de cerramiento se conforma un patio estrecho con acceso directo desde el zaguán.

Las fachadas Este y Norte de fábrica de mampostería, también presentan una composición de huecos heterogénea en proporciones y dimensiones. En cada una de ellas hay un balcón o terraza con elementos de forja.

En 1937 durante la Guerra Civil, el Palacio fue saqueado e incendiado resistiendo únicamente las fachadas de piedra. El estado actual es fruto de las obras de reconstrucción interior que fueron llevadas a cabo entre los años 49 y 70. En estas obras se adoptó la inclusión de la estructura interior de hormigón y ha sido posible determinar que se modificó la estructura interior de la planta.

Es notable la portada principal, orientada al Oeste, que da acceso a la carabida interior. Es de sillera y posee dos alturas: un primer cuerpo inferior con arco de medio punto rematado por una imposta moldurada y pináculos en sus extremos, y un segundo cuerpo superior de forma triangular en cuyo frontón se exhibe un magnífico escudo barroco rematado en su cumbre con dos bolas de estilo heretiano en los extremos, y un pináculo en el centro.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN: INTEGRAL</b>	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Atendiendo a la dimensión de la parcela, para facilitar las posibilidades de acondicionamiento para usos compatibles y con carácter no preferente, se permite la edificación de nueva planta de una sola altura con un máximo de 200 m <sup>2</sup> y respetando el arbolado existente. Esta construcción deberá contar con informe favorable del Servicio de Patrimonio.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Escudos y bisanes, elementos ornamentales sobrios. Portadas. Arbolado.	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b> CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: SI RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: - REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> -	

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-05B

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5628521V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Capilla  
Nº de plantas:  
Estado de conservación:

**DESCRIPCIÓN**

Capilla del Palacio del Marqués de Mercedal. Se construyó a finales del siglo XVII con los últimos restos que quedaban de la antigua torre medieval.

Se encuentra frente a la fachada principal del Palacio con tres cuerpos cuadradas en su planta. El frontal y la cabecera de menor altura con cubierta a dos y tres aguas respectivamente y, al central más esbelta, a cuatro aguas y con cruz de hierro en la cumbre.

Su fachada principal es de alfilería y en ella se abre una puerta adintelada con jambas molduradas rematada por un hueco en arco de medio punto envejado. A ambos lados de la puerta se disponen dos hornacinas con interior azulejado y pequeño frontón moldurado.

En el hastial, se erige una espadaña con arco de medio punto con campana en su interior con dos boîtes en los extremos de los arcos, otra dos en la cumbre y en el centro un Cristo crucificado.

El resto de las fachadas son de mampostería con relieve de sillares en los equisyles y resacas de los huecos.

En la fachada Este se abre una saetera abocada en el cuerpo central y una diminuta imagen labrada en una piedra.

En la fachada Oeste otra saetera en el cuerpo central y un basón a la izquierda de esta.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> INTEGRAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b>
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b>	-
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b>	
	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO
	CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -
	RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO
	ACONDICIONAMIENTO: NO NUEVA PLANTA: NO
	REESTRUCTURACIÓN: NO AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-05C

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5628521V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario):  
Nº de plantas:  
Estado de conservación:

**DESCRIPCIÓN**

Otras construcciones del Palacio del Marqués de Mercedal.

Se trata de una construcción auxiliar situada en la esquina Noroeste de la parcela. Cuenta con un cuerpo edificado principal de planta cuadrada de doble altura y cubierta a cuatro verticales con cruz de metal en la cumbre, y un cuerpo menor adosado parcialmente abierto a modo de socanella apoyada sobre postes de madera.

El cuerpo principal presenta dos fachadas: exteriores la espacio pública formando parte del cerramiento de la finca del Palacio. Muros de fábrica de mampostería con elemento de alfilería en huecos y esquiniles.

En su cara Norte se abre un pequeño hueco con arco conopial en la parte de unos cuerdos, uno de ellos con forja en la parte superior de acceso y ventana con entablado de forja y en la Sur otros dos huecos.

Adosado al anterior hay un cuerpo menor, de una sola planta, que no resulta visible desde el exterior de la finca. En este cuerpo, se ha cerrado el extremo Sur, permitiendo abrir el espacio entre este último y el cuerpo principal.

Justo al lado del cuerpo principal se encuentra una segunda portada de menor importancia para acceso a la finca del Palacio.

Destacar dentro de la finca los jardines con gran cantidad de especies arbóreas: muchos de ellas centenarias.

Otros elementos: pazo funcional de agua, templete, menendera, escaleras.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> ESTRUCTURAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b>
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b>	Se permite la rehabilitación y acondicionamiento respetando el volumen principal. El acceso, tejamanillo abierto, puede ser cerrado con elementos de carpintería sencillos que no alteren el carácter de la construcción.
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b>	
Acabados en las obras llevadas a cabo en el anejo. Puertas de chapa	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO
	CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -
	RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO
	ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO
	REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-06

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5628508V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: B+1+8C  
Estado de conservación: En construcción

**DESCRIPCIÓN**

Vivienda de nueva planta (en construcción), de dos alturas que cuenta con elementos adosados propios de la tipología tradicional, aunque incluidos en un conjunto con tipología de chalet.

Se trata de una construcción con vano volumétrico que se inician entre sí y cubierta a distintas alturas con cobertura de teja cerámica.

La fachada principal está orientada al Sureste con una salina con tres contrafuertes como elemento principal con fachada interior de ladrillo cara vista. El resto de las fachadas del inmueble son de revoco y pintura con huecos repartidos por los hastiales de dimensiones notables.

La vivienda se sitúa encima del límite del Conjunto Histórico delimitado por los puntos 2 y 3, de forma que parte de la edificación se sitúa dentro de dicho límite y parte fuera.

La vivienda cuenta con licencia municipal de obras en cuyo expediente obra interna de la Dirección General de Cultura identificando la construcción fuera del Conjunto Histórico y no agresiva para el mismo.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> SIN PROTECCIÓN	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b>
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b>	-
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b>	
Elementos prefabricados ornamentales. Desvirtualización de elementos tradicionales como el soportal y la solana	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: SI
	CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -
	RESTAURACIÓN: - SUSTITUCIÓN: SI
	ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: SI
	REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-07

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5628509V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Cuadra  
Nº de plantas: Frente: B+1 Tránsito: B+1+8C  
Estado de conservación: Regular

**DESCRIPCIÓN**

Construcción tradicional de planta irregular de dos alturas.

La estructura se resuelve mediante muros de carga de mampostería con alfilería en esquiniles y resacas de huecos. El resto de la estructura es de maderas.

La fachada Noroeste se encuentra adosada a una construcción colindante. La planta inferior se encuentra ejecutada con muros de mampostería al que se abre un gran vano central y un paño superior envejado, con ausencia de huecos.

La fachada Sureste presenta pocos huecos en el hastial correspondiente uno de ellos a una puerta en la planta superior.

La fachada Suroeste se ciega con cubierta a dos aguas.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b>
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b>	Las obras deben respetar el volumen edificado. Las obras de restauración pueden afectar a la apertura de huecos en fachada.
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b>	
	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO
	CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -
	RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO
	ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO
	REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-08

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5625061V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1  
Estado de conservación: Bueno

**DESCRIPCIÓN**

Construcción tradicional en hilera de dos plantas con cubierta a dos aguas de teja cerámica. Se sitúa en línea con la edificación principal de la ficha 9.

En la planta baja cuenta con un soporte de notable profundidad que ocupa todo el frente de la construcción. La fachada es de fábrica de mampostería con elementos de sillero en huecos y dinteles.

En la planta primera cuenta con una solana que ocupa toda la anchura de la edificación sobre el soporte de la planta baja. La fachada está revocada y cuenta con una composición simétrica de huecos, con una puerta central y dos ventanas a ambos lados. Se aprecia en los elementos de sillero de las ventanas que la fachada de la solana ha sufrido una transformación.

**GRADO DE CATALOGACIÓN: AMBIENTAL**

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:**  
Las obras de restauración permitidas se limitan a aquellas no visibles desde el espacio público. Incluida la apertura de algún hueco en la fachada trasera.

**ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:**  
Tipología edificatoria. Soportal (dimensiones y composición).

**ELEMENTOS INADECUADOS:**  
Tratamiento de la ornamentación en los huecos de la solana. Chimenea ladrillo vitrificado.

**OBRAS PERMITIDAS:**  
CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO  
CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -  
RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO  
ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO  
REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-09

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5625051V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1+8C  
Estado de conservación: Bueno

**DESCRIPCIÓN**

Construcción tradicional en hilera de dos plantas. Se sitúa en línea con la edificación de la ficha 8.

En la planta baja cuenta con un soporte de notable profundidad que ocupa casi dos tercios partes del frente de la construcción; que no obstante no guarda continuidad con el de la edificación colindante al estar ambos soportes separados por un muro medianero. Es posible que ambos soportes ocupara todo el frente de la casa, sin embargo ahora el extremo Noroeste está cerrado, convertido en un zaguán.

Sobre el soporte, ahora sí, ocupando todo el frente de la casa, se sitúa la solana, de construcción austera sin apenas elementos ornamentales.

En la misma parcela de la construcción principal existen otras construcciones auxiliares: Una construcción aneja adosada a la construcción principal en su fachada Noroeste, con una volumetría sencilla, y cubierta a una sola agua. Fachada de mampostería de piedra ligada que la construcción principal.

Construcción aneja, sacareña, adosada al muro de cerramiento de la parcela, con un elemento de más importancia con cubierta a un agua de teja cerámica vertiente hacia el camino, y un anexo, ampliación de menor altura con cubierta de chapa.

**GRADO DE CATALOGACIÓN: AMBIENTAL / SIN PROTEC**

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:**  
Las obras de restauración permitidas se limitan a aquellas no visibles desde la vía pública. Incluida la apertura de algún hueco en la fachada trasera.

**ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:**  
Solana y soportal (parte cerrado en zaguán)

**ELEMENTOS INADECUADOS:**  
Cubierta con construcción aneja con cubierta de chapa

**OBRAS PERMITIDAS:**  
CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO  
CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -  
RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO  
ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: -  
REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-10

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5529604V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1+8C  
Estado de conservación: Bueno.

**DESCRIPCIÓN**

Edificación adosada que forma conjunto con la colindante por el Suroeste (Ficha 11A)

Presenta elementos característicos como son la Solana y el Soportal, aunque éste último no ocupa todo el frente de la edificación, pues ha sido cerrado en la mitad Noroeste.

Del volumen edificado original se ha demolido la mitad Noroeste generando un patio cerrado que queda delimitado por los muros originales de la edificación que permiten apreciar las trazas del volumen original de la construcción.

**GRADO DE CATALOGACIÓN: AMBIENTAL**

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:**  
Se permite la recuperación del volumen original de la edificación recuperando el volumen cuyas trazas son visibles. Se permite la apertura moderada de huecos en la fachada Noroeste.

**ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:**  
Solana. Soportal (alterado por el cierre de su mitad Noroeste)

**ELEMENTOS INADECUADOS:**  
Cubierta demolido. Apertura de ventanas. Considerar solución en el patio.

**OBRAS PERMITIDAS:**  
CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO  
CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -  
RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO  
ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO  
REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: SI

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-11A

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 55296031V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1+8C  
Estado de conservación: Regular

**DESCRIPCIÓN**

El elemento descrito en esta ficha forma conjunto con el 11A. En conjunto se trata de una edificación tradicional adosada, con cubierta a dos aguas.

Presenta elementos característicos como la Solana en la fachada Suroeste, aunque no cuenta con el soporte de la planta baja de las proporciones tradicionales.

Seguramente es fruto de una segregación o división, de forma que las edificaciones identificadas como 11A y 11B forman una unidad constructiva y tipológica.

Este unidad edificada descrita se adosa por el Noroeste con la construcción colindante, aunque en este caso no se produce una unidad tipológica y el modo de adosamiento no permite interpretar ambas edificaciones como un conjunto de interés.

**GRADO DE CATALOGACIÓN: AMBIENTAL**

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:**  
Las obras de restauración permitidas son las menores en fachadas para acondicionamiento y/o apertura de huecos, y las encaminadas a eliminar los elementos inadecuados.

**ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:**  
-

**ELEMENTOS INADECUADOS:**  
Cajas de penillanas y persianas exteriores, balconada, defensas y rejas metálicas, ocupación del soportal. Carretillos fijos en alero.

**OBRAS PERMITIDAS:**  
CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO  
CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -  
RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO  
ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO  
REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-11B



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5529602V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1+BC  
Estado de conservación: Regular



**DESCRIPCIÓN**

El elemento descrito en esta ficha forma conjunto con el I-1A. En conjunto se trata de una edificación tradicional adosada, con cubierta a dos aguas.

Seguramente es fruto de una segregación o división, de forma que las edificaciones identificadas como I-1A y I-1B forman anteriormente una unidad constructiva y tipológica.

Esta unidad edificada descrita se adosa por el Noroeste con la construcción colindante, aunque en este caso no se produce una unidad tipológica y el modo de adosamiento no permite interpretar ambas edificaciones como un conjunto de interés.

La parte del edificio descrito bajo esta ficha ha sufrido obra de reforma en fachada que han alterado notablemente el carácter de la edificación y que incluyen elementos claramente inapropiados como son el balcón de hormigón, verjas de ceramamiento en planta baja, invadiendo espacio público, elementos de carpintería de PVC.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBITAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Cualquier obra llevará aparejada la desocupación del dominio público.																				
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>																				
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Balcón de hormigón sustentado en el suelo, ocupación del dominio público con mobiliario urbano, tendales, verjas, etc., Carpintería de PVC, tratamiento de recercados de huecos, Canecllos de hormigón en aleros	<table border="0"> <tr> <td>CONSERVACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>DEMOLICIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>CONSOLIDACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>RECONSTRUCCIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>RESTAURACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>SUSTITUCIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>ACONDICIONAMIENTO:</td> <td>SI</td> <td>NUOVA PLANTA:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>REESTRUCTURACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>AMPLIACIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO	CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	NO	RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO	ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO	REESTRUCTURACIÓN:	SI	AMPLIACIÓN:	NO
CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO																		
CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	NO																		
RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO																		
ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO																		
REESTRUCTURACIÓN:	SI	AMPLIACIÓN:	NO																		

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-12



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5529601V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda + Almacén  
Nº de plantas: 8+1  
Estado de conservación: .....



**DESCRIPCIÓN**

Edificación de planta trapezoidal irregular, con cubierta a un agua. Carece de interés arquitectónico.

Presenta elementos de piedra labrada en planta baja y en aleros con un tratamiento superficial adecuada, y elementos de piedra en recercados de huecos de planta primera que resultan disonantes con el resto de la edificación.

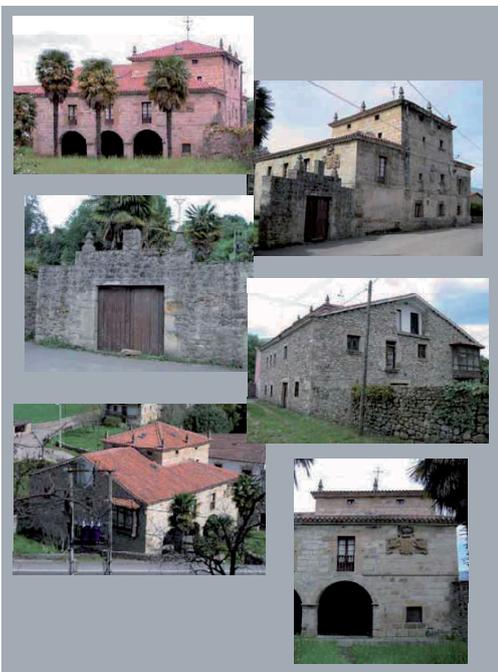
Además de los elementos descritos anteriormente lo que más caracteriza al edificio es la escalera de acceso a la planta primera, de hormigón, adosada a la fachada principal, en la que parece haber sido una ocupación de dominio público. Este elemento resulta totalmente inadecuado.

Al Noroeste de la edificación hay un jardín cercado con malla metálica que oculta un espacio identificado como dominio público.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> SIN PROTECCIÓN	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Se permite mantener la misma ocupación en planta y edificabilidad pero se procurará un volumen edificado mejor integrado en la manzana. Se deben suprimir las ocupaciones de dominio público identificadas.																				
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>																				
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Escalera adosada al volumen edificado, Carpinterías exteriores, Aplicados en los huecos, Volumetría y morfología inadecuadas, Ocupación de dominio público (escalera y jardín).	<table border="0"> <tr> <td>CONSERVACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>DEMOLICIÓN:</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>CONSOLIDACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>RECONSTRUCCIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>RESTAURACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>SUSTITUCIÓN:</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>ACONDICIONAMIENTO:</td> <td>SI</td> <td>NUOVA PLANTA:</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>REESTRUCTURACIÓN:</td> <td>NO</td> <td>AMPLIACIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	SI	CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	NO	RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	SI	ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	SI	REESTRUCTURACIÓN:	NO	AMPLIACIÓN:	NO
CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	SI																		
CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	NO																		
RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	SI																		
ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	SI																		
REESTRUCTURACIÓN:	NO	AMPLIACIÓN:	NO																		

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA

Ficha Nº: I-13



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5529906V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1+BC (casa) + 8+2+BC (torre)  
Estado de conservación: Bueno - Regular

**DESCRIPCIÓN**

Casona Torre de Ruz Bustamante.

Casa solariega con torre de planta cuadrada de dos alturas más alca y cubierta a tres aguas. Su fachada principal, orientada al Sur, es de sillera y dispone de zigzag con tres arcos rebajados sustentados por pilares y pilastro y un pequeño vano a la derecha. El interior del solar es de mampostería en el que se abren dos puertas adriáticas y dos ventanas. Sobre la línea de imposta, en la segunda planta, se configuran tres puertas-ventanas con antepechos abalaustrados de madera, en línea vertical con los ejes de los arcos inferiores, y un escudo a la derecha.

La fachada Este tiene una primera altura con muro de mampostería enfoscado y una segunda de sillera en el que se disponen tres huecos y un sencillo escudo. La fachada Norte es de sillero con sillera en el recercado de los huecos, en su planta primera, se abren ventanas con reja, y una puerta de madera con doble hoja y, en la segunda, cuatro vanos con repisa moldurada. La fachada Oeste es de mampostería con huecos recercados con sillera. En la planta primera destaca un mirador de madera con cubierta a tres aguas de teja, y en el bajo cubierta un mirador con dos puertas.

Encavada en el volumen descrito se encuentra la torre, de planta cuadrada y construida casi en su totalidad con muros de sillera. El único frente de la torre visible en la totalidad es la fachada Este que se alinea con el volumen principal, con líneas de imposta que marcan las diferentes alturas. Su planta baja tiene zócalo y se encuentra enfoscada, con dos ventanas rectangulares en planta baja, dos pequeños vanos cuadrados apoyados por un escudo en planta primera y otros dos pequeños huecos situados en la tercera planta y en el bajo cubierta. La fachada Norte es de mampostería con un pequeño hueco en la tercera planta.

La cubierta a cuatro aguas cuenta con ocho pínuclos ornamentales uno por esquina y otro en cada centro de fachada. Tanto la cornisa de la torre como la del resto de la casa se hallan molduradas en piedra de sillera.

La finca se cierra con un muro de mampostería de gran altura rodeándose el acceso a través de dos aberturas, una simple con portillo de hierro y otra a través de una sencilla portada de mampostería, de principios del siglo XX, adriática y rematada con dos pínuclos y un pequeño sillar con escudo en el centro.

En las fachadas Norte y Este, el palacio da frente a espacio público, pero en el Oeste y Sur cuenta con un resto de parcela no ocupado por la casona. En el Sur el terreno está dividido por una senda peatonal que separa el terreno peatonal del palacio de otro terreno de forma irregular que otra referencia catastral de la misma propiedad.

En la fachada Oeste se puede apreciar que se han llevado a cabo obras que incluyen una sustitución de la cubierta y que se encuentran inadecuadas.

En la esquina Norte del palacio se aprecian daños por asentamientos diferenciales de los muros.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> INTEGRAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Se plantea la recuperación de la traza visible al Sur de la edificación, en la que parece existir un camino o senda.																				
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Protección de sillera	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>																				
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Tratamiento del alero en la fachada Oeste.	<table border="0"> <tr> <td>CONSERVACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>DEMOLICIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>CONSOLIDACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>RECONSTRUCCIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>RESTAURACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>SUSTITUCIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>ACONDICIONAMIENTO:</td> <td>SI</td> <td>NUOVA PLANTA:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>REESTRUCTURACIÓN:</td> <td>-</td> <td>AMPLIACIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO	CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	NO	RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO	ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO	REESTRUCTURACIÓN:	-	AMPLIACIÓN:	NO
CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO																		
CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	NO																		
RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO																		
ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO																		
REESTRUCTURACIÓN:	-	AMPLIACIÓN:	NO																		

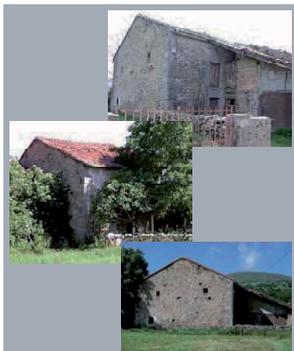
MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-14



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 56285021V28535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Abandonado  
Nº de plantas: B+1  
Estado de conservación: Malo



**DESCRIPCIÓN**

Construcción tradicional adosada con cubierta a dos aguas. La planta resulta irregular por supresión de la esquina Norte de un hipotético volumen mínimo acodado. En esta esquina el edificio presenta una configuración tradicional con acceso a cuadrado en planta paja y pajar en planta primera.

Se trata de una construcción tradicional con elementos tipológicos característicos como son la solana de la fachada Sureste o la boquería del pajar en planta primera. Además son destacables algunas piedras de alitero en las esquinas y formación de huecos.

Aunque el volumen edificado mantiene la morfología y los elementos característicos, obras de reforma pasadas han incluido matorrales y tratamientos superficiales poco adecuados, como son la fábrica de bloque y/o ladrillo tosco en la fachada Noroeste, o los pilares circulares de hormigón, pilastros y ladrillo tosco en la solana.

A pesar de la desvirtuación de algunos elementos con las obras realizadas, la edificación mantiene un volumen correcto, en el que las proporciones, la disposición, tamaño y orientación de huecos y en general la imagen del conjunto puede ser recuperada fácilmente con el tratamiento y supresión de elementos inadecuados.

**GRADO DE CATALOGACIÓN: AMBIENTAL**

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:**  
Se considera necesario preservar la volumetría general del edificio y en especial en su relación con el caldante. Se valorará recuperar el carácter original de la fachada Sureste.

**ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:**  
-

**OBRAS PERMITIDAS:**  
CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO  
CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -  
RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO  
ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO  
REESTRUCTURACION: SI AMPLIACIÓN: NO

**ELEMENTOS INADECUADOS:**  
En general el tratamiento de la Fachada Sureste con inclusión de prefabricados. Elementos de fábrica de bloque en fachada.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-15



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 56285021V28535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Abandonado  
Nº de plantas: B+1  
Estado de conservación: Malo



**DESCRIPCIÓN**

Construcción tradicional adosada con cubierta a tres aguas. De planta irregular, el edificio presenta un volumen principal longitudinal con elementos característicos como son la solana y el pajar en la fachada Sureste, y un pajar al Noroeste que incrementa la anchura del cuerpo principal, y se cubre con una prolongación del testero de cubierta.

Constructivamente el edificio presenta elementos de alitero en esquinas y formación de huecos y muros de mampostería en el resto.

**GRADO DE CATALOGACIÓN: AMBIENTAL**

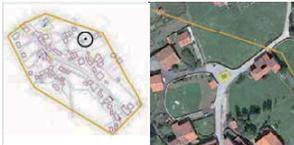
**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:**  
Se considera necesario preservar la volumetría general del edificio. Los obras de restauración posibles se refieren a la apertura moderada de huecos en fachada y las necesarias para la consolidación.

**ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:**  
-

**OBRAS PERMITIDAS:**  
CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO  
CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: NO  
RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO  
ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: -  
REESTRUCTURACION: SI AMPLIACIÓN: NO

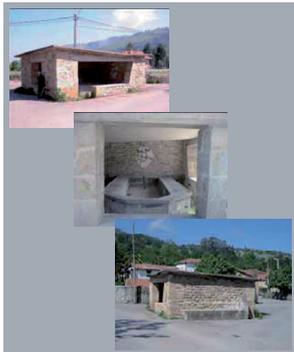
**ELEMENTOS INADECUADOS:**  
-

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-16



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 56285011V28535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Sin uso  
Nº de plantas: B  
Estado de conservación: Bueno



**DESCRIPCIÓN**

Se trata de un antiguo lavadero de construcción abierta y planta rectangular con muros de mampostería y esquinas de alitero. La cubierta está formada por una losa de hormigón con recogida interior a dos aguas. La fachada principal está orientada al Sureste y presenta un gran hueco rasgado en continuidad con el occidente al interior.

El estado Sureste presenta otro hueco cerrado en el hazil de dimensiones notables. El resto de las fachadas son ciegas.

La construcción presenta elementos de hormigón armado en formación de cargados.

En el interior se dispone un lavadero ejecutado con mampostería y rejoso de hormigón.

**GRADO DE CATALOGACIÓN: AMBIENTAL**

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:**  
Se permite la sustitución de uso por un uso compatible con las características del edificio y los fines de protección.

**ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:**  
-

**OBRAS PERMITIDAS:**  
CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO  
CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: -  
RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO  
ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO  
REESTRUCTURACION: SI AMPLIACIÓN: NO

**ELEMENTOS INADECUADOS:**  
-

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-17



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 55274011V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): .....  
Nº de plantas: B  
Estado de conservación: Bueno



**DESCRIPCIÓN**

Cobertizo de planta rectangular y una altura con cubierta a una aguada que se encuentra adosada al muro de cerramiento de la finca. Los muros estructurales son de mampostería y la cubierta de madera con cobertura de teja cerámica.

Se abren dos huecos en su perímetro: uno en la fachada Sureste mediante una ventana rasgada con dintel de madera, y una puerta de acceso en el lateral Sureste.

Se desconoce el momento exacto de su construcción que es, en todo caso, posterior a la Declaración del Conjunto Histórico Artístico de Alceda.

**GRADO DE CATALOGACIÓN: SIN PROTECCIÓN**

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:**  
Adecuación a la normativa de cobertizos

**ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:**  
-

**OBRAS PERMITIDAS:**  
CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: SI  
CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: SI  
RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: -  
ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: -  
REESTRUCTURACION: SI AMPLIACIÓN: -

**ELEMENTOS INADECUADOS:**  
-

CVE-2014-7295

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-18

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5529904V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1+8C  
Estado de conservación: Bueno

**DESCRIPCIÓN**

Construcción tradicional con cubierta a dos aguas de teja cerámica, que forma un conjunto de interés al estar parcialmente adosada a la edificación de la ficha 19.

La fachada principal está orientada al Sureste y cuenta con un soporte o estragal de gran profundidad en la planta baja que ocupa la totalidad del frente de la casa y con una solana salona en la planta primera, casi carente de ornamentación.

La fachada Noroeste es la de mayor dimensión y donde se ubica el mayor número de huecos. Estos están alineados verticalmente y se encuentran recercados de piedra pintada al igual que los esquinas.

El conjunto de ambos elementos sería, por sus proporciones y composición, un ejemplo bien conservado si no fuera por el cierre de bloque de hormigón y celosía que se ha llevado a cabo en el estragal.

Destaca el camino público empedrado situado al Este de la edificación.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Eliminación del cierre de bloque y celosía.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Solana y soporte	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Cierre frontal del zaguán con bloque y celosía.	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-19

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5529903V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 8+1+8C  
Estado de conservación: Bueno

**DESCRIPCIÓN**

Construcción tradicional con cubierta a dos aguas, en continuidad con la edificación colindante por el Este (ficha 18) está notablemente caracterizada por un gran coque con cubierta a dos aguas que escapa casi todo el frente de la edificación, y convierte la planta baja cubierta, de hecho, en una planta de piso más en la fachada Sureste.

En esta fachada se han incluido además dos balconadas largas en las plantas primera y segunda con defensas metálicas y ferrolas que resultan inadecuados.

Las fachadas están revocadas y no se distinguen elementos de sillero significativos en esquinas y formación de huecos.

En la fachada posterior la construcción cuenta con un cuerpo adosado cerrado, de reducidas dimensiones, bajo una prolongación de la cubierta del edificio.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Se permite la demolición del elemento sobre elevado de la cubierta.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b>	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Modificación de la cubierta con un elemento sobre elevado desproporcionado	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-20

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5529902V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: 55 + 8 + 1+8C  
Estado de conservación: Bueno

**DESCRIPCIÓN**

Construcción de planta rectangular y cubierta a tres aguas de teja cerámica, adosada a la edificación de la ficha 19.

El acceso al inmueble viene condicionado por la pendiente de la calle, de forma que por la parte más baja se accede a una planta de semisótano y desde la parte más alta, se accede a la planta baja de la vivienda a través de una terraza.

La construcción queda caracterizada por los elementos arquitectónicos de las fachadas Sureste y Suroeste.

En la fachada Sureste además de la terraza de acceso a la planta baja, hay una balconada en la planta primera sobre la que se sitúa una mansarda o buhardilla de grandes dimensiones.

En la fachada Suroeste la edificación cuenta, en la planta primera, con un mansarda o galería en voladizo cubierta por una prolongación del toldo de cubierta y un tejado.

La fachada Noroeste, mucho más austera, no cuenta con elementos ornamentales. Los huecos son pequeños y se disponen de forma irregular en el hastial.

Las fachadas están revocadas con pocos huecos recercados en sillero.

Quedan descubiertos los esquinites de la construcción original que permiten intuir lo que fue la altura del edificio primitivo antes de realizar las obras de ampliación.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> -
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Chimenea exterior.	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-21

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5529901V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): .....  
Nº de plantas: B  
Estado de conservación: .....

**DESCRIPCIÓN**

Pequeña construcción de una sola planta, y cubierta plana.

Las fachadas, probablemente de fábrica de bloque, se encuentran enfoscadas. Cuenta con huecos de ventanas y puertas con elementos de carpintería de aluminio anodizado.

La cubierta plana está formada por losa de hormigón vista, con impermeabilización asfáltica.

Además de la construcción descrita, en la misma parcela hay otros elementos en precario, que apenas pueden ser definidos como edificaciones o construcciones.

Se trata de construcciones totalmente inadecuadas para el entorno.

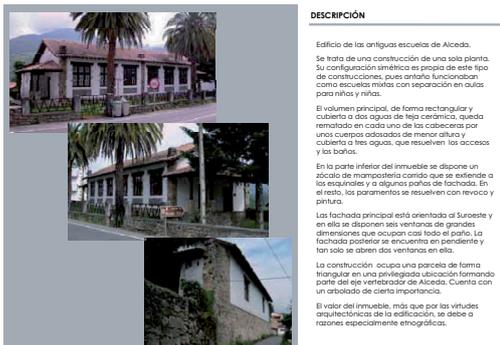
<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> FUERA DE ORDENACIÓN	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Las obras de conservación sólo serán posibles en aquella construcción que haya sido legitimada. Se permite la demolición y construcción de un cobertizo acorde con la normativa específica.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Toda la construcción.	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: SI CONSOLIDACIÓN: NO RECONSTRUCCIÓN: NO RESTAURACIÓN: NO SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: NO NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: NO AMPLIACIÓN: NO

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-22

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5429504VN2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Junta Vecinal  
Nº de plantas: 8  
Estado de conservación: Regular - Malo (en desuso) en la mitad Oeste y Regular - Bueno en la mitad Este.



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de las antiguas escuelas de Alceda. Se trata de una construcción de una sola planta. Su configuración simétrica es propia de este tipo de construcciones, pues antaño funcionaban como escuelas mixtas con separación en aulas para niños y niñas.

El volumen principal, de forma rectangular y cubierto a dos aguas de teja cerámica, queda rematado en cada uno de los cabezales por unos cuerpos adosados de menor altura y cubierto a tres aguas, que resuelven los accesos y los baños.

En la parte inferior del inmueble se dispone un zócalo de mampostería blanca que se extiende a los esquinales y a algunos paños de fachada. En el resto, los paramentos se resuelven con revoco y pintura.

Las fachadas principales están orientadas al Suroeste y en ellas se disponen seis ventanas de grandes dimensiones que ocupan casi todo el paño. La fachada posterior se encuentra en pendiente y tan solo se abren dos ventanas en ella.

La construcción ocupa una parcela de forma triangular en una privilegiada ubicación formando parte del eje vertebrador de Alceda. Cuenta con un cobertizo de cierta importancia.

El valor del inmueble, más que por las virtudes arquitectónicas de la edificación, se debe a razones especialmente etnográficas.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> ESTRUCTURAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Se permite la sustitución del uso por usos compatibles con la edificación y con los fines de protección.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Estructura simétrica. Huecos de fachada. Arbolado.	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b> CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> -	

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-23

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5429502VN2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: B +1+8C  
Estado de conservación: Bueno



**DESCRIPCIÓN**

Construcción aislada tradicional de planta trapezoidal y cubierta a dos aguas de teja cerámica.

Se trata de una construcción que mantiene en buen estado algunos elementos característicos, especialmente la distribución, tipología, dimensiones y proporciones de los huecos en todos sus fachadas.

La fachada Sur cuenta con una solana flanqueada por gruesos muros de sillera que se prolongan en la planta baja. Los paños se encuentran revocados con enlucido de mortero en la planta superior.

El resto de las fachadas presentan muros de mampostería en sus fachadas.

La cubierta, recientemente reemplazada, mantiene la tipología original apenas alterada, aunque se han incluido dos lucernas tipo velux en la zona más alta.

La edificación se sitúa lindando por el Norte, Sur y Este con espacio público y al Oeste con su propia parcela de generosas dimensiones. En esta zona la edificación cuenta con una pequeña tejavana alzada, a modo de alero.

Es muy probable que contara en el pasado con el soportal o estriagal característico bajo la solana, aunque ahora este cuerpo está cerrado.

En general, salvo por la pérdida del soportal, se trata de un ejemplo de la arquitectura modesta de Alceda.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Se valorará la recuperación del soportal en caso de que pueda documentarse su configuración original. Se permite la apertura puntual y moderada de huecos en fachada Este.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b> CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Canchales y bajantes de P.V.C. gr.	

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-24

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5432018VN28535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: S3 +B+8C  
Estado de conservación: Bueno



**DESCRIPCIÓN**

Construcción de planta rectangular y cubierta a dos aguas de teja cerámica, que cuenta con semisótano (igualmente elevado), planta baja y planta bajo cubierta.

Los muros exteriores se encuentran revocados y pintados con aplicación de piedra en los esquinales, zócalo y recercado de huecos.

La fachada principal está orientada al Sur. En su composición se distinguen dos cuerpos, el inferior ligeramente retranqueado, con aplacado de piedra y un hueco rasgado en su frente, el superior con tres grandes huecos, y en la cubierta dos buhardillas con cubierta a dos aguas. A la vivienda se accede a través de una escalinata con barandilla de hierro.

Aun no tratándose de una construcción muy reciente, sí es una edificación de nueva construcción.

Su tipología constructiva es actual, aunque su diseño arquitectónico pretende incluir algunos elementos tradicionales con misión ornamental, como son el zócalo y los esquinales de piedra aplicada.

Este tipo de lenguajes arquitectónicos que emulan y pretenden un mimetismo difusamente discernible no se consideran adecuados desde el punto de vista de la protección del Conjunto Histórico Artístico.

Adosada al límite Noroeste de la parcela hay una construcción a modo de tejavana abierta.

Carece de interés arquitectónico.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> SIN PROTECCIÓN	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Son posibles obras de sustitución respetando la edificabilidad actual y la normativa general.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Reciente construcción o reforma.	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b> CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: SI CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: SI RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: SI ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: SI REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Elementos de aplacado y ornamentación.	

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-25A

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5432019VN28535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda  
Nº de plantas: B+8C  
Estado de conservación: Regular



**DESCRIPCIÓN**

Casa-cuadro en planta baja y pagar en el bajo cubierto que forma una unidad con la edificación incluida en la ficha 25B. Aunque bajo referencias catastrales distintas, estas dos construcciones forman un conjunto de la misma propiedad, comparten un soportal común y forman una unidad constructiva.

Seguramente se trata de una de las construcciones más antiguas del conjunto. Aunque se trata de un inmueble humilde, cuenta con algunos elementos muy particulares como son el propio soportal, que abarca la planta baja y la planta del pagar, y dos arcos apuntados (el más importante en el propio soportal) además de algún otro elemento resaltable de sillera.

La morfología del volumen edificado y la disposición tipológica y tratamiento de los huecos de fachada son ejemplares.

El conjunto formado por ambos referencias (25A y 25B) resulta de suma interés por haber llegado casi inalterado a nuestros días, aunque el estado de conservación es bastante irregularmente débil. Parte de la cubierta (25B) se ha deteriorado y la ruina total puede ser inminente.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Las obras deben respetar la volumetría de la edificación y los elementos significativos.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Ejemplo de casa llana con soportal de doble altura y pagar. Arcos ojivales.	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b> CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Tratamiento de algunos huecos de fachada.	

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-25B



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5432037V28535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Cuadra  
Nº de plantas: 8  
Estado de conservación: Malo



**DESCRIPCIÓN**

Casa-cuadra en planta baja y pajar en el bajo cubierta que forma una unidad con la edificación incluida en la ficha 25A. Aunque bajo referencias catastrales distintas, estas dos construcciones forman un conjunto de la misma propiedad, comparten un soporte común y forman una unidad constructiva.

Seguramente se trata de una de las construcciones más antiguas del conjunto. Aunque se trata de un inmueble húmedo, cuenta con algunos elementos muy particulares como son el propio soporte, que abarca la planta baja y la planta del pajar, y dos arcos apuntados (el más importante es el propio soporte) además de algún otro elemento reseñable de sillería.

La morfología del volumen edificado y la disposición topográfica y tratamiento de los huecos de fachada son ejemplares.

El conjunto formado por ambas referencias (25A y 25B) resulta de suma interés por haber llegado casi inalterado a nuestros días, aunque el estado de conservación es extraordinariamente deficiente. Parte de la cubierta (25B) se ha demolido y la ruina total puede ser inminente.

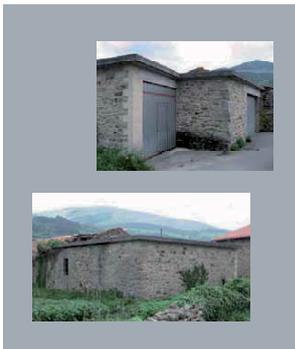
<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Las obras deben respetar la volumetría de la edificación y los elementos significativos.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> -	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-26



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5432020V28535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Garaje  
Nº de plantas: 8  
Estado de conservación: .....



**DESCRIPCIÓN**

Construcción de una sala planta de forma poligonal.

Cuenta con muros de fábrica de mampostería bien armados, con elementos de sillería en algunas esquinas, y apilados en una de ellas. Sobre los muros una cubierta plana de hormigón con un pequeño vuelo en las tres fachadas libres de colindancia.

En la fachada Sureste cuenta con dos grandes huecos con puertas de garaje de chapa tipo preleva y cargadero de hormigón visto.

Es probable que la construcción actual se haya edificado sobre las ruinas de una construcción anterior, de la que no queda más traza que la de su planta.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> SIN PROTECCIÓN	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Se permite la misma ocupación en planta adaptando la altura a la edificación colindante dando continuidad a ambos volúmenes de cubierta.
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Cubierta plana de hormigón, Puertas metálicas.	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: SI CONSOLIDACIÓN: NO RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: SI ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-27



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5427503V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Hostelería (Pasada)  
Nº de plantas: Frente 8+2+8C  
Trasera: 5+8+2+8C  
Estado de conservación: Regular



**DESCRIPCIÓN**

Casaca de grandes dimensiones, planta irregular y cubierta a cuatro aguas de teja cerámica.

El volumen edificado se puede inscribir en un prisma de planta rectangular en el que se ha superado una esquina, acomodando la planta del edificio al suelo disponible.

El edificio cuenta con planta baja, dos plantas de piso completa y una planta bajo cubierta, además de una planta en sem sótano que, por razón del desnivel en la trasera, está en situación de planta baja en la traseca del edificio (Noreste).

Fachadas revocadas con elementos de sillería en esquinas y recercado de huecos. Destaca la configuración simétrica de la fachada Sureste, con huecos de generosas dimensiones con tipología de balcones. La fachada Sureste cuenta con dos balconadas en las plantas primera y segunda.

Bajo el alero se abren pequeños ventanales alineados verticalmente a las inferiores correspondientes al espacio generado en el bajo cubierta.

Sin destacar especialmente se trata de una construcción con cierto interés arquitectónico, ejemplo de la arquitectura de principios del siglo XX.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> -
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Simetría y composición de la fachada principal. Sillería en esquinas y huecos en planta baja. Desván.	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> -	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-28



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5430803V2852N

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda en desuso  
Nº de plantas: Frente 8+2  
Traseca 8+1+8C  
Estado de conservación: rehabilitación inacabada.



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de tres plantas y cubierta a dos aguas de teja cerámica, que forma un conjunto con los edificios de las fichas 27 y 26.

El edificio cuenta en la fachada Sureste con balconadas con las plantas primera y segunda como elementos más característicos. El fondo de la balconada de la planta tercera está realizado de sillería cara vista con un ligero entramado de madera en la composición de los tres huecos de fachada. En las plantas inferiores las ventanas y puertas de acceso se ubican alineadas verticalmente.

En la fachada Noreste la composición, tipología y dimensiones de los huecos son acordes con el carácter y tipología de la edificación. En el fondo de cubierta sobresale una butarilla con cubierta a dos aguas además de dos lucernas tipo vela.

El edificio ha sido objeto de obras de reforma recientes que no están finalizadas, y que puede destacar que básicamente respetan el volumen original edificado, no así el tratamiento superficial de las fachadas, ya que éstas estaban anteriormente revocadas y pintadas, y ahora presentan la fábrica de mampostería vista con elementos de sillería en esquinas y huecos.

La edificación principal cuenta con un anexo de una sola planta adosado por el Sureste con cubierta de teja a una aguada.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> -
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Balconadas en las dos plantas. Fachada en ladrillo cara vista. Estructura interior en madera.	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Bajo la trasera de la carretera en planta baja.	CONSERVACIÓN: SI DEMOLICIÓN: NO CONSOLIDACIÓN: SI RECONSTRUCCIÓN: - RESTAURACIÓN: SI SUSTITUCIÓN: NO ACONDICIONAMIENTO: SI NUEVA PLANTA: NO REESTRUCTURACIÓN: SI AMPLIACIÓN: NO

MIÉRCOLES, 21 DE MAYO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 26

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-29

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5430802V028535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda colectiva  
Nº de plantas: 8+2  
Estado de conservación: Regular



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de tres plantas, que forma un conjunto con los edificios de las fichas 28 y 30, de las cuales queda separado en la fachada Suroeste por gruesos muros, coronamiento de sillería con sendos escudos al nivel de planta primera.

En la fachada Sureste el carácter de la edificación se ha transformado al perder el elemento típico de la solera en planta primera. El plano de la fachada coincide con la línea exterior de los muros medianeros no dejando lugar a la balconada como ocurría en la planta superior. En la planta baja, en una reforma para llevar a cabo actividades de uso comercial, se han incorporado huecos de mayores dimensiones que los propios del edificio.

En la fachada Noroeste, el edificio cuenta con balconadas conielas en planta primera y planta segunda quedando esta última cubierta por la prolongación del tejado de cubierta. Se aprecian ménsulas de hormigón para el apoyo del forjado de la balconada de planta primera.

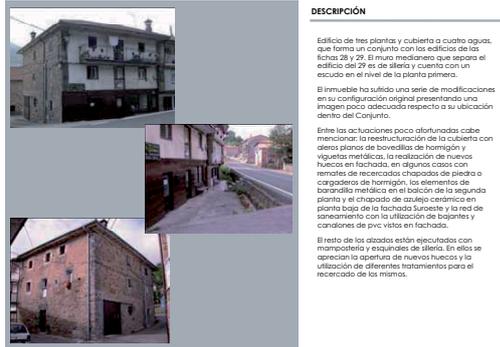
El conjunto (28-29-30) ha quedado enterado con respecto a la rasante de la carretera, situándose la planta baja así en situación de planta inglesa, y generando un espacio público de difícil tratamiento. En el frente de la casa se ha colocado un solado impermeable.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Cualquier obra que encada la conservación irá encaminada a la recuperación de las condiciones tipológicas originales de la edificación.																				
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Tratamiento simétrico de la fachada. Escudos en los muros cortafuegos. Balconada. Estructura interior de madera.	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>																				
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Solado en la entrada. Ménsulas de hormigón en balconada de planta primera.	<table border="0"> <tr> <td>CONSERVACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>DEMOLICIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>CONSOLIDACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>RECONSTRUCCIÓN:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>RESTAURACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>SUSTITUCIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>ACONDICIONAMIENTO:</td> <td>SI</td> <td>NUOVA PLANTA:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>REESTRUCTURACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>AMPLIACIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO	CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	-	RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO	ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO	REESTRUCTURACIÓN:	SI	AMPLIACIÓN:	NO
CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO																		
CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	-																		
RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO																		
ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO																		
REESTRUCTURACIÓN:	SI	AMPLIACIÓN:	NO																		

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-30

**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5430801V028535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda colectiva  
Nº de plantas: 8+2  
Estado de conservación: Regular



**DESCRIPCIÓN**

Edificio de tres plantas y cubierta a cuatro aguas, que forma un conjunto con los edificios de las fichas 28 y 29. El muro medianero que separa el edificio del 29 es de sillería y cuenta con un escudo en el nivel de la planta primera.

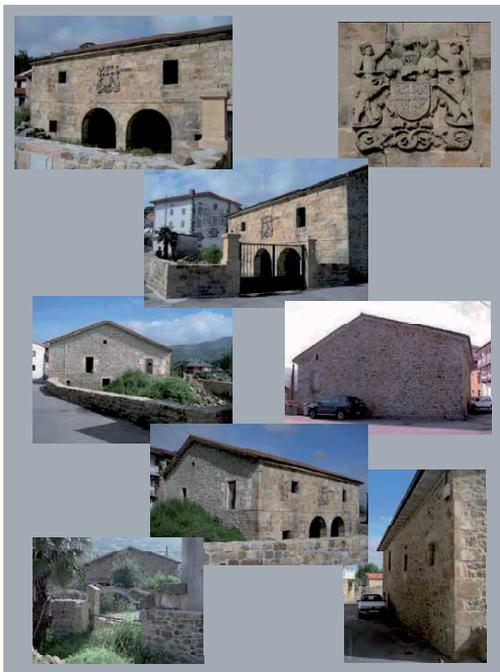
El inmueble ha sufrido una serie de modificaciones en su configuración original presentando una imagen poco adecuada respecto a su ubicación dentro del Conjunto.

Entre las actuaciones poco afortunadas cabe mencionar la reestructuración de la cubierta con otros planos de bovedillas de hormigón y viguetas metálicas, la realización de nuevos huecos en fachada, en algunos casos con remates de maderas chapadas de piedra o cargadores de hormigón, los elementos de cerramiento metálicos en la fachada de segunda planta y el chapado de caucho cerámico en planta baja de la fachada Sureste y la red de saneamiento con la utilización de bajantes y canchales de pvc vivos en fachada.

El resto de las obras están ejecutadas con mampostería y esquinas de sillería. En ellos se aprecian la apertura de nuevos huecos y la utilización de diferentes tratamientos para el recercado de los muros.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> AMBIENTAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> Cualquier obra que encada la conservación irá encaminada a la recuperación de las condiciones tipológicas originales de la edificación.																				
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> -	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>																				
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Azulejo en fachada. Aleros, Cartelera, Red de desagüe exterior. Falta de unidad en el tratamiento de la fachada.	<table border="0"> <tr> <td>CONSERVACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>DEMOLICIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>CONSOLIDACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>RECONSTRUCCIÓN:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>RESTAURACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>SUSTITUCIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>ACONDICIONAMIENTO:</td> <td>SI</td> <td>NUOVA PLANTA:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>REESTRUCTURACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>AMPLIACIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO	CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	-	RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO	ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO	REESTRUCTURACIÓN:	SI	AMPLIACIÓN:	NO
CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO																		
CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	-																		
RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO																		
ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO																		
REESTRUCTURACIÓN:	SI	AMPLIACIÓN:	NO																		

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALCEDA Ficha Nº: I-31A



**PARCELA:**  
Referencia catastral: 5430805V028535

**EDIFICACIÓN:**  
Uso (Principal/Secundario): Vivienda deshabitada  
Nº de plantas: 8+1+BC  
Estado de conservación: Regular

**DESCRIPCIÓN**

Casas de Mora.

Casas solitarias del Caballero Don Juan de Mora y Villegas, construida en el S. XVII.

Se encuentra en el interior de una pequeña finca rodeada de un muro de mampostería de mediana altura de reciente construcción con dos accesos al interior, uno de ellos sin acabar.

La construcción es de planta rectangular, con dos alturas y cubierta a dos aguas. Se utiliza la sillería en la composición de la fachada principal, esquinales y recercados de huecos, mientras que en el resto de las fachadas se utilizan los muros de mampostería.

La fachada principal está orientada al Este y presenta un zaguán con dos tramos de medio punto apoyados sobre un pilar central, una línea de imposta y un escudo. A ambos lados del zaguán se abren dos vanos, uno rectangular y otro cuadrado, el cual que los situados en el zaguán. Se corona con una cornisa moldurada.

En la cara Norte el muro es prácticamente ciego, tan sólo tiene dos pequeñas ventanas, una situada a ras de suelo en planta baja y otra debajo del alero. En el nivel de la planta primera, junto al esquinal que comparte con la fachada Este, se abre una puerta.

En el muro Oeste, la disposición de huecos es heterogénea. En la planta baja hay dos ventanas de distinto tamaño una de ellas con reja y otra cerrada con un tablero. En la planta superior, alineado verticalmente con una de las ventanas inferiores, se abre una puerta y recercada con el esquinal de la fachada Sur dos ventanas.

Al zaguán Sur se abren dos puertas en el nivel de la planta primera y dos ventanas en planta baja de distinto tamaño, la más pequeña cuadrada con reja. Bajo la cornisa se abre un pequeño vano.

El carácter de la edificación es en general muy sobrio, con escasez de huecos en fachada y elementos ornamentales.

El inmueble está siendo sometido a un proceso de rehabilitación en el que se ha sustituido la cubierta original por una nueva de hormigón, decisión desafortunada, más aún por la inclusión de canchales prefabricados también de hormigón adheridos a la cara interior del alero.

Dentro de la finca se observan escombros y restos de materiales además de elementos constructivos que aún están sin rematar.

<b>GRADO DE CATALOGACIÓN:</b> INTEGRAL	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:</b> -																				
<b>ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS:</b> Fachada de sillería. Zaguán y arcos en fachada Este.	<b>OBRAS PERMITIDAS:</b>																				
<b>ELEMENTOS INADECUADOS:</b> Alero de hormigón con canchales prefabricados que imitan madera.	<table border="0"> <tr> <td>CONSERVACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>DEMOLICIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>CONSOLIDACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>RECONSTRUCCIÓN:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>RESTAURACIÓN:</td> <td>SI</td> <td>SUSTITUCIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>ACONDICIONAMIENTO:</td> <td>SI</td> <td>NUOVA PLANTA:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>REESTRUCTURACIÓN:</td> <td>-</td> <td>AMPLIACIÓN:</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO	CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	-	RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO	ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO	REESTRUCTURACIÓN:	-	AMPLIACIÓN:	NO
CONSERVACIÓN:	SI	DEMOLICIÓN:	NO																		
CONSOLIDACIÓN:	SI	RECONSTRUCCIÓN:	-																		
RESTAURACIÓN:	SI	SUSTITUCIÓN:	NO																		
ACONDICIONAMIENTO:	SI	NUOVA PLANTA:	NO																		
REESTRUCTURACIÓN:	-	AMPLIACIÓN:	NO																		