

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Ares del Maestrat
CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN

1- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Ares, **en cumplimiento con el art. 34.2 de la Ley de Patrimonio Cultural**, donde se establece que *“La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien (...)”*, se dispone a iniciar el proceso de redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Ares del Maestrat, con el objetivo de regular la zona protegida como Bien de Interés Cultural y su entorno lindante.

Este Plan Especial es el instrumento que desarrolla los aspectos tanto patrimoniales como urbanísticos dentro del conjunto histórico; y estará formado por

- Una memoria informativa que trata los aspectos legislativos, históricos y descriptivos.
- Una memoria justificativa donde se explican las acciones y actuaciones que pretende llevar a cabo el Plan.
- Unas normas específicas para los edificios y la trama urbana del municipio
- Un Estudio de Integración Paisajística donde se define la relación entre el entorno y el centro histórico de la población.

Por lo tanto, en los Planes Especiales no existen las generalidades, están previstos para solucionar los problemas concretos de los ámbitos para los que se aplican.

2- PROBLEMÁTICAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

En Ares del Maestrat, mediante el Plan Especial de Protección de su Conjunto Histórico, se pretende dar solución a una serie de problemas que actualmente se dan por la inexistencia de este instrumento. Más concretamente, la problemática que se soluciona es referente a la normativa actual y a la burocracia en la tramitación de licencias.

1.- En cuanto a la normativa actual:

En 2012 se realizó la Declaración de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Ares del Maestrat.



Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Ares del Maestrat
CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN

En el Decreto de dicha declaración, en primer lugar, ya se hace constar en su Artículo 3 la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Protección, por lo que se da una regulación provisional de los criterios de intervención de cualquier tipo de obra en los edificios de esta zona.

Esta regulación, por el hecho de ser provisional, en su mayor parte es análoga al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, que aunque actualmente esté en vigor ya está en proceso de ser sustituido por un nuevo Plan General. Es decir, las ordenanzas del Decreto del BIC en cuanto a obras permitidas y criterios son las mismas en gran medida a las del PDSU, y estas son del año 1988.

Consideramos que esta normativa debería actualizarse ya que actualmente existen materiales, métodos y tecnologías constructivas más eficientes energéticamente y compatibles con los valores arquitectónicos tradicionales, que no se han contemplado en el PDSU ni en la Declaración del BIC.

Además, se observan algunas zonas donde los criterios podrían ser excesivamente restrictivos sobre todo en lo referente a la elevación de plantas o cubiertas.

Con la nueva normativa se tendría una serie de criterios claros, suficientemente concretados, adaptados a la realidad actual y consensuados con los habitantes de la localidad.

2.- En cuanto a la tramitación de licencias

Actualmente, para la realización de cualquier obra en el ámbito del BIC es necesaria la resolución favorable de la Conselleria competente en materia de cultura.

Una vez aprobado el Plan el Ayuntamiento ya sería competente para autorizar las obras, aunque deben dar cuenta a la Administración, pero no esperar su resolución favorable.

Esto favorecería la realización más rápida de cualquier obra por parte de un particular, ya que no tiene por qué esperar este tiempo.

3- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

Atendiendo al punto anterior, el Ayuntamiento de Ares del Maestrat cree necesario y oportuno elaborar el Plan Especial de Protección atendiendo a las siguientes oportunidades:

- El posible desarrollo económico del territorio.
- El impulso de un modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.



Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Ares del Maestrat
CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN

- La mejor gestión del patrimonio cultural.

4- OBJETIVOS DEL PLAN

Objetivos generales:

1. Ser una herramienta que permita la protección del patrimonio arquitectónico y cultural del Centro Histórico en base a las leyes vigentes, y a la vez ayude a la rehabilitación del conjunto a partir de las técnicas tradicionales que le dieron el carácter y la morfología que aún se conserva actualmente.
2. Dotar de un planeamiento urbanístico específico conforme al requerimiento de la legislación en materia de Patrimonio Histórico, y completar el planeamiento municipal vigente que permita un fácil control, gestión y vigilancia de todas las intervenciones que se lleven a cabo en su área protegida.
3. Fomentar la protección de los edificios y espacios urbanos históricos siguiendo las pautas de la legislación del patrimonio cultural.
4. Proteger la estructura urbana de los tejidos históricos sin olvidar que deberá contribuir a regular la estructura funcional en cuanto a usos y actividades, y además potenciar la estructura social de la población residente.
5. Deberá ser el marco jurídico-técnico que sirva de referencia tanto para las actuaciones particulares como para las públicas.
6. Recuperar el valor residencial que posee la villa.
7. Tratar específicamente el conjunto que forma la mola y el castillo para su puesta en valor.
8. Fomentar el turismo cultural y natural como factor económico clave en la conservación y dinamización del patrimonio de la localidad.
9. Incrementar la iniciativa y la capacidad de gestión pública, dirigida a diseñar y llevar a efecto las actuaciones de mayor valor estratégico, establecer programas de ayuda a las actuaciones privadas y crear mecanismos de gestión eficaces.
10. El futuro Plan Especial de Protección deberá servir de base para poder optar a las ayudas o subvenciones que dispongan las administraciones, tanto provinciales, autonómicas, estatales y europeas.

Objetivos específicos:

- Objetivos sociales
 - Fomentar la participación vecinal en la toma de decisiones del municipio.



Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Ares del Maestrat
CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN

- Fomentar la residencia en los pequeños municipios como una vida de calidad.
- Facilitar la rehabilitación privada para recuperar la densidad de la población y su rejuvenecimiento.
- Dotar de equipamientos, espacios y servicios urbanos.
- Revitalizar los usos y actividades comerciales tradicionales. Incrementar la diversidad socioeconómica de la población.
- Fomentar los usos turísticos y terciarios de forma equilibrada con los residenciales.
- Facilitar la implantación de actividades culturales.
- Objetivos urbanísticos y paisajísticos
 - Fomentar de la puesta en uso adecuada de los edificios y viviendas en desuso.
 - Tratar la accesibilidad de vehículos y su estacionamiento de forma adecuada con el trazado urbano del municipio.
 - Eliminar en la medida de lo posible las barreras urbanísticas.
 - Regular el procedimiento administrativo y el modelo de gestión de las actividades arqueológicas.
- Objetivos arquitectónicos y ambientales
 - La conservación y rehabilitación adecuada de edificios existentes.
 - Asegurar una calidad ambiental de las nuevas edificaciones.
 - Revisar las protecciones del catálogo en trámite y desarrollar su protección.
 - Favorecer la integración y puesta en valor en las intervenciones que se realicen en el centro histórico.

5- POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS

Para la realización de este plan se han barajado tres alternativas distintas:

Alternativa A. Consistiría en el mantenimiento de la regulación actual.

Es decir, hasta la aprobación del Plan General, los aspectos urbanísticos se regirían por lo dispuesto en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de 1988, y los criterios de intervención presentes en el Decreto por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, la villa de Ares del Maestrat de la provincia de Castellón. Así pues seguiría siendo necesaria la autorización previa de Conselleria para cualquier tipo de



Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Ares del Maestrat
CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN

licencia de obra, y los criterios serían siendo los mismos que en 1988, donde no existían materiales ni técnicas constructivas de hoy en día, por lo que estas no podrían utilizarse.

Alternativa B. Consiste en la propuesta contemplada en el presente documento. En ella se amplía ligeramente la delimitación propuesta en el decreto del BIC. Esta ampliación consistirá fundamentalmente en la anexión de dos manzanas. En primer lugar, la manzana 31262, que se encuentra al oeste y junto a la manzana 32253, la cual queda envuelta por la actual delimitación, y recayentes a las Calles de Baix y Calle Eres, y en segundo lugar las parcelas 01 y 02 de la manzana 32171, en el extremo noroeste del núcleo, en la Avenida del Coll.

Se observa así pues que en estas zonas se encuentran elementos de la arquitectura popular de la zona, que merecen ser protegidos y conservados al igual que en las otras manzanas ya incluidas dentro del ámbito de protección.

Por tanto no tiene sentido que esté prácticamente todo el núcleo histórico protegido y en estas zonas no haya esta protección, por lo que por ejemplo en estas viviendas no se puede optar a ciertas subvenciones donde se puntúa o se otorga más subvención a los edificios que están dentro del BIC; quedando actualmente desfavorecidas respecto a las de dentro de la delimitación.

En todo este ámbito, se aplicaría la regulación patrimonial dispuesta en la LPCV, se revisará el catálogo de protecciones del PG en tramitación, y en su caso se ampliará y adaptará tanto a la LOTUP como a la LPCV, se revisará y se modificará la regulación de usos, actividades y espacios.

Alternativa C. La tercera de las alternativas a considerar consistiría en plantear de la forma más estricta posible la protección individual de edificios patrimoniales del centro histórico. De este modo, las normas que protegen este tipo de edificios sería rígida en ciertos aspectos como las exigencias volumétricas, la distribución y uso de ciertos espacios, los materiales constructivos a emplear en las restauraciones o rehabilitaciones y en las características morfológicas como las fachadas (acabados y tonalidades de los mismos), distribución de huecos y sus ampliaciones, aleros, balcones y cubiertas.

Creemos que la alternativa más viable sería la B, ya que se protegen valores pero estos son compatibles con el día a día de los vecinos y habitantes de Ares del Maestrat. Realizar una normativa basada en prohibiciones solo genera malestar y posibles incumplimientos de la misma, y dejar la situación tal y como está, además de ir en contra de la legislación, supone una



Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Ares del Maestrat
CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN

serie de trabas administrativas y burocráticas para la realización de intervenciones; y una situación desfavorable a las viviendas que están fuera del BIC.

6- OBJETO DE LA CONSULTA

Con la información básica que se expone en el documento y con el fin de promover la formulación de propuestas se han agrupado los principales temas que se van a tratar en el futuro Plan:

- Principales problemas detectados en el centro histórico de Ares del Maestrat.
- Edificios o parajes que se considere que merecen un tratamiento singular o una protección.
- Preferencias en cuanto a las normas que se aplican en los centros históricos Bien de Interés Cultural.

Ni el documento que se pretende redactar ni esta consulta son procedimientos cerrados. Se trata del inicio de un proceso largo que requiere de la colaboración de todos los vecinos y vecinas que se puedan ver afectados por la futura implantación de este Plan. Por lo tanto, se pretende que aporten sus ideas, aunque sean generales por el momento para que en el transcurso de la redacción del Plan se puedan tener en cuenta para que sirva como herramienta que solucione las problemáticas tanto generales como particulares de la población.

