

## **TÍTULO 11**

# **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO**

### **ARTÍCULO 11.0.1. DEFINICIÓN**

1. Las Ordenanzas de Edificación fijan las condiciones particulares del aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización dentro del suelo urbano.
2. Excepto en el caso de la Ordenanza 1 que tiene su propia estructura, estas ordenanzas se ordenan en tres secciones:
  - la Sección 1 define el propósito de la ordenanza, su ámbito de aplicación (señalado por los correspondientes centroides grafiados en planos de ordenación) y, en su caso, los Tipos mediante los cuales este Plan matiza la aplicación de esas condiciones particulares.
  - la Sección 2 define las condiciones particulares de edificación de parcelas y construcciones (Condiciones de parcelación, de aprovechamiento, de forma, etc.).
  - la Sección 3 define las condiciones particulares de uso de esas parcelas y construcciones señalando los usos predominantes, compatibles y prohibidos en su ámbito de aplicación.

### **ARTÍCULO 11.0.2. APLICACIÓN**

1. Las ordenanzas de edificación son vinculantes para toda actuación urbanística que se pretenda emprender en su ámbito de aplicación.
2. Las condiciones particulares sobre usos prohibidos no son de aplicación a los usos existentes amparados por licencia municipal previa pero si a los cambios de uso que se pretendan acometer una vez entrado en vigor este Plan.

## **CAPITULO 1**

### **ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO (CA)**

#### **SECCIÓN 1**

#### **APLICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 11.1.1.**

#### **OBJETO Y ÁMBITO**

#### **DE APLICACIÓN**

1. El objeto de la Ordenanza 1 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en la parte más significativa del Conjunto Histórico-Artístico de Ponferrada. Su redacción constituye un texto refundido de la Ordenanza 1 del Plan Especial de Protección (P.E.P.) de ese conjunto que este Plan General asume casi íntegramente. En el Anexo de estas Normas se incluye la Normativa Cromática del Plan de Color del P.E.P., de obligado cumplimiento en este ámbito. En el ámbito de esta Ordenanza 1, las condiciones generales de este Plan tienen carácter supletorio y solo son de aplicación cuando no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta Ordenanza y no pongan en peligro la protección de los inmuebles catalogados.

2. La Ordenanza 1 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **CA**.

3. La Ordenanza 1 también es de aplicación a los espacios libres públicos incluidos dentro del ámbito del P.E.P. en cuanto a condiciones particulares de urbanización, ordenación vial, ambiente y mobiliario urbano, ornato, etc.

4. En el ámbito de la Ordenanza 1 es de aplicación el Plan de Color del P.E.P. cuya Normativa Cromática se incorpora al Anexo de estas Normas.

#### **ARTÍCULO 11.1.2.**

#### **AMBIENTE Y**

#### **MOBILIARIO**

#### **URBANO**

1. Es objetivo de esta Ordenanza la recuperación del ambiente urbano tradicional para lo cual el Ayuntamiento deberá incentivar mediante subvenciones, exención de tasas, ayudas, etc. la adecuación de los locales comerciales existentes, sus elementos y carteles publicitarios con el fin de lograr una mayor integración en el Conjunto.

En este sentido, tanto el nuevo mobiliario urbano (papeleras, jardineras, bancos, módulos de información, etc.), como los nuevos quioscos (de prensa, bebidas, etc.), deberán realizarse con un criterio unitario a partir de un diseño previo aprobado por el Ayuntamiento, situándose en todo caso en aquellos lugares que no afecten a elementos o conjuntos de interés.

2. Asimismo, deberá sustituirse el mobiliario existente por el realizado con el nuevo diseño planteándose, en su caso, un cambio de localización. Los proyectos de urbanización deberán prever la ocultación de los sistemas de almacenamiento de residuos mediante los procedimientos adecuados (contenedores subterráneos, recogida neumática, etc.)

3. Se prohíbe la colocación de mobiliario urbano privado o público que contenga publicidad.

### **ARTÍCULO 11.1.3. ORNATO DE LAS INSTALACIONES**

1. Los propietarios de edificaciones, instalaciones, marquesinas, carteles y demás elementos de ornato o propaganda deben mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que exigen estas Normas.

2. Será obligatorio también en todo caso el tratamiento como fachada de las medianerías que queden al descubierto en los edificios de nueva planta. Así mismo para todas aquellas medianerías al descubierto existentes, el Ayuntamiento podrá obligar a que se traten con los materiales o procedimientos que se consideren más convenientes con el fin de mejorar la imagen visual del Conjunto.

3. Las condiciones que deben cumplir la ejecución de las obras de instalaciones de los edificios serán las que se reseñan a continuación:

A) Todas las instalaciones a realizar en los edificios construidos o en construcción, o bien formarán parte del Proyecto global de construcción o serán objeto de Proyecto Particular de las mismas, si bien las que por su simplicidad así se considere, podrán ser objeto de una Memoria y esquema adjunto de la misma, para solicitar Licencia Municipal de Obras, sin la cual queda prohibida su ejecución. Expresamente se ocultarán las cajas de derivación, acometidas, contadores y demás elementos de las diferentes instalaciones con que puedan dotarse los edificios o los espacios públicos.

B) Las instalaciones de los edificios, tanto de Saneamiento, como de Agua, Electricidad, Telefonía, Gas, T.V., o cualquier otro servicio que pueda realizarse en un futuro no se ejecutarán nunca vistas por fachada del edificio. Si fuere absolutamente necesaria la instalación exterior, ésta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación. Las hornacinas estarán detalladas en planta, alzado y sección con dimensiones, colores y materiales de acabado. Quedan excluidas de este Artículo las bajantes de pluviales que podrán ser vistas pero con la obligación de protegerlas a la manera tradicional al menos en la altura correspondiente a la planta baja de la edificación.

C) Referente a las instalaciones de antenas de Radio y T.V. se determina que éstas serán colectivas en número no superior a UNA por parcela para cada una de ellas. Las antenas parabólicas se colocarán únicamente en la cubierta y en la zona de menor impacto visual, debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

D) Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre pavimento, sean registros u otro indicador.

4. En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía, se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento.

### **ARTÍCULO 11.1.4. LICENCIAS Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS**

1. Todos los proyectos de actuación urbanística y/o edificatoria (de nueva planta, derribo, rehabilitación o reforma), tanto de carácter privado como público que se pretenda realizar, deberán obtener, previa a su iniciación, la correspondiente licencia municipal y en el supuesto de que las obras estén incluidas en el entorno de un Bien de Interés Cultural, el Informe favorable del órgano competente de la Junta de Castilla y León según la normativa específica.

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, asimismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del ente titular del dominio.

4. *Licencias en edificios o conjuntos catalogados:*

A) En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, sin autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio o el órgano dependiente de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachada o en cubierta cualquier rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

B) El Ayuntamiento es competente, en el ámbito de esta Ordenanza, para autorizar directamente las obras que afecten a inmuebles que no sean BIC, ni estén incluidas dentro de su entorno monumental.

C) Con la solicitud de licencias de obras sujetas a las condiciones del apartado 4.A. anterior deberá presentarse un ejemplar adicional del proyecto correspondiente al efecto de su remisión a la Administración Regional de Patrimonio, para su informe preceptivo. El tiempo de tramitación en dicho organismo se descontará del plazo para la resolución del expediente de licencia municipal. El proyecto deberá acompañarse con cuantas fotografías, fotomontajes, perspectivas y estudios de conjunto sean necesarios para mostrar la adecuación de la obra proyectada al monumento y su entorno.

D) Las obras que requieran autorización administrativa, realizadas sin que haya sido concedida dicha autorización serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

E) El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de la Administración de Patrimonio sobre aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio ofrezcan un dudoso resultado estético o puedan no armonizar con el ambiente urbano en que estuvieran situadas, de conformidad con lo determinado en la LUCyL. En este caso la documentación de solicitud de licencia, junto con el informe técnico municipal correspondiente, se remitirá a la Administración de Patrimonio con los mismos efectos del apartado 4.C. anterior, pero sin que en este caso sea vinculante el informe de este organismo.

F) Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachada, o carpintería exterior en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a las escalas mínimas establecidas en el punto siguiente.

G) A los efectos de la autorización de obras y concesión de licencia y en tanto no se produzcan las incoaciones o declaraciones de los entornos de los Monumentos, tendrán la consideración de entorno los grafiados en el plano correspondiente, siéndoles de aplicación lo establecido en este Artículo y en la Legislación de Patrimonio. Dicha delimitación afecta tanto a los espacios públicos como a los inmuebles y parcelas incluidos en la línea que delimita el ámbito.

5. *Documentación de los proyectos de obras en los edificios existentes.*

A) Los proyectos referidos a actuaciones en construcciones existentes comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas generales aplicables en cada caso, las particulares de carácter municipal y además la siguiente documentación general:

- a. Documentación fotográfica, referida al edificio en su conjunto y a sus elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- b. Levantamiento, a escala mínima 1:100, de los estados actuales de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio en los que se prevea la ejecución de obras que vayan más allá de las estrictas de conservación.
- c. Integración del alzado existente y, en su caso, el propuesto, en un frente de calle de al menos 50 m. a ambos lados del edificio, a escala mínima 1:250, si las obras afectan a fachadas o cubiertas del edificio.
- d. Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejado en planos y más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- e. Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
- f. Justificación de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa del Plan Especial y a la particularizada del edificio.
- g. Planos de proyecto, en su caso, a escala mínima 1:100.

B) Cuando los edificios estén sujetos a protección individualizada en el Catálogo se exigirá la documentación establecida las Condiciones Particulares de Protección de esta Ordenanza.

C) En los supuestos de actuación que afecte a fachadas y otros elementos exteriores, y con independencia del tipo de obra que se proyecte, se aportará la documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:

- a. Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas, calidades y color de los mismos.
- b. Justificación de la supresión de elementos disconformes con la composición arquitectónica del edificio.
- c. Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y elementos constructivos u ornamentales de fachada, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1:20. En caso de proyectarse galerías se detallarán alzados a escala mínima 1:20, con detalles constructivos a escala mínima 1:10.
- d. Detalle de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1:20.

## 6. Documentación para obras en edificios o conjuntos declarados.

A) Los proyectos que afecten a elementos declarados B.I.C., deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones establecidas por la Administración de Patrimonio.

B) Dicha documentación será cuando menos, la exigida para los edificios catalogados. Cuando se trate de actuaciones generales sobre la edificación la documentación exigida será:

- a. Documentación histórica: Memoria describiendo las características originarias del edificio, su evolución y la relación del edificio con su entorno y con la ciudad.
- b. Ficha básica con el contenido propio de los Bienes de Interés Cultural.
- c. Descripción de los daños y deficiencias del edificio y sus elementos. Se reflejará en planos o fotografías correspondientes.
- d. Justificación de la conservación o reposición de los elementos constructivos u ornamentales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
- e. Justificación de la supresión de elementos disconformes, proyectos de composición o restitución, cuando existen elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del monumento.
- f. Ficha-inventario de los elementos de la intervención y su entorno que refleje sus características, historia, patología, autor y que contenga fotografías del elemento y planos.
- g. Justificación de los criterios de intervención y del cumplimiento de la normativa particular del monumento.
- h. Documentación fotográfica en color referida al edificio en conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle en las partes más afectadas por las obras.
- i. Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio con su estado actual, en las que se prevea la ejecución de las obras.
- j. Planos del proyecto a escala mínima 1:100.
- k. Detalles de soluciones adoptadas para los elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de las mismas.
- l. Detalles de elementos de cubierta, cuando se prevea la sustitución o reposición de la misma, a escala mínima 1:20.

### ARTÍCULO 11.1.5. PROYECTOS DE OBRA NUEVA. REHABILITACIÓN Y DERRIBOS

#### 1. **Proyectos de Obra Nueva o Rehabilitación.**

Junto con los Proyectos de Obra Nueva o Rehabilitación de edificios protegidos o no, se deberán presentar Planos a escala adecuada, fotografías y Memoria de las características del mismo en su estado actual, así como el alzado compuesto con los edificios colindantes, justificando las soluciones constructivas adoptadas.

#### 2. **Derribos.**

En el ámbito de esta Ordenanza se prohíbe el derribo total de edificios o parte de ellos o de cualquier otro elemento arquitectónico sin la previa autorización municipal, mediante la tramitación del correspondiente Expediente de Ruina y la aprobación posterior del Proyecto de Derribo.

Dicha autorización señalará aquellos elementos o partes del edificio que debidamente documentados, deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva construcción, y fijará las medidas de protección de dichos elementos, si éstas condiciones no están específicamente determinadas.

#### **ARTÍCULO 11.1.6. RUINAS**

1. A los efectos de declaración del estado de ruina de inmueble o elemento se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, a lo que se determina en este Plan y a lo dictado en estas Normas, así como lo que determina la Legislación de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
2. En edificios con algún tipo de protección, y a los efectos de autorizar su derribo, no será admisible la ruina económica considerándose únicamente la ruina técnica.
3. Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio protegido o sobre alguna de sus partes su derribo deberá ser autorizado por el Ayuntamiento debiendo señalar que elementos o partes del edificio deben conservarse y, en su caso, incorporarse a la nueva construcción.
4. Se exigirá la documentación y la garantía de custodia de los elementos de valor patrimonial protegidos a reintegrar.

#### **ARTÍCULO 11.1.7. ORDENACIÓN VIAL**

##### **1.- Definiciones:**

En el ámbito del P.E.P. regirán las definiciones siguientes:

- A) Zona exclusivamente peatonal: Espacio libre de uso exclusivamente peatonal, en el que no se consiente más tráfico rodado que el estrictamente necesario para mantenimiento, emergencia, carga y descarga en horario severamente limitado y alguna actividad lúdica ocasional. Se consideran en esta categoría los soportales.
- B) Zona preferentemente peatonal: Espacio libre de uso mixto coche-peatón en el que tiene preferencia el peatón. El carácter preferentemente peatonal de estas vías debe ser preservado aunque se incremente la actividad de la zona. De modo que cuando la presión del tráfico rodado haga incómodo el tránsito o la estancia peatonales, deben tomarse medidas para mantenerla dentro de límites tolerables, por ejemplo estableciendo horarios de carga y descarga o prohibiendo el acceso rodado a los no residentes.
- C) Zona solo residentes: Zona preferentemente peatonal con acceso rodado prohibido a los que no sean vecinos inmediatos del vial así denominado. También se permitirán las operaciones de carga y descarga, preferentemente en horario limitado.
- D) Vía rodada: Calle de tipología convencional (calzada, aceras, aparcamientos, etc.) cuyo diseño no queda condicionado por las prescripciones del Artículo 11.1.62.9 salvo en lo que se refiere a la debida integración en el entorno de la jardinería y del mobiliario urbano.

##### **2. Tráfico rodado:**

- A) La ordenación del tráfico rodado seguirá el criterio de permitir el acceso al Casco Antiguo –en las condiciones señaladas en el Apartado anterior de este Artículo- sin por ello consentir el establecimiento de tráficos de paso.
- B) Se consiente el tráfico prudente de bicicletas en las zonas peatonales.
- C) La señalización vial será la mínima indispensable y queda subordinada en todo caso a la protección del Patrimonio Edificado. Por lo tanto quedan prohibidas aquellas señalizaciones duplicadas y las que sean redundantes con el Código de Circulación.
- D) Queda prohibido el estacionamiento de vehículos en calles de uso preferente o exclusivamente peatonal, salvo en aquellas zonas especialmente concebidas para ello (aparcamiento, carga y descarga, etc.) por los correspondientes proyectos de urbanización.
- E) Cualquier alteración de la ordenación de tráfico se basará en los criterios generales sentados en este Artículo.

## **SECCIÓN 2**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN**

#### **ARTÍCULO 11.1.8. TIPO DE EDIFICACIÓN**

Manzana Compacta o Manzana Cerrada.

#### **ARTÍCULO 11.1.9. ALINEACIONES OFICIALES**

1. Las alineaciones oficiales son las que se señalan en el plano O.2-41.
2. Salvo indicación en contra, se prohíbe expresamente todo tipo de retranqueo, siquiera parcial de la fachada exterior respecto de la alineación oficial (entrantes, patios abiertos a fachada, puertas de cochera retranqueadas, etc.).
3. Las puertas de cochera deberán mantener en todo caso la misma posición – normalmente a haces intermedios de fachada- que el resto de la carpintería del edificio.

#### **ARTÍCULO 11.1.10. FONDO EDIFICABLE**

El Fondo Máximo Edificable en altura y planta baja será en cada caso el siguiente:

##### 1. Para Edificaciones con algún tipo de protección:

- A) En edificios sujetos a algún tipo de protección se mantendrá el fondo existente de la edificación principal, que tendrá el carácter de máximo.
- B) En Planta Sótano, la edificación podrá ocupar la parte del solar que no esté calificada como soportal o Zona Verde Privada.
- C) El fondo máximo podrá reajustarse ligeramente para adaptarse con mayor precisión a los fondos de la edificación colindantes, sin que dicho reajuste supere en más del 5 % la superficie ocupada que resulte de la regulación anterior. Dicho reajuste, en los supuestos de edificaciones catalogadas, habrán de realizarse mediante cuerpos añadidos, estructuralmente diferenciados del tipo de solanas, miradores o galerías o reelaboraciones contemporáneas de las mismas, y sin alteración de muros ni cubiertas de la edificación existente. Su autorización estará condicionada a la necesaria integración arquitectónica y de respeto a los elementos catalogados.

##### 2. Para Edificios de Nueva Planta:

- A) El fondo máximo edificable para obra de nueva planta será de 12 m. en plantas por encima de la cota de nivelación.
- B) En planta sótano, la edificación podrá ocupar la parte del solar que no esté calificada como soportal o espacio libre privado.

#### **ARTÍCULO 11.1.11. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

1. Será el volumen construido que resulte de aplicar en cada caso al fondo máximo autorizado la altura máxima que se determina a continuación (art. 11.1.12).
2. Se autorizará en todo caso el uso del espacio bajo cubierta como pieza habitable o vivienda independiente en las condiciones que se determinan en la Sección 5ª (Condiciones Particulares Estéticas) de estas Normas.



**ARTÍCULO 11.1.12.  
ALTURA MÁXIMA Y  
MÍNIMA DE FACHADA**

1. En edificios con Protección niveles 0 y 1 se respetará la altura de fachada existente, así como su formación de cubierta.
2. Sólo se autorizarán 2 plantas (B+1) y 6,80 m. de altura de fachada en las porciones de manzana cuyos centroides tengan señalado un 2.
3. En los demás casos, la altura máxima de fachada será de 3 plantas (B+2) y 9,60 m.
4. En cualquier caso, queda limitada a 2 plantas y 6,80 m. la altura de fachada de los edificios de nueva planta que se construyan en solares liberados por el derribo de edificios protegidos con los niveles 0, 1 y 2. En este último caso, cuando el edificio derribado ya tuviera tres plantas y si conviniera a los efectos de armonizar la silueta de la calle, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de una tercera planta siendo en este caso la altura máxima de fachada de 9,60 m.
5. Cuando un solar se halle contiguo a edificios catalogados, la nueva construcción procurará ajustar su altura de techo de planta baja y su altura de fachada a las respectivas alturas de la planta baja y de fachada de dichos edificios catalogados, que serán tomados como elementos de referencia para la composición del nuevo edificio.
6. La altura mínima de fachada se fija en 2 plantas (B+1).

**ARTÍCULO 11.1.13.  
CUBIERTA Y  
CONSTRUCCIONES  
POR ENCIMA DE LA  
ALTURA MÁXIMA DE  
FACHADA. ÁTICOS**

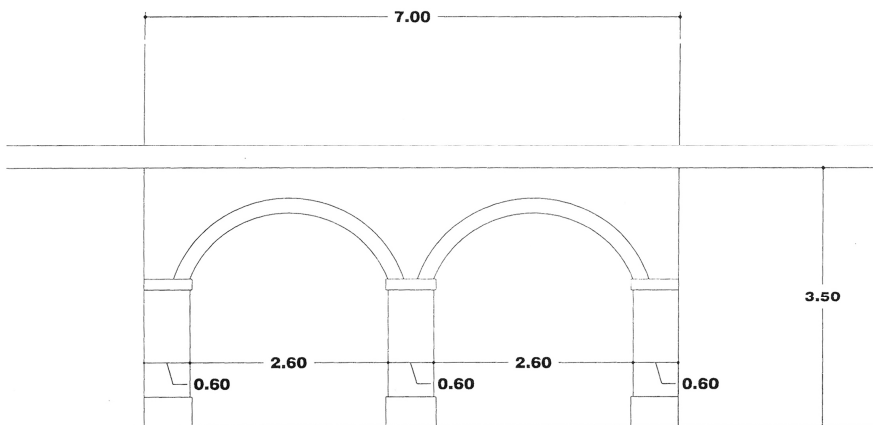
1. Con carácter general, en la edificación sujeta a protección en los niveles 0 y 1 de la catalogación y en la que tenga protegida su formación de cubierta, se ha de mantener la envolvente de cubierta existente, salvo indicación expresa en Fichas de catalogación.
2. En los demás casos, las construcciones que sobrepasen la altura máxima de fachada deberán quedar en todas sus partes incluidas bajo el plano de la cubierta. No obstante, y sólo vinculadas a la existencia de piezas habitables bajo cubierta, se podrán autorizar buhardillas en las condiciones establecidas en las Condiciones Estéticas de esta ordenanza.
3. La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta queda establecida con carácter general en 60 %. La altura máxima entre la parte superior del forjado de techo de la última planta y la cumbrera no será mayor de 4,00 m. Los faldones presentarán una pendiente continua sin quiebros.
4. La altura de cumbrera y la inclinación de la cubierta procurarán ajustarse a la que presentan los edificios colindantes incluidos en catálogo de protección.
5. En la obra nueva o en las ampliaciones o reformas se prohíbe la construcción de Áticos, entendiéndose como tal aquel espacio bajo cubierta que dispone de plano de cerramiento y/o luces, diferenciado del plano único de cubierta.

**ARTÍCULO 11.1.14.  
PARCELA MÍNIMA**

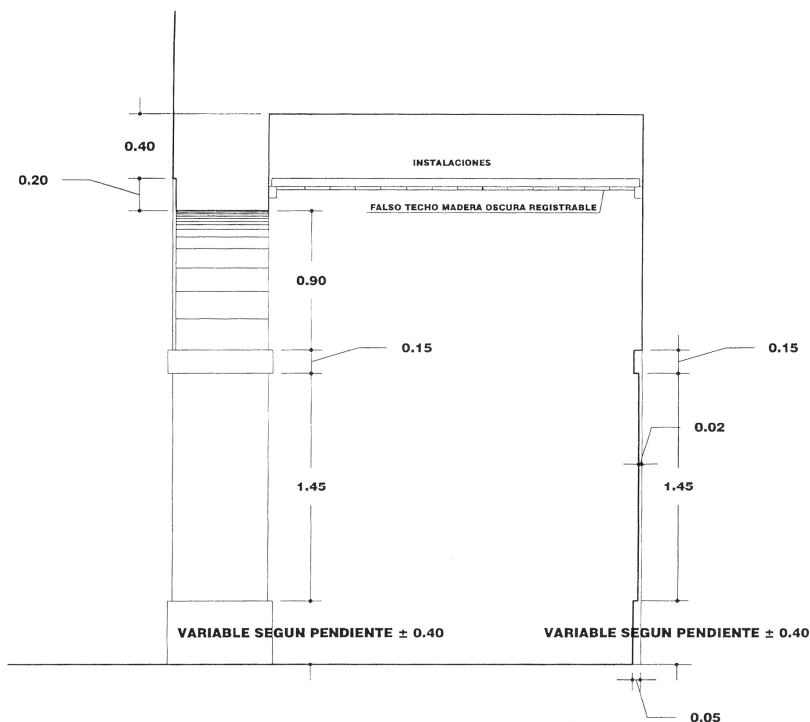
No se fija tamaño de parcela mínima, siendo recomendable mantener el parcelario tradicional existente. Sin embargo se prohíbe en la segregación de parcelas con frentes menores de 5 m. de fachada y la agrupación de parcelas de la que resulte alguna fachada de más de 28 m. de longitud.

**ARTÍCULO 11.1.15.  
SOPORTALES**

1. La altura del soportal será la indicada en cada caso para la planta baja, debiendo acomodar su gálibo al de los soportales colindantes.
2. En las plazas de la Encina y del Ayuntamiento el diseño del soportal coincidirá con el del edificio preexistente.
3. En las zonas de soportal de nueva creación (Avenida del Castillo y calle de enlace de esta con la Calle Buenavista) los soportales serán del tipo grafiado a continuación en el que se permitirán las variaciones necesarias en el ritmo de macizos y huecos para ajustar su disposición al frente de parcela, teniendo prioridad el incremento de la relación de macizo sobre hueco y no al revés. A tal efecto, para completar el frente de parcela, se podrán rematar los extremos del soportal con machones de anchura superior a 0,60 m. Los vanos y pilares intermedios deberán ajustarse a las medidas máximas y mínimas grafiadas en los croquis siguientes:



	<b>PILARES</b>	<b>VANOS</b>
<b>Medidas máximas:</b>	<b>60 cm.</b>	<b>275 cm.</b>
<b>Medidas mínimas:</b>	<b>50 cm.</b>	<b>240 cm.</b>



**ARTÍCULO 11.1.16.  
CUERPOS VOLADOS**

1. Las prescripciones de este Artículo rigen exclusivamente en obras que no afecten a elementos catalogados cuya conservación resulta obligada en aplicación de estas Normas.

2. En el ámbito de esta Ordenanza rigen las siguientes definiciones de cuerpos volados:

A) Balcón: Cuerpo volado adosado a fachada, abierto, con saliente máximo frontal y lateral de 0,30 m. desde el hueco que le da acceso y cerrado únicamente por barandilla de 1,10 m. de altura máxima. El canto de su estructura horizontal no será mayor de 5 cm., debiendo cumplirse las condiciones del Artículo 11.1.33. de estas Normas.

B) Mirador: Cuerpo volado adosado a fachada, cerrado y acristalado, con estructura independiente, que cierra exclusivamente el hueco de una puerta balconera. Su saliente máximo, frontal y lateral, desde ese hueco será de 0,30 m. a nivel del suelo y de 0,50 m. por encima del antepecho. El tratamiento de la parte ciega inferior, de 0,50 m. de altura máxima, será el de un elemento mueble adosado a fachada.

C) Galería: Cuerpo volado adosado a fachada, cerrado y acristalado, con estructura independiente, que ocupa prácticamente toda la fachada. Su saliente máximo será de 0,50 m. El tratamiento de la parte ciega inferior, de 0,50 m. de altura máxima, será el de un elemento mueble adosado a fachada.

3. En el ámbito de esta ordenanza solo se autorizan:

A) Los balcones, en plantas de piso.

B) Los miradores, en plantas de piso.

C) Las galerías, en la planta tercera (contando la planta baja) cuando den a vía pública o a patio de manzana.

**ARTÍCULO 11.1.17.  
ALTURA LIBRE**

1. La altura libre de la planta baja en actuaciones de nueva construcción no será superior a 3'50 m. ni inferior a 3'00 m.

2. Esa altura libre podrá rebasar dichos límites si resultara justificadamente del cumplimiento de las condiciones exigidas en el Artículo 11.1.12. Altura máxima y mínima de fachada.

3. La altura libre de la planta baja se medirá en todo caso desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada (tramo considerado de 14 m), hasta la cara inferior del forjado de techo de dicha planta baja.

4. En locales existentes, se autorizan menores alturas libres que las indicadas para planta baja.

5. En actuaciones de obra nueva, la altura libre mínima de la planta piso será de 2'50 m.

**ARTÍCULO 11.1.18.  
ENTRANTES**

Se prohíbe la disposición de entrantes en el plano de fachada para la formación de terrazas, porches, balcones, etc. Los existentes en la edificación sujeta a catálogo de protección, se mantendrán dentro de ordenación, incluidas las solanas, entendiéndose como tales aquellos entrantes de gran porte, abiertos a fachada, volados o no, que ocupen una parte importante del frente de fachada en la planta en que están situados.

**ARTÍCULO 11.1.19.  
EQUIPAMIENTOS**

En todo caso la altura máxima de fachada será de TRES PLANTAS (Baja + Dos).

### **SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES HIGIÉNICAS**

Salvo indicación contraria, son de aplicación las condiciones generales de la edificación que recoge el Título 5 de estas Normas.

#### **ARTÍCULO 11.1.20. PLANEAMIENTO VIGENTE**

No obstante, en edificios protegidos podrán mantenerse los patios existentes cualquiera que sea su dimensión.

#### **ARTÍCULO 11.1.21. EDIFICIOS PROTEGIDOS**

En el ámbito de esta Ordenanza I se autoriza la apertura de huecos a las callejas (Venelas) siempre que no den servicio a piezas habitables.

#### **ARTÍCULO 11.1.22. APERTURA DE HUECOS**

En el caso de existencia de buhardillas la superficie mínima del hueco a los efectos de ventilación e iluminación podrá ser de 1/16 de la del local al que sirve.

#### **ARTÍCULO 11.1.23. BUHARDILLAS.**

### **SECCIÓN 4 CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

1. El uso predominante es el uso **residencial**.

En cuanto a sus condiciones y programa de superficies mínimas se estará a lo dispuesto en este Plan salvo que ello se oponga a las determinaciones de salvaguardia y protección del conjunto. En este sentido, en los edificios sujetos a protección individualizada, no serán de aplicación aquellas determinaciones en la medida en que de ellas se derive una alteración de las condiciones arquitectónicas, estructurales y ambientales que se pretenden proteger a través del fichero del Catálogo.

La restauración de edificios catalogados podrá plantear la disposición de viviendas interiores con luces únicamente a patio de parcela o de manzana.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

#### **ARTÍCULO 11.1.24. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS**

2. Son usos compatibles:

A) Los **estudios de arte y talleres de artesanía**.

B) El **pequeño taller**, por debajo de las plantas de piso.

C) El **uso hostelero**. Se estará a lo establecido en este Plan excepto en el caso de edificios sujetos a protección individualizada en la medida en que de ello se derive una alteración de las condiciones arquitectónicas y estructurales que se pretenden proteger a través del fichero del Catálogo, circunstancia que será debidamente justificada. Excepcionalmente se autoriza el uso hostelero independiente de las bodegas existentes con acceso directo desde la vía pública. También se toleran los restaurantes en planta primera.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

D) El **pequeño comercio** de superficie útil no superior a 500 m<sup>2</sup>. Ese pequeño comercio podrá situarse en edificio exclusivo, en la planta baja de otros edificios y en las plantas sótano, semisótano y primera cuando estén vinculadas a la planta baja anterior. También se toleran los servicios personales en cualquier planta del edificio. Para el resto de determinaciones se estará a lo dispuesto en este Plan salvo que de ello se deriven actuaciones negativas para el patrimonio edificado protegido en función de su grado de catalogación, circunstancia que será debidamente justificada. En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

E) El uso de **Oficinas**. En su regulación se estará a lo dispuesto por este Plan, siempre que sus determinaciones no supongan perjuicio a los elementos catalogados de un edificio protegido por el catálogo.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

F) El uso **Salas de Reunión** de superficie útil no superior a 500 m<sup>2</sup>. No se autorizan las salas de reunión de las siguientes características: salas de juegos de azar, salones de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares y similares.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

G) Los **Servicios del Automóvil** del tipo aparcamiento o garaje, ambos para vehículos ligeros, cuando no superen las 50 plazas de estacionamiento para turismos y se dispongan como complemento o servicio de la edificación. Además:

a. Se permite la ejecución de garajes públicos subterráneos debajo de los espacios y zonas libres públicas.

b. Se prohíbe el uso de garajes debajo de los espacios libres privados.

c. En edificios catalogados con sus caracteres determinantes de fachada protegidos, cuya conformación originaria no incluya huecos suficientes para acceso de automóviles, el acceso deberá plantearse por otra fachada si la hubiere.

d. En el ámbito de esta Ordenanza, cuando quede justificado por razones técnicas, el Ayuntamiento podrán suavizar las condiciones que los Artículos 6.4.5.2. / 6.4.5.3. y 6.4.5.5. de estas Normas imponen a los garajes, admitiéndose según el caso mayores pendientes, menores radios de giro, mesetas más cortas o con mayor pendiente, calles y plazas reducidas, etc.

H) El uso de **Equipamiento**. En su regulación se estará a lo dispuesto en este Plan salvo contradicción con esta Ordenanza o la salvaguarda del patrimonio protegido.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

I) El uso de **Espacio Libre**. En su regulación se estará a lo dispuesto en este Plan salvo contradicción con esta Ordenanza o la salvaguarda del patrimonio protegido.

## **SECCIÓN 5**

### **CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS**

#### **ARTÍCULO 11.1.25.**

##### **CONTENIDO**

Los edificios de nueva planta y todas las obras a realizar dentro del ámbito del esta Ordenanza se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y a sus elementos e instalaciones complementarias con incidencia en la imagen urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en cuanto a la preservación, valoración y mejora del ambiente urbano.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios para que ejecuten las actuaciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

3. La defensa de la imagen y el ambiente urbano y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios considerados en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga, y ello sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

4. De conformidad con lo establecido en estas Normas y en la legislación vigente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del Conjunto Histórico por no armonizar con su condición ambiental. El condicionamiento de la actuación podrá afectar a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos y su composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, de los elementos sobrepuestos tales como cableados, bajantes, toldos, marquesinas, rótulos, etc. la vegetación en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento con incidencia en la imagen urbana.

5. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color, instalaciones y detalles constructivos, recomendándose como norma general la mayor sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.

6. El Ayuntamiento podrá establecer plazos para la retirada y adecuación de elementos distorsionadores de la escena urbana: antenas individuales, contadores vistos, letreros, toldos, etc., así como canalones y bajantes en mal estado

**ARTÍCULO 11.1.26.  
FACHADAS**

1. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones objeto de protección individualizada, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones catalogadas colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno, y a las específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

2. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Las fachadas traseras que tengan presencia visual en los espacios públicos actuales o previstos habrán de ser tratadas como fachadas principales.

3. En las obras que afecten a la planta baja de los edificios se habrá de mantener el criterio compositivo del conjunto de la fachada.

4. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

5. Con carácter general la composición estética de fachada y su adecuación al entorno deberá ser informada como requisito previo para el despacho de las licencias.

**ARTÍCULO 11.1.27.  
ACABADOS Y  
MATERIALES.  
COLOR**

1. Para determinar el color de los materiales, acabados y elementos de carpintería, cerrajería, fontanería, etc. se estará a la normativa del Plan de Color, anexo de este documento, salvo que un Proyecto de Color establezca otra cosa.

2. La elección de los materiales para la ejecución de la fachada se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos en función de los criterios de composición y estéticos de la zona.

3. De preferencia, para la conformación general de paramentos de fachadas principales, en las nuevas edificaciones, se optará por los enfoscados con pinturas especiales de exteriores, o revocos de técnica tradicional.

4. En edificios de características particulares por su tipología o por razones de integración en determinado entorno urbano, se podrán autorizar fachadas mixtas de piedra y enfoscados o revocos.

5. Se prohíben los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados en cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, chapados en piedra –salvo en el zócalo- y mampostería sin revestir.

6. Se admite el hormigón visto y los perfiles metálicos en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

7. Los edificios existentes objeto de catalogación individualizada estarán al tratamiento de fachada que se corresponda con la naturaleza de sus materiales.

**ARTÍCULO 11.1.28.  
ACABADO DE  
ENFOSCADO Y  
REVOCOS**

1. Los acabados serán lisos o de texturas de grano fino y sin despieces simulando sillería o dibujos geométricos. En formación de zócalos se podrán tolerar texturas rugosas así como acanaladuras horizontales.
2. En edificaciones existentes con muros de mampostería pétreo y de tapial o adobe se utilizarán preferentemente los enfoscados de cal. Se mantendrán, renovarán o repondrán los revocos en todos los elementos.
3. La elección del color tendrá en cuenta las características del entorno inmediato, y en todo caso se estará a lo que se determina en el primer párrafo del Artículo 11.1.27. de estas Normas.
4. Los elementos en relieve existentes en estas fachadas tales como impostas, pilastras, recercados, o cualquier otro, serán pintados con un mismo color, utilizándose para ello los previstos en la paleta cromática establecida. Todos los elementos del relieve deberán ser pintados íntegramente, en su volumen aparente, con el mismo tono.
5. No podrán fingirse o diferenciarse mediante tratamiento de color elementos que no presenten relieve o no estén situados en diferente plano que los entrepaños.
6. Se admitirá, sin embargo, la formación -mediante color o chapado de granito pardo sin pulir- de un falso zócalo definido por líneas siempre horizontales para proteger la edificación de salpicaduras y suciedad. La altura máxima que podrá alcanzar este zócalo es de 1/3 de la altura de la planta baja. El color del zócalo se determinará entre los establecidos en la paleta cromática de relieves, y siempre de un tono igual o ligeramente más oscuro que el de las demás molduras de la fachada.
7. Excepcionalmente se admitirá el tratamiento de fachadas en trampantojo si con ello se mejora su adaptación al entorno.

**ARTÍCULO 11.1.29.  
ACABADOS MIXTOS  
DE PIEDRA,  
ENFOSCADO Y  
REVOCO**

1. Quedan así definidas aquellas fachadas que presenten elementos o superficies de piedra a la vista, combinados con entrepaños u otros elementos revocados en sus fachadas. En edificios existentes se mantendrán las superficies revocadas en la misma extensión y sobre los mismos elementos en que la hubieran presentado.
2. En los casos de evidente certeza sobre la existencia de sillería o elementos de buena fábrica debajo del revestimiento, podrán despojarse de revocos elementos en relieve tales como impostas, recercos, guardapolvos, lesenas de esquina, lienzos y repisas, no debiendo procederse al picado de revocos en los entrepaños que recubran mampuestos, sillarejo o sillerías desconcertadas con la excepción contemplada en el Artículo 11.1.27. de estas Normas.
3. Si en alguna planta los huecos carecieran de homogeneidad con el resto del edificio por falta de recercos, éstos podrán crearse diferenciando los planos (mediante rehundido, recrecido o corte en el enfoscado) y pintándolos posteriormente, con la tonalidad de la piedra del edificio.

**ARTÍCULO 11.1.30.  
MEDIANERAS Y  
HASTIALES VISTOS**

El acabado de medianeras y hastiales vistos será a base de enfoscado, pintado del color de la fachada principal u otro que implique una mejor adaptación al entorno, basándose en el Plan de Color del P.E.P. cuya normativa cromática se adjunta como Anexo a estas Normas. Excepcionalmente será exigible una solución compositiva atípica -trampantojo, decoración, etc.- de estos elementos si, con ello se mejora su adaptación al entorno.



**ARTÍCULO 11.1.31.  
COMPOSICIÓN Y  
HUECOS DE  
FACHADA**

1. Las fachadas se formalizarán a partir de ejes compositivos de fenestración verticales y horizontales cuya posición y número dependerá del frente de fachada y número de plantas, siendo reflejo del dominante en la arquitectura protegida de la calle o entorno en que se enmarca, según queda recogido en los estudios tipológicos del P.E.P.

2. La formalización de fachadas en la edificación de nueva planta deberá ser resultado de los siguientes parámetros reguladores:

- A) Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el tramo de calle.
- B) Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes o próximos.
- C) Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación, tipo arquitectónico adoptado.
- D) Con carácter general predominará el macizo sobre el hueco.

3. Se establecen, con carácter general, los siguientes ejes de composición atendiendo al frente de fachada:

- A) En parcelas con frentes de hasta 7'00 m. las fachadas se resolverán preferentemente con dos ejes verticales.
- B) En frentes menores de 5'00 m. se admiten soluciones con un eje de composición, o dos en planta baja y un sólo vano en planta alta a eje de fachada o a eje del vano de planta baja distinto de la puerta de acceso.
- C) En parcelas con frentes comprendidos entre 7'00 m. y 9'00 m. las fachadas se resolverán preferentemente con tres ejes verticales.
- D) Para frentes mayores de 9'00 m. se establecerán tres o cuatro ejes verticales de composición.

4. Para cualquier frente de parcela regirán los siguientes condicionantes generales:

A) Ejes verticales de apertura de huecos:

- a. La distancia entre ejes nunca será menor de 2'20 m.
- b. La distancia entre los ejes extremos y los bordes de fachada será como mínimo 1'40 m.
- c. Excepcionalmente se podrá autorizar, en frentes de edificación menores de 5'00 m., una distancia menor, que en ningún caso será inferior a la que existe entre la cara interior del muro y el borde de fachada.
- d. El ancho de vano será único en las plantas altas y no mayor de 1'20 m.

B) Ejes horizontales de apertura:

- a. No se permite la apertura de huecos continuos de forjado a forjado.
- b. Todos los dinteles se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado superior será como mínimo 0'20 m.
- c. No se permitirán huecos de iluminación de escaleras en fachada principal a vía pública, si no están situados en la línea de dinteles de planta.

**ARTÍCULO 11.1.32.  
CARACTERÍSTICAS  
DE LOS HUECOS DE  
FACHADA**

1. Los huecos tipo de ventana serán rectangulares, con predominio de la dimensión vertical, y su proporción será la tradicional 3/4, o bien proporciones 2/3,  $1/\sqrt{2}$ , sección áurea o similares, no admitiéndose formas rectangulares apaisadas. La composición de fachadas se resolverá adoptando una de las proporciones tipo referidas como elemento de modulación –huevo tipo-.

2. Se permite el rasgado del huevo hasta la cota del solado en formación de ventanas balconeras o paños acristalados.

3. Si la solución compositiva lo aconseja, se admite la combinación del huevo tipo con otros de proporción 1/1 con las siguientes determinaciones:

A) Los huecos de proporción 1/1 se admiten como complemento a la composición y no podrán utilizarse de forma exclusiva.

B) En una misma planta no podrán emplearse conjuntamente huecos tipo y de proporción 1/1, admitiéndose las siguientes combinaciones: huecos tipo exclusivamente; ventanas balconeras exclusivamente; huecos de proporción 1/1 exclusivamente; composición de huecos tipo y ventanas balconeras; composición de ventanas de proporción 1/1 y ventanas balconeras.

C) Los huecos de proporción 1/1 se dispondrán a eje horizontal en una banda comprendida entre la altura de dintel del huevo tipo y su altura de antepecho.

D) El ancho de vano de los huecos de proporción 1/1 será como máximo el adoptado para el resto de los huecos.

E) Los huecos de ventilación de garajes y otros similares se integrarán en la fachada, con una rejilla metálica situada hacia exteriores.

**ARTÍCULO 11.1.33.  
BALCONES**

Se admiten cuerpos volados sobre el paño de fachada en formación de balcones que cumplan las siguientes condiciones:

1. El vuelo máximo será de 0,30 m. y su frente podrá exceder lateralmente la dimensión del huevo en 0'30 m. a cada lado del mismo.

2. Los cerramientos serán ligeros, de rejería y composición dominante vertical, sin admitirse antepechos ciegos.

3. El canto de la losa será de la menor dimensión y nunca superior a 0'05 m., salvo que excepcionalmente la integración en el entorno requiera un canto mayor. En este último supuesto el voladizo se resolverá mediante molduración con un espesor que irá disminuyendo desde su arranque no pudiendo tener en su frente de remate un espesor superior a 0'05 m.

4. El voladizo no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso.

5. No se autoriza el balcón que sirva a más de un huevo.

**ARTÍCULO 11.1.34.  
COMPOSICIÓN Y  
ACABADOS EN  
PLANTAS BAJAS**

1. La composición de la planta baja seguirá la modulación de huecos de las plantas superiores, debiendo ser definida en el proyecto y autorizada conjuntamente con la licencia de edificación.

2. En general los huecos tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder en 0'60 m. la de los huecos de fachada en plantas superiores. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo comprendido entre 0'40 m. y 0'90 m. de altura.

3. Se exceptúan de esta condición las puertas de garaje y transformadores, cuando se autoricen que podrán abrir al exterior, si bien su línea de dintel deberá coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja. La puerta de garaje se situará en el plano de fachada en igual posición que el resto de las carpinterías, su sistema de apertura será tal que no sobresalga en ningún momento de la línea de fachada, y no presentará un ancho superior a 2'50 m.

**ARTÍCULO 11.1.35.  
ADICIONES DE  
PLANTA**

1. Las adiciones de planta habrán de guardar proporción con las plantas ya existentes. En este sentido se tomará como altura de la adición la altura libre de la planta existente inmediatamente inferior, y nunca por debajo de la altura libre mínima.
2. Con motivo de la adición, la planta existente, inmediatamente inferior, que no alcance la altura libre mínima, podrán alzarse hasta alcanzarla, siendo en este caso dicha altura el parámetro de referencia para la adición.
3. En presencia de aleros o cornisas de referencia, las adiciones de planta habrán de adaptarse a ellas, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 11.1.12. de esta Ordenanza.
4. Como norma general, se mantendrán en la planta añadida los ejes compositivos de huecos de la fachada original, estándose en lo que se refiere a dimensiones y tipo de composición a lo establecido en los Artículos 11.1.31. y 11.1.32. de esta Ordenanza.
5. Constructivamente la adición de planta deberá resolverse de preferencia con igual tipología estructural que el resto del edificio llevando consigo, en todo caso, el alzado obligatorio de los muros medianeros, de conformidad con el estatuto jurídico de la medianería.
6. Será obligatoria la adición con galería en las siguientes situaciones:
  - A) Cuando la planta inmediatamente inferior presente tal disposición.
  - B) Cuando la edificación se sitúe entre dos colindantes, que presenten tal disposición en la planta que se pretende alzar.
  - C) En todos los casos la nueva galería mantendrá las dimensiones, ritmo, composición y estructura de la preexistente en el edificio o de las contiguas de referencia.

**ARTÍCULO 11.1.36.  
CARPINTERÍA  
EXTERIOR DE  
HUECOS DE  
FACHADA**

1. Las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales se realizarán preferentemente a haces intermedios de fachada conforme a la solución tradicional.
2. Las carpinterías se realizarán en madera bien pintada en los colores señalados en el Plan de Color, bien barnizada en tonos oscuros y acabado mate. Excepcionalmente, previa justificación de su escaso impacto, el Ayuntamiento podrá autorizar carpinterías de aluminio en los patios cerrados de parcela y en la porción del Barrio de S. Andrés no incluida en los entornos de protección del Castillo y del Camino de Santiago.
3. Se prohíben expresamente la madera en su color así como las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.
4. Las puertas y postigos serán de madera pintada o barnizada con los anteriores criterios, procurándose la sobriedad en su diseño y evitando la mimesis con las carpinterías tradicionales. Se prohíben explícitamente las puertas a base de perfilaría metálica y las puertas caladas y de rejería. En los huecos en planta baja de locales comerciales podrá autorizarse la instalación de cierres enrollables, cierres de ballesta y rejas de seguridad, todos ellos calados, integrados en la carpintería, de diseño sobrio y pintados del color de las rejeras.
5. Los elementos que componen el ventanaje (hojas, batientes, quicios, peinazos, montantes, parteluces, jambas, dinteles, tapajuntas y junquillos) y herrajes vistos, deberán ser tratados en un mismo color.
6. Podrán ser utilizados indistintamente los colores autorizados por la normativa cromática del Plan de Color que se adjunta en el Anexo de estas Normas. Con carácter general el color habrá de armonizar con el de los paramentos de fachada.
7. De preferencia, el sistema de oscurecimiento consistirá en contraventanas, fraileros y cuarterones que deberán ser pintados en el mismo color que la carpintería.

8. En balcones se permiten persianas ligeras al exterior, de láminas o varillas metálicas o de madera, dispuestas bajo el dintel y protegidas con dosel simple en chapa metálica o de madera, todo ello del color de la carpintería. En edificios no catalogados se tolera la colocación de persianas exteriores enrollables proyectables así como la colocación de persianas enrollables interiores; en ambos casos esas persianas serán de lamas estrechas de aluminio del mismo color que la carpintería y tendrán su cajón completamente oculto al exterior. Bajo las mismas condiciones se permite la colocación de persianas exteriores proyectables en aquellos edificios catalogados que ya tengan protegido ese sistema de oscurecimiento y en sus adiciones de planta mediante galerías.

9. Se admiten soluciones con cristales múltiples con las siguientes determinaciones:

- A) Se prohíbe el empleo de junquillos sobre un cristal único imitando despiece de cristales.
- B) El despiece empleado será el utilizado en las ventanas existentes.

10. Se prohíbe el empleo de vidrios reflectantes.

11. En los supuestos de adición de plantas, las nuevas carpinterías exteriores habrán de respetar la disposición constructiva, materiales, escuadrías y color de las existentes.

12. Los lucernarios de cubierta serán siempre de acabado negro mate en todos sus componentes visibles desde el exterior, incluidas las persianas y protecciones solares.

#### **ARTÍCULO 11.1.37. REJERÍAS**

1. Los huecos de ventanas balconeras incorporarán elementos de protección en forma de balaustres en madera pintada o metálicas en tubo, perfiles o pletinas. Se colocarán entre caras interiores de jambas, sin sobresalir respecto al plano de fachada.

2. En los balcones se realizarán balaustres compuestos predominantemente por elementos metálicos verticales.

3. El diseño de los elementos de rejería deberá interpretar, con la mayor sencillez, los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de sobriedad e integración en el entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicional salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados.

4. Todos los elementos metálicos en la fachada, deberán ser pintados conforme a la normativa cromática del Plan de Color que se adjunta anexa a estas Normas, utilizando para ello pinturas especiales para hierro carentes de brillo. Para los elementos de forja tradicional se recomienda sustituir el pintado por el pavonado.

**ARTÍCULO 11.1.38.  
ALEROS Y  
CORNISAS**

1. Las fachadas exteriores –a calle o patio de manzana- deberán rematarse con aleros o cornisas, salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón del diseño general de la misma.
2. La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno.
3. Se prohíbe expresamente la formación del alero por la exposición en fachada de elementos estructurales de las cubiertas como vigas, zunchos, forjados o losas inclinadas.
4. Los aleros se definirán con soluciones de diseño actual, basadas en la interpretación de los aleros tradicionales. Los aleros serán horizontales en su cara inferior y podrán volar 0'90 m. medidos horizontalmente desde el plano de fachada, con un mínimo de 0,50 m. El canto total máximo del alero será de 10 cm. La cara inferior y el canto del alero serán pintados con distinto color que el paramento exterior de fachada, conforme al Plan de Color. En caso de que el edificio colindante se encuentre catalogado y disponga de alero, se ajustará al vuelo del mismo. En el extremo del alero se dispondrá el canalón de recogida de pluviales.
5. Las cornisas interpretarán con criterio de diseño actual, las soluciones tradicionales predominantes, configurándose como estructuras complementarias e independientes tanto en la cubierta como del forjado. Podrán realizarse en piedra u hormigón. Su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 0,30 m. En los edificios catalogados podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación histórica.
6. La pieza de cornisa alojará en su interior el canalón de recogida de pluviales.

**ARTÍCULO 11.1.39.  
CUBIERTAS: FORMA  
Y MATERIALES**

1. La cubierta estará formada con faldones continuos de pendiente comprendida entre 36% y 60%, a dos, tres o cuatro aguas. Con carácter general se empleará la pizarra sin desbatar o regular siempre que se disponga clavada, en piezas con un frente mínimo de 0,50 cm. Podrá autorizarse la chapa de zinc para edificios de carácter excepcional siempre que se garantice su adecuada integración en el entorno. Se prohíbe la teja árabe y demás cubriciones con cerámicas, fibrocemento, tejas de cemento o revestimientos bituminosos.
2. Los áticos existentes serán tratados de acuerdo con la normativa cromática del Plan de Color anexa a estas Normas.
3. El suelo de los patios de parcela podrá quedar rematado con cubierta plana cuando ello no repercuta negativamente en la imagen del conjunto edificado.
4. En general no se autoriza la formación de buhardillas y otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta habrá de resolverse mediante aperturas enrasadas en el plano del faldón o lucernarios en cumbre; sus carpinterías se pintarán de conformidad con lo establecido en la normativa cromática del Plan de Color anexa a estas Normas.

5. Excepcionalmente se podrán ejecutar buhardillas vinculadas a piezas habitables con los siguientes requisitos formales:

- A) El frente exterior de la buhardilla tendrá una anchura exterior máxima de 1,00 m. y una altura no superior a 1'50 m. medida en el cerramiento frontal, con predominio de la dimensión vertical.
- B) El cuerpo de buhardilla se retranqueará con respecto a la línea de fachada un mínimo de 1'00 m.
- C) La cubierta será a dos o tres aguas con pendiente y material idéntico al de la cubierta de la edificación.
- D) La cubierta tendrá alero con vuelo de anchura situada entre 0,20 y 0,30 m. alrededor del cuerpo emergente de la buhardilla.
- E) Estructuralmente la buhardilla estará formada por un armazón ligero, de madera o perfilería metálica.
- F) El frente de la buhardilla estará ocupado en su totalidad por la carpintería y sus laterales se recubrirán de pizarra idéntica a la del resto de la cubierta. El despiece y acabado de la carpintería será similar al de los restantes huecos de fachada y su coloración al exterior será negra.
- G) Sólo se permitirá una buhardilla por cada 7'00 m. de fachada, siendo necesarios al menos 14'00 m. para la segunda. Su disposición deberá guardar relación con la composición de la fachada.

6. En tramos de fachada cuya longitud esté comprendida entre 7 y 14 m. la buhardilla anterior podrá transformarse en buhardillón tradicional con las peculiaridades siguientes:

- A) Su longitud podrá crecer 0,10 m. por cada metro de fachada hasta alcanzar los 1,60 m.
- B) Su cubierta será a tres aguas.
- C) El frente y los laterales se cerrarán con carpintería de madera al modo de las galerías.

#### **ARTÍCULO 11.1.40. CANALONES Y BAJANTES DE PLUVIALES**

1. Los canalones y las bajantes de pluviales serán metálicos.
2. Cuando el elemento arquitectónico sobre el que se apoyan las bajantes sea granito, piedra o madera, los canalones y bajantes serán de cobre y quedarán vistos en su color natural.
3. Cuando el elemento arquitectónico sobre el que se apoyan las bajantes esté pintado, los canalones y bajantes quedarán pintados del mismo color que ese elemento arquitectónico, salvo que su material sea el cobre visto.
4. Las bajantes de pluviales se situarán junto a las medianeras; su recorrido será vertical evitando acodamientos y el vuelo del alero se salvará con un acodamiento simple. Si el material de la bajante no fuese de por sí resistente a los impactos, se protegerán con salvacaños de acero o fundición hasta una altura de 2 m. sobre la rasante de la calle. Esos salvacaños se pintarán del mismo color que la rejería.
5. En obra nueva las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela, permitiéndose su discurrir exterior hasta el techo de la planta baja. En la restauración de edificios existentes se permitirá que las bajantes de pluviales acometan a la red general de alcantarillado por medio de arquetas ciegas.
6. Quedan prohibidos los canalones y bajantes de aluminio de color cobrizo.

**ARTÍCULO 11.1.41.  
INSTALACIONES  
ELÉCTRICAS.  
TELEFÓNICAS Y  
DEMÁS CABLEADOS**

1. La distribución y acometida de las instalaciones eléctricas, telefónicas y demás instalaciones por cable habrán de ser soterradas y empotradas, siempre de acuerdo con lo establecido en las Condiciones Generales de Urbanización de este Plan.
2. Las instalaciones aéreas existentes se soterrarán de modo que se realice de forma simultánea con las aperturas de zanjas de otros servicios o renovación de pavimentos.
3. Las Compañías concesionarias no podrán instalar nuevos tendidos aéreos, anclajes, postes ni soportes de cableado aéreo o visto, ni siquiera para sustituir a otros existentes, quedando los actuales fuera de ordenación.
4. En tanto no se proceda a su soterramiento, los cables que discurren por la fachada de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y en la línea de medianería en sentido vertical, en este último caso el cableado se alojará en tubos de bajante que cumplirán los mismos requisitos que lo establecido para bajantes de pluviales en el Artículo anterior.
5. Toda actuación general sobre un edificio o sobre un local comercial habrá de prever la ocultación en nichos ciegos -integrados en la composición de fachada- de toda acometida, contador, empalme o instalación particular (alarma, etc.). También debe empotrarse el recorrido de cualquier cableado particular que discurra por fachada.

**ARTÍCULO 11.1.42.  
CHIMENEAS Y  
CONDUCTOS DE  
VENTILACIÓN**

1. El volumen de nuevas chimeneas y conductos de ventilación se ajustará exclusivamente a los mínimos que garanticen su correcto funcionamiento, debiéndose situar en cumbre o cercanas a la línea de cumbre, agrupadas, reduciendo al mínimo su número aparente sobre cubierta.
2. Se evitará todo tratamiento enfático de las mismas que compita con las chimeneas tradicionales existentes.
3. Se toleran los conductos cilíndricos metálicos. El aspirador mantendrá igual diámetro exterior que el del tubo sobre el que se instala. Al exterior se prohíben expresamente las chimeneas sin tratamiento cromático adecuado.

**ARTÍCULO 11.1.43.  
ANTENAS**

1. Se autorizan provisionalmente en tanto no se disponga de redes de servicio. Se permite una única antena por parcela y sistema.
2. Toda actuación general sobre el edificio habrá de prever a posibilidad de acometida subterránea.
3. La colocación de estas antenas procurará su máxima ocultación para que no sean visibles desde la vía pública, integradas en cubierta, sin colores disonantes y sin publicidad.

**ARTÍCULO 11.1.44.  
PORTADAS Y  
ESCAPARATES DE  
LOCALES**

1. Las fachadas de plantas bajas de los edificios se proyectarán conjuntamente y se construirán simultáneamente con el resto de la fachada, incluida la carpintería exterior.
2. Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza.
3. Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados de los muros, machones y zócalos del edificio. En los paramentos de muros o machones sólo se admitirá la colocación de rótulos y banderolas con las características que se señalan en la presente Normativa.
4. Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada.
5. La carpintería exterior estará en consonancia con la empleada en plantas superiores en cuanto a posición, material y color.

**ARTÍCULO 11.1.45.  
TOLDOS Y  
MARQUESINAS**

1. Los toldos enrollables podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada de diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje. Sólo se podrán autorizar en vías o espacios peatonales, su altura no será inferior a 2'50 m. en ningún punto, serán de lona o similar en colores crudos, no se permiten faldones laterales ni otra rotulación que la denominación del establecimiento en faldón delantero.
2. Se prohíben los grandes toldos de temporada, abiertos o cerrados, en locales de hostelería autorizándose únicamente las sombrillas sin publicidad.



**ARTÍCULO 11.1.46.  
RÓTULOS Y  
ANUNCIOS EN  
PLANTA BAJA**

1. Se autorizará la colocación de un solo rótulo por establecimiento y fachada, en planta baja, para locales comerciales, despachos profesionales y oficinas, previa solicitud de licencia acompañada de una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación. Este rótulo podrá quedar situado:

A) En una franja encajada bajo el dintel del hueco de fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro. Esta franja o banda no podrá tener una altura superior a 0'50 m.

a. Podrá ejecutarse en madera pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente otros materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes.

b. El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad y otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras de relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabados en bajorrelieve u otras soluciones acordes con el entorno. Se usará el color excepcionalmente y bajo el criterio general de sobriedad y sencillez.

c. En casos particulares, sobre esas franjas, podrán autorizarse rótulos de letras sueltas en hierro forjado o bronce.

B) En placas adosadas a muros de fachada.

a. Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

b. Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2'5 cm. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

c. Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado, de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente otros materiales plásticos, el acero inoxidable, el aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes.

2. El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutará con los criterios señalados en el Apartado anterior.

3. La iluminación de fachada de locales comerciales no se efectuará mediante focos exteriores.

4. Se prohíben los rótulos luminosos exteriores.

5. Los rótulos y anuncios no cumplan las condiciones estéticas señaladas en este Artículo quedarán expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor de este Plan.

**ARTÍCULO 11.1.47.  
RÓTULOS EN  
BANDEROLA**

1. Se entiende por banderola cualquier anuncio comercial situado perpendicularmente al plano de fachada.

Se autorizará la colocación de un solo rótulo en banderola por establecimiento y fachada, en planta baja, para locales comerciales, despachos profesionales y oficinas, previa solicitud de licencia acompañada de una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación.

2. Los rótulos en banderola sólo podrán colocarse a una altura mínima de 3,00 m. sobre la rasante oficial, con un saliente máximo de 0,70 m. y una dimensión vertical máxima de 0,50 m., ubicándose exclusivamente en planta baja.

3. En calles de ancho menor de 5 m. o en ausencia de aceras se prohibirán en absoluto, salvo que dicho vial tenga carácter peatonal o preferentemente peatonal.

4. En caso de incluir una placa para la colocación del rótulo y otro elemento gráfico, ésta podrá ser metálica esmaltada o lacada, de metacrilato o vidrio de seguridad, bronce, madera y otros materiales acordes.

5. Se prohíben expresamente los rótulos en banderola de plástico y los luminosos exteriores.

6. La iluminación de los rótulos en banderola no podrá efectuarse con focos exteriores.

7. Las banderolas que no cumplan las condiciones estéticas señaladas en este Artículo quedarán expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor de este Plan.

**ARTÍCULO 11.1.48.  
RÓTULOS ANUNCIOS  
Y BANDEROLAS EN  
PLANTAS ALTAS**

1. Se prohíbe cualquier tipo de rótulo, anuncio o banderola en plantas distintas a la baja.

2. Con carácter general se prohíben la publicidad acústica la pega carteles al exterior.

3. La publicidad que no reúna las condiciones estéticas señaladas en este Artículo quedará expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor de este Plan.

**ARTÍCULO 11.1.49.  
CERRAMIENTOS**

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados, como elementos constitutivos del ambiente urbano, se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad, preservándose las construcciones tradicionales de muros y muretes.

2. Las venelas y servidumbres de agua que se manifiesten al espacio público deberán cerrarse con muro que presentará las mismas características constructivas, altura, textura y color que la planta baja del edificio al que pertenecen o con puerta de chapa lisa pintada en color negro mate.

3. En los supuestos de servidumbre de paso el cerramiento se sustituirá por cerca de rejería.

## SECCIÓN 6 CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN

### ARTÍCULO 11.1.50. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes condiciones constituyen las determinaciones que serán de obligado cumplimiento en todo aquello referente a obras a ejecutar en edificios catalogados regidos por esta Ordenanza.

### ARTÍCULO 11.1.51. DETERMINACIONES GENERALES

La autorización de las obras precisas que se puedan realizar en cada edificio exige la aportación de documentación adecuada sobre el inmueble y, en su caso, la inspección previa. El nivel de protección asignado en este Plan determinará, a la luz de la documentación aportada, la admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas o complementos.

### ARTÍCULO 11.1.52. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

Se entiende por Patrimonio Catalogado, el conjunto de inmuebles sometidos a una protección individualizada por concurrir en ellos valores arquitectónicos, históricos o ambientales, que contribuyen a configurar las características generales del Conjunto Histórico. Su identificación individualizada se contempla en el documento de Catálogo del Casco Antiguo.

### ARTÍCULO 11.1.53. CARACTERES DETERMINANTES DEL EDIFICIO A EFECTOS DE SU CATALOGACIÓN

1. Los caracteres determinantes son aquellos que dan noticia sobre las características singulares de cada edificio.

2. A los efectos de la catalogación individualizada de los mismos se definen los siguientes caracteres básicos la edificación como determinantes de su protección y que habrán de preservarse en la medida en que así establezca en el fichero individualizado del Catálogo:

A) **Sistema estructural.** Hace referencia al tipo estructural portante, entendiéndose por tal el conjunto de elementos constructivos relacionados entre sí que transmiten de un modo determinado y característico las cargas y sobrecargas del edificio al suelo, y a su valoración en cuanto sistema que ha de mantenerse en función de la salvaguarda de los modos de construir, con independencia de su materialidad.

B) **Organización interna.** Hace referencia al mantenimiento de los elementos básicos de organización espacial de la edificación en su interior, tales como accesos al edificio, posición y/o desarrollo del sistema de comunicaciones verticales, distribución por planta más allá de la tabiquería, posición de los patios, ocupación de parcela, etc.

C) **Fachada.** Hace referencia al cerramiento exterior de la edificación. La consideración de integral hace referencia a la existencia de una fachada que, dentro de su tipo se considera acabada y armónica, sin que exista ningún elemento que daba sustituirse o reformarse. La valoración no integral constata la importancia de la fachada como primer factor de catalogación, sin perjuicio de posibles actuaciones de eliminación de elementos disconformes o de acabado y compleción.

D) **Formación de cubierta.** Hace referencia al mantenimiento de la cubierta de la edificación en cuanto a cota de arranque, dimensiones, pendiente, configuración, altura de cumbrera y demás elementos característicos.

3. Esta Ordenanza pretende la permanencia de estos caracteres tipológicos en cuanto determinantes de la valoración del edificio en su conjunto. La preservación material de los elementos constructivos que los sustentan dependerá, en su caso, de la explícita catalogación de dichos elementos. Cuando así sea, esos elementos quedan protegidos en su configuración y función originales.

**ARTÍCULO 11.1.54.  
DOCUMENTACIÓN  
PARA LA  
INTERVENCIÓN EN  
EL EDIFICIO**

1. Para la debida documentación de cada edificio y a los efectos de la justificación de las obras necesarias y de las admisibles en cada Nivel, los proyectos de obras en los edificios catalogados que vayan más allá de las de conservación incorporarán la siguiente documentación complementaria de la establecida en el Artículo 3.4.5. de estas Normas:

A) Plantas, alzados y secciones longitudinales y transversales del edificio a escala 1:100, así como fotografías del estado actual. Fotografías y planos a escalas 1:10 y 1:20 (planta, alzados y sección) de todos los elementos individualmente protegidos por el Catálogo.

B) Planos, en su caso, de las zonas libres o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica y vegetales a escalas 1:100 a 1:50.

C) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, escaleras, alfeizares, etc. A escalas 1:50 y 1:20.

D) Señalamiento sobre los planos correspondientes de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución y otras intervenciones.

E) En los edificios catalogados en la categoría de monumentales (Nivel 0) y de características singulares (Nivel 1), documentación histórica e historiográfica del inmueble, con referencias, en su caso, a: autor, planos originales, uso inicial, planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores, grabados y fotografías de época, y evolución del entorno urbano en que se enclava.

2. Igualmente se aportará la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis de su impacto y consecuencias tanto espaciales como funcionales.

**ARTÍCULO 11.1.55.  
COHERENCIA DE  
LAS ACTUACIONES**

1. En todo edificio y en todos los casos será obligatorio, como deber que corresponde al propietario, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación, a que se refiere la Ley de Urbanismo y la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Igualmente en cualquier edificio catalogado, sea cual sea su nivel de protección, será posible realizar las obras de intervención apropiadas a un nivel superior de protección.

**ARTÍCULO 11.1.56.  
AUTORIZACIÓN DE  
ACTUACIONES**

1. La autorización de actuaciones generales, para cada nivel de protección, queda supeditada al resultado de la inspección previa y al análisis de la documentación aportada, pudiéndose, previa justificación facultativa, matizar las condiciones de protección sobre el edificio o sus elementos, contemplados en el fichero individualizado de edificios sujetos a protección.

2. Toda actuación sujeta a licencia en un edificio o local comercial estará condicionada a la previa eliminación de los elementos disonantes, entendiéndose como tales aquellos que no cumplen con las condiciones de estética urbana establecidas en estas Normas, mermen o enmascaren las cualidades de los elementos protegidos.

**ARTÍCULO 11.1.57.  
NIVELES DE  
PROTECCIÓN**

Se establecen Cuatro Niveles de Protección:

**Nivel 0.** Edificios monumentales y de excepcional valor arquitectónico, histórico-artístico y cultural.

- A) Se aplica este nivel a las edificaciones que representan hitos en la escena urbana, tengan o no la consideración de monumentos declarados.
- B) Este nivel de protección se asimila a la protección integral.

**Nivel 1.** Edificios de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural.

- A) Se aplica este nivel a los edificios que poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior que determinan su valoración singularizable. Se incluyen en este nivel las grandes edificaciones de tipo palaciego o civil, encastrados en la estructura del caserío, y que destacan por lo que suponen de excepción en el parcelario del conjunto, presentando frentes y ocupaciones diferentes, así como aquellos otros elementos significativos de cada una de las etapas de formación del casco que representen cotas elevadas de elaboración estilística, lo que los lleva a constituirse en elementos de referencia de la escena urbana, claramente individualizables.
- B) Este nivel de protección se asimila a la Protección Integral.

**Nivel 2.** Edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental.

- A) Se aplica este nivel de protección a aquellos edificios que, sin representar unas características singulares por sí mismos, sí suponen la máxima coherencia del tipo característico de cada pieza, tanto en su configuración exterior como interior. Desde el punto de vista arquitectónico la edificación que se incorpora a este nivel está caracterizada tanto por la posibilidad de pervivencia de una organización interior original, como por la utilización de patrones recurrentes, según la época de que se trate, en su configuración exterior.
- B) Este nivel de protección se asimila a la Protección Estructural.

**Nivel 3.** Edificios de interés en el ambiente urbano.

- A) Se aplica este nivel de protección al conjunto de arquitecturas, cultas o populares, que por su grado de coherencia etnográfica y arquitectónica informan de la cualidad general del ambiente edificado o son expresión de la cultura arquitectónica tradicional y que en su multiplicidad caracterizan el casco histórico como un conjunto de interés cultural.
- B) Este nivel de protección se asimila a la Protección Ambiental.

**ARTÍCULO 11.1.58.  
EFECTOS SOBRE LA  
PROPIEDAD (DEBER  
DE CONSERVAR)**

**1. Seguridad, salubridad y ornato.**

A) Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones (Artículo 11.1.3. de estas Normas).

B) En los edificios catalogados, el mal estado de conservación implicará por parte de sus propietarios o en su caso subsidiariamente la administración municipal o autonómica, tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

C) En todo caso se estará a lo que determina la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**2. Declaración de ruina.**

A) La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento RUCyL, en este Plan y en estas Ordenanzas.

B) En los edificios declarados en ruina cuyo derribo se autorice, deberán mantenerse formando parte de la nueva construcción aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán señalarse en el preceptivo proyecto de derribo incorporarse al proyecto de ejecución.

C) Se exigirá una garantía de custodia de los elementos de valor patrimonial protegidos que se han de reintegrar a la nueva construcción.

**ARTÍCULO 11.1.59.  
TIPOS DE OBRAS**

1. Los tipos de obras que podrán realizarse son los siguientes:

- A) Conservación o mantenimiento.
- B) Restauración.
- C) Consolidación o reparación.
- D) Rehabilitación.
- E) Reestructuración.
- F) Sustitución.
- G) Acondicionamiento de locales.
- H) Ampliación
- I) Obra de nueva planta
- J) Pavimentación, urbanización y ajardinamiento

2. Son obras de pavimentación las necesarias para dotar de acceso rodado a todos aquellos terrenos comprendidos dentro del ámbito del Conjunto Histórico-Artístico.

3. Son obras de urbanización aquellas que además de dotar de acceso rodado o peatonal incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de jardinería, mobiliarios, zonas de juegos, etc.

4. Son obras de ajardinamiento aquellas en que la urbanización se refiere principalmente a la ordenación de los parques y jardines.

**ARTÍCULO 11.1.60.  
TIPOS DE USOS**

A efectos de la protección de usos otorgada por esta Ordenanza establecen las siguientes tipos de usos:

**1. Usos públicos dotacionales:**

- a. Espacio libre de uso y dominio publico
- b. Religioso
- c. Cultural
- d. Deportivo
- e. Sanitario-Asistencial
- f. Docente
- g. Administrativo

**2. Usos públicos no dotacionales:**

- a. Salas de reunión
- b. Hostelería
- c. Comercial
- d. Oficinas

**3.) Usos residenciales**

- a. Vivienda
- b. Residencia Comunitaria

**ARTÍCULO 11.1.61.  
PROTECCIÓN DE  
LOS USOS**

Se determina la protección de los usos existentes en aquellos edificios destinados a equipamiento (Públicos Dotacionales) ubicados en edificio completo incluidos los espacios vinculados no ocupados por la edificación y en aquellos otros supuestos y con las excepciones que se determinan en los Artículos siguientes.

**ARTÍCULO 11.1.62.  
CONDICIONES  
ESTÉTICAS  
PARTICULARES**

1. Toda actuación en el ámbito del P.E.P. deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas declaradas para cada zona.

2. En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

3. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.  
Se eliminarán aquellos elementos considerados disonantes que alteren la fisonomía y uso de los elementos protegidos.

4. En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

5. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

6. En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

7. En todos los tipos de obras se deberán incorporar los elementos parciales protegidos.

8. En obras de pavimentación se emplearán aquellos materiales tradicionales y que guarden relación con el carácter de todo el conjunto y apropiados al uso al que se destinan.

En particular en la Red Viaria Peatonal o Preferentemente Peatonal se tendrá muy en cuenta éste carácter tanto en los materiales empleados que deberán ser a base de Piedra Natural, como en su diseño. Se prohíbe el asfalto como material de acabado.

En todo caso y siempre que sea posible se procurará recuperar las rasantes tradicionales.

9. En obras de urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura que la calzada.

10 En obras de ajardinamiento se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

**ARTÍCULO 11.1.63.  
PROTECCIÓN DE  
PARCELA**

1. Se estará a lo que se determina en el Artículo 11.1.14. de estas Normas.

2. Como norma general y sin perjuicio de la protección de algunos elementos de parcela recogida en Fichas del Catálogo, se protegen los jardines, huertas y arbolado de edad superior a 25 años de la porción de parcela calificada EP en el plano de ordenación O2-41.



**ARTÍCULO 11.1.64.  
PROTECCIÓN NIVEL 0**

**1. Ámbito de Aplicación.**

- A) Se regulan en este Artículo las actuaciones en edificios monumentales y excepcional valor arquitectónico, de histórico-artístico y cultural.
- B) Este Nivel 0 de protección se aplica por tanto a las edificaciones que representan hitos en la escena urbana, tengan o no la consideración de monumentos declarados.

**2. Obras permitidas.**

- A) Se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio. Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a nuevos usos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de los usos dotacionales que le son propios, decaídos y obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección Integral.
- B) En el caso de que así lo establezca un Plan Director de Restauración del edificio, se podrán autorizar actuaciones de rehabilitación con valoración arquitectónica y de reestructuración parcial.

**3. Usos.**

- A) La inclusión de un edificio en ésta categoría de Protección (Nivel 0) supone el mantenimiento de los usos existentes.
- B) Se permitirá la transformación de usos cuando se trate de permutar entre si Usos públicos Dotacionales.

**ARTÍCULO 11.1.65.  
PROTECCIÓN NIVEL 1**

**1. Ámbito de Aplicación.**

- A) Se regula en este Artículo las actuaciones en edificios de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural. Este Nivel 1 de Protección se aplica por tanto a los edificios que poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior que determine su valoración singular.
- B) Se incluyen en este nivel las grandes edificaciones de tipo palaciego o civil, encastradas en la estructura del caserío, que destacan en el parcelario del conjunto, presentando frentes y ocupaciones singulares, así como aquellos otros elementos significativos de cada una de la etapas de formación del casco que representen cotas elevadas de elaboración estilística que los convierte en elementos de referencia de la escena urbana, claramente individualizables.

**2. Obras permitidas.**

- A) Se autorizarán obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales (estructura de forjados, formación de cubierta, escaleras, patios de luces, etc.) y demás caracteres determinantes.
- B) Excepcionalmente se permitirá la reestructuración con mantenimiento del sistema estructural, cuando su necesidad esté suficientemente justificada por un cambio de programa de uso o declaración de ruina, sin perjuicio de la preservación de los elementos catalogados. Se conservarán en todo caso los elementos de acceso y hueco de escaleras.

**3. Aprovechamiento.**

- Se mantendrá el volumen edificado de la edificación principal que se protege.
- Se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

**4. Alineaciones.**

- La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones y líneas de edificación existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

**5. Usos**

- A) Se permiten todos los usos propios de esta la Ordenanza, excepto en aquello que resulten inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio en el Nivel 1.
- B) En todo caso se estará a lo que determinan las condiciones generales de uso de esta Plan siempre y cuando esto no suponga riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

**ARTÍCULO 11.1.66.  
PROTECCIÓN NIVEL 2**

**1. *Ámbito de Aplicación.***

A) Se regulan en este Artículo las actuaciones en edificios de características tipológicas compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental.

Se aplica este Nivel 2 de Protección a aquellos edificios que, sin presentar unas características singulares, si suponen la máxima coherencia del tipo característico de cada pieza, tanto en su configuración exterior como interior.

B) Desde el punto de vista arquitectónico la edificación que se incorpora a este nivel está caracterizada por la posibilidad de pervivencia de una organización de patrones recurrentes, según la época de que se trate, en su configuración exterior.

**2. *Obras permitidas.***

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, así como de reestructuración debiendo conservar los caracteres determinantes y elementos catalogados. Igualmente se autorizan las obras de ampliación.

**3. *Aprovechamiento.***

Se autoriza el máximo volumen y la máxima ocupación en planta previstos en esta Ordenanza.

**4. *Alineaciones.***

Se obliga a la alineación exterior existente, siendo también obligado conservar en la nueva construcción la alineación interior de la edificación tradicional, o la que expresamente se determina en la correspondiente documentación gráfica.

**5. *Usos.***

Se permiten todos los usos propios de esta Ordenanza, excepto aquellos que resulten inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio en el Nivel 2.

**ARTÍCULO 11.1.67.  
PROTECCIÓN NIVEL 3**

**1. *Ámbito de Aplicación.***

Se aplica este nivel de protección al conjunto de arquitecturas, cultas o populares, que por sus características arquitectónicas y etnográficas informan de la cualidad general del ambiente edificado o son expresión de la cultura arquitectónica tradicional y que en su multiplicidad caracterizan al casco histórico como un conjunto de interés cultural.

**2. *Obras permitidas.***

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, debiendo conservar sus elementos y caracteres determinantes catalogados. Podrán autorizarse la apertura de nuevos huecos de fachada, para alcanzar los criterios compositivos de esta Ordenanza.

**3. *Aprovechamiento.***

Se autoriza un máximo de volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica para cada Zona en esta Ordenanza.

Se autoriza asimismo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

**4. *Alineaciones***

Se obliga a la alineación exterior existente, siendo también obligado conservar en la nueva construcción la alineación interior de la edificación tradicional, o la que expresamente se determina en la correspondiente documentación gráfica.

**5. *Usos.***

Se permiten todos los usos propios de esta Ordenanza, excepto en aquello que resulten inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio en el Nivel 3.

**ARTÍCULO 11.1.68.  
INTERVENCIÓN  
ARQUEOLÓGICA**

Con anterioridad a la concesión de cualquier género de autorización o licencias de obra será preceptivo llevar a cabo una intervención arqueológica que determine las medidas cautelares a adoptar en los solares, parcelas y espacios públicos del Plano O.2.41, ubicados presumiblemente sobre la traza de la antigua muralla.