

## **INDICE**

### **Título I: NORMATIVA GENERAL**

#### **Capítulo I: Disposiciones de Carácter General**

- Art. 1. Naturaleza y Ambito territorial
- Art. 2. Vigencia
- Art. 3. Efectos
- Art. 4. Interpretación del Plan Especial
- Art. 5. Ejecución
- Art. 6. Protección de la legalidad
- Art. 7. Adecuación a las determinaciones de las N.U.M
- Art. 8. Documentación

#### **Capítulo II: Normas Urbanísticas Generales**

- Art. 9. Contenido del derecho de propiedad
- Art. 10. Obligación de conservar
- Art. 11. Licencias
- Art. 12. Ruinas
- Art. 13. Derribos
- Art. 14. Compromiso de reedificación
- Art. 15. Edificios de carácter excepcional
- Art. 16. Edificios fuera de ordenación
- Art. 16 bis. Relación de edificios fuera de ordenación

#### **Capítulo III: Normativa General del Régimen de usos**

- Art. 17. Uso Residencial
- Art. 18. Uso Industrial
- Art. 19. Uso Terciario
- Art. 20. Uso Dotacional
- Art. 20 bis. Uso Espacios Libres Privados

#### **Capítulo IV: Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico**

- Art. 21. Ambitos de Protección del Patrimonio Arqueológico
- Art. 22. Normas de Actuación y Protección
- Art. 23. Normas de Inspección y Conservación

### **Título II: NORMATIVA DE PROTECCION**

#### **Capítulo I: Normas Generales de Protección**

- Art. 24. Tipo y grados de protección. Catálogo
- Art. 25. Deber de conservación de los elementos catalogados
- Art. 26. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa
- Art. 27. Estado ruinoso de los bienes catalogados
- Art. 28. Infracciones
- Art. 29. Modificaciones del Catálogo
- Art. 30. Tipos de obras
- Art. 31. Obras de Restauración
- Art. 32. Obras de Acondicionamiento
- Art. 33. Obras de Reestructuración
- Art. 34. Obras de Ampliación
- Art. 35. Obras de Demolición

#### **Capítulo II: Ordenanza 1 (Protección Integral)**

- Art. 36. Objeto
- Art. 37. Elementos protegidos

Art. 38. Actuaciones permitidas

Art. 39. Usos permitidos

### **Capítulo III: Ordenanza 2 (Protección Estructural)**

Art. 40. Objeto

Art. 41. Elementos protegidos

Art. 42. Actuaciones permitidas

Art. 43 Usos permitidos

### **Capítulo IV: Ordenanza 3 (Protección Ambiental)**

Art. 44. Objeto

Art. 45. Elementos protegidos

Art. 46. Actuaciones permitidas

Art. 47. Usos permitidos

## **Título III: NORMATIVA DE RENOVACION**

### **Capítulo I: Ordenanza 4 (Renovación)**

Art. 48. Objeto

Art. 49. Tipo de ordenación

Art. 50. Condiciones de la parcela

Art. 51. Condiciones de volumen

Art. 52. Condiciones de uso

Art. 53. Condiciones de habitabilidad e higiene

Art. 54. Condiciones estéticas

Art. 55. Otras condiciones

Art. 56. Solicitud de licencia

## **Título IV: NORMATIVA DE PROTECCION DEL ESPACIO EXTERIOR**

### **Capítulo I: Ordenanza 5 (Espacio Libres de Uso y Dominio Públicos)**

Art. 57. Objeto

Art. 58. Condiciones de uso

Art. 59. Actuaciones permitidas

Art. 60. Barreras arquitectónicas

Art. 61. Medianerías y paramentos

Art. 62. Delimitación de espacios no edificados

Art. 63. Pavimentos

Art. 64. Mobiliario urbano

Art. 65. Rótulos

Art. 66. Marquesinas y toldos

Art. 67. Instalaciones

Art. 68. Antenas

Art. 69. Plantas bajas y locales comerciales

Art. 70. Protección del arbolado y áreas ajardinadas

Art. 71. Actuaciones provisionales

Art. 72. Licencia

### **Capítulo II: Ordenanza 6 (Espacios libres de Uso y Dominio Privados)**

Art. 73. Objeto

Art. 74. Condiciones de uso

Art. 75. Condiciones de edificación

Art. 76. Solicitud de licencia

### **Capítulo III: Ordenanza 7 (Paisaje Protegido)**

Art. 77. Objeto

Art. 78. Condiciones de uso

Art. 79. Actuaciones permitidas

Art. 80. Licencia

Título I:

## **NORMATIVA GENERAL**

Capítulo I:

### **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

**Art. 1. Naturaleza y Ambito Territorial.-** 1. El presente "Plan Especial del Centro Histórico de la Villa de Oña" (en adelante PECH) responde a lo previsto en los arts. 37 y 48 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante Ley 5/99) y a lo establecido en el art. 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio de Castilla y León (en adelante Ley 12/02).

2. El casco histórico de Oña fue declarado Bien de Interés Cultural (en adelante B.I.C.), con categoría de Conjunto Histórico por D. 30/1999, de 18 de febrero, de la Junta de Castilla y León. Por esta condición, el presente PECH procura la protección del legado histórico, estimula su conservación y garantiza las medidas para su acrecentamiento, sin perjuicio del uso y disfrute del mismo.

3. El ámbito de aplicación del PECH es el descrito en el artículo 2 del Decreto 30/1999 donde se delimita la zona afectada por la declaración de conjunto histórico:

“Polígono delimitado por la línea que sigue la cerca del Monasterio hasta pasar el depósito de agua, donde gira, para salir a la calle del Campo, prolongándose por el eje de la calle Torrejón, y su prolongación hasta el puente Resinera. Sigue hacia el río Oca, cruzándole por el puente y siguiendo la orilla del río hasta el puente de la Estación; cruza el río y sigue el arroyo Penches hasta encontrar la cerca del Monasterio, cerrando el polígono.”

4. Este ámbito queda grafiado en los planos de ordenación.

**Art. 2. Vigencia.-** 1. El presente PECH tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. Deberá ser revisado:

a) Cuando se produzca una revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Oña (en adelante N.S.M.) vigentes y así se determine en ellas.

b) Cuando la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas imponga alteraciones sustanciales del mismo.

3. Podrá ser modificado en las circunstancias contempladas en la legislación urbanística vigente.

4. Cualquier modificación requerirá, en todo caso, un estudio justificativo, acorde con lo establecido en los arts. 48 y 51 de la Ley 5/99 y arts. 37 y 54 de la Ley 12/02.

**Art. 3. Efectos.-** 1. La entrada en vigor de este PECH supone la modificación del planeamiento urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

2. Desde la aprobación definitiva de este PECH, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado, de acuerdo con lo establecido en el art. 44.2 de la Ley 12/02.

3. El PECH, conforme a los arts. 131, 133 y 134 de la L.S. es ejecutivo, público y obligatorio.

**Art. 4. Interpretación del Plan Especial.-** 1. La interpretación del presente PECH corresponde al Ayuntamiento de Oña, sin perjuicio de las competencias de otros organismos, en especial, los regulados en la Ley 12/02.

2. En ausencia de norma o contradicción entre ellas, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la conservación del patrimonio existente y el respeto a los criterios de protección adoptados.

3. En el supuesto de contradicción, prevalecerán los documentos escritos sobre los documentos gráficos. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas.

4. Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo.

**Art. 5. Ejecución.-** 1. El PECH será ejecutable mediante la concesión directa de licencia en todas aquellas propiedades aptas para la edificación que reúnan las condiciones de solar.

2. En fincas afectadas por actuaciones aisladas, cualquier licencia de edificación, parcelación o derribo estará supeditada al cumplimiento de lo previsto en el art. 69 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**Art. 6. Protección de la legalidad.-** Las infracciones a las normas contenidas en este PECH darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos previstos en la normativa estatal y autonómica vigente.

**Art. 7. Adecuación a las determinaciones de las N.U.M.-** 1. Las ordenanzas desarrolladas por el presente PECH se encuadran en la normativa de las N.U.M., vigentes para el conjunto del suelo urbano y por ello de aplicación obligada en todos aquellos aspectos no regulados por la normativa de este PECH

2. La consideración del Centro Histórico de Oña como un sector integrado en el conjunto del pueblo hace procedente la adopción en su ámbito del régimen de usos establecido en las N.U.M., con las limitaciones que se establecen en la presente normativa.

**Art. 8. Documentación.-** 1. Todos los documentos del presente PECH son vinculantes.

2. De acuerdo con el art.51 de la Ley 5/99 y arts. 77 y siguientes del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.PI.), este PECH está constituido por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva.
- b) Planos de Información.
- c) Planos de Ordenación.
- d) Normas Reguladoras con el carácter de Ordenanzas.
- e) Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos.

Capítulo II:

## **NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**Art. 9. Contenido del derecho de propiedad.-** 1. El aprovechamiento urbanístico se establece por aplicación de las ordenanzas incluidas en esta normativa.

2. La incorporación de los derechos urbanísticos está sometida al cumplimiento de las obligaciones que se establecen en la Ley 5/99.

**Art. 10. Obligación de conservar.-** 1. Los propietarios de edificaciones y carteles deberán mantener los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según lo determinado en los arts. 8 y 9 de la Ley 5/99 y normativa de desarrollo.

2. El límite en el deber de conservación se establece en el art. 8.2 y 107 de la Ley 5/99 y 24 de la Ley 12/02. donde se señalan los supuestos para la declaración de ruina, sin perjuicio de lo especificado en esta normativa.

3. Los particulares podrán recabar la colaboración municipal para el cumplimiento del deber de conservar, en las condiciones contempladas en la normativa vigente.

**Art. 11. Licencias.-** 1. Todo acto de edificación (conservación, rehabilitación, obra nueva, reforma o derribo), de carácter privado o público, que se pretenda realizar en el ámbito del PECH requerirá la previa licencia municipal.

2. La solicitud de licencia, en los casos no afectados por ningún tipo de protección, deberá acompañar la documentación suficiente de la obra a realizar, con arreglo a lo señalado en el art. 56 de esta normativa.

3. Para la solicitud de licencia en edificios o elementos catalogados, deberá aportarse la documentación exigida para cada tipo de obra, según se define en los arts. 30 a 35 de esta normativa.

4. Cuando las actuaciones estén incluidas en el entorno o afecten a un B.I.C. con categoría de Monumento o Jardín Histórico, deberán contar con informe favorable dictado por el órgano competente de la Junta de Castilla y León según la normativa específica.

5. La licencia para toda obra que afecte al Patrimonio Arqueológico requiere las actuaciones previstas en el art. 22 de esta normativa.

6. El Ayuntamiento podrá exigir toda la información complementaria sobre el edificio que considere oportuna para la concesión de licencia o, en su caso, para poder evacuar consulta a los organismos pertinentes.

**Art. 12. Ruinas.-** 1. A los efectos de declaración del estado de ruina de las construcciones, o parte de ellas, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, en especial en los arts. 107 de la Ley 5/99 y 40 de la Ley 12/02.

2. En los edificios incluidos en el ámbito del PECH y afectados por un expediente de declaración de ruina, el Ayuntamiento señalará los elementos o partes del edificio (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.,) que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación en base a los criterios del presente PECH

**Art. 13. Derribos.-** 1. En el ámbito del PECH se prohíbe el derribo de edificios o de cualquier otro elemento arquitectónico sin la previa autorización municipal, que se otorgará mediante la aprobación del correspondiente *Proyecto de Derribo*.

2. Dicha autorización señalará los elementos del edificio que deban conservarse o, en su caso, incorporarse a la nueva edificación. Se fijarán igualmente las medidas de protección que no estuvieran específicamente indicadas en el PECH

3. La concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización de *Compromiso de Reedificación*, recuperación o acondicionamiento del solar.

**Art. 14. Compromiso de reedificación.-** 1. Con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, el Ayuntamiento requerirá la aportación de la documentación siguiente:

a) Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, presentando el nuevo edificio integrado con los alzados que figuran en la ordenanza gráfica y acompañando una descripción precisa (gráfica y escrita) de materiales, acabados y detalles de fachadas y cubierta. Todo ello deberá ajustarse a la normativa general, a la específica de la ordenanza correspondiente y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

b) Compromiso del solicitante de efectuar las actuaciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año.

2. El cumplimiento del compromiso señalado en el apartado anterior podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que contempla la L.S. relativas a obras de urbanización de promotores particulares.

**Art. 15. Edificios de carácter excepcional.-** 1. Las actuaciones en inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (Iglesia y Monasterio de San Salvador) o en sus entornos, habrán de ser autorizadas por la Consejería competente en materia de cultura.

2. En los edificios que tengan la consideración de excepcional podrán alterarse las condiciones de actuación fijadas por esta normativa, siempre que se disponga de informe favorable de la misma Consejería.

3. La consideración de excepcionalidad será dictada por el Ayuntamiento, basándose exclusivamente en razones de utilidad pública o interés social.

**Art. 16. Edificios fuera de ordenación.-** 1. En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente PECH que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de esta normativa en lo que resultasen de posible aplicación.

2. En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente y, en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de la presente normativa.

3. Las construcciones existentes a la entrada del presente PECH podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, aunque resultasen disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que hubieran de ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

**Art. 16 bis. Relación de edificios fuera de ordenación:**

<i>Ref. Cat.</i>	<i>Denominación</i>	<i>Localización</i>	
60152/01	Edif. Residencial	C/ del Agua, 40	F.O.

60152/02	Edif. Residencial	C/ del Agua, 38	F.O.
60152/03	Edif. Residencial	C/ del Agua, 36	F.O.
.....			
60158/16	Edif. Residencial	C/ del Agua, 25	F.O.
60158/32	Edif. Residencial	C/ del Torrejón, 10	F.O.
.....			
60168/15	Industrial	C/ Ronda	F.O.
.....			
62161/01	Edif. Residencial	C/ del Pan	F.O.
.....			
63168/06	Edif. Residencial	C/Barruso, 56	F.O.
.....			
63171/01	Edif. Residencial	C/Travesía Barruso, 2-2A	F.O.
.....			
63172/01	Edif. Residencial	C/ Ronda, 26	F.O.
63172/06	Edif. Residencial	C/ Ronda, 16	F.O.
63172/07	Edif. Residencial	C/ Ronda, 14	F.O.
63172/08	Edif. Residencial	C/ Ronda, 12	F.O.

Capítulo III:

**NORMATIVA GENERAL DEL REGIMEN DE USOS**

**Art. 17. Uso Residencial.-** 1. Designa el destinado al alojamiento, ya sea de modo individual o colectivo.  
2. Se considera uso dominante.

**Art. 18. Uso Industrial.-** 1. Se admiten las actividades industriales y artesanales compatibles con el uso de alojamiento y el uso mixto, es decir, aquellas cuya localización inmediata al alojamiento, los usos terciarios y el equipamiento urbano no supone perjuicio para éstos, ni incurre en las limitaciones que establece la legislación vigente.

2. Dentro de este uso, se consideran las siguientes categorías:

*Categoría Primera:* Actividades industriales y artesanales, compatibles con usos residenciales o anexas a alojamiento unifamiliar, que quedan sometidas a la previa comunicación al Ayuntamiento.

*Categoría Segunda:* Actividades industriales relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales de la zona. Estas actividades sólo podrán emplazarse en el entorno inmediato de producción de dichos recursos, quedando sometidas a la evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en el artículo 46.2 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

3. Los usos industriales en funcionamiento en el momento de aprobación inicial del PECH podrá mantener su actividad, en el marco de la legislación vigente.

**Art. 19. Uso Terciario.-** 1. Se admiten todos los usos terciarios compatibles con el residencial, que se indican en los siguientes apartados:

- a) Comercio
- b) Hostelería



c) Oficinas

2. Se consideran las siguientes categorías:

*Categoría Primera:* Actividades terciarias en locales ubicados en planta baja y/o planta primera de la edificación residencial.

*Categoría Segunda:* Actividades terciarias ubicadas por encima de la planta primera de la edificación residencial o anexas a la vivienda del titular.

*Categoría Tercera:* Actividades terciarias en edificio exclusivo.

3. Los usos terciarios en funcionamiento en el momento de aprobación inicial del PECH ubicados en su ámbito y que resultasen fuera de ordenación en virtud del mismo podrán mantener su uso sin que se permita la renovación o sustitución de su licencia de actividad en ese emplazamiento, debiendo sin embargo, dar cumplimiento a las restantes determinaciones y disposiciones del planeamiento y de la legislación vigente.

**Art. 20. Uso Dotacional.-** 1. Corresponde a locales, edificios y espacios no edificados, destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado.

2. Se definen las siguientes categorías:

- a) Vías públicas.- Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.
- b) Espacios libres públicos.- Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo.
- c) Equipamientos.- Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales, religiosos y otros que sean necesarios.

**Art. 20 bis. Uso Espacios Libres Privados.-** 1. Espacios no edificados de uso y dominio privado.

2. Se definen las siguientes categorías:

*Categoría Primera:* Patios de parcela o de manzana asociados a la vivienda.

*Categoría Segunda:* Espacios libres vinculados a edificación singular y espacios naturales.

## Capítulo IV:

### **NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

**Art. 21. Ámbitos de protección del Patrimonio Arqueológico.-** 1. El Patrimonio Arqueológico está constituido por los bienes muebles e inmuebles descritos en el artículo 50 de la ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. La presente normativa tiene por objeto la protección y conservación del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del PECH de la villa de Oña, para su debida documentación y recuperación, sin perjuicio de futuras modificaciones en función de nuevos estudios y descubrimientos.

3. Los restos arqueológicos existentes se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE nº 155, de 29-6-85), de los Reales Decretos 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada (BOE nº 24, de 28-1-86) y 64/1994, de 21 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 111/1986 (BOE 2-3-94) y del Decreto 58/1994, de 11 de marzo, por las que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Castilla y León.

4. A efectos de protección arqueológica el ámbito del PECH de la villa de Oña se divide en tres áreas:

*I. AREA A: Protección Prioritaria.-* 1. Comprende los espacios y elementos urbanos considerados más determinantes en la evolución histórica y el desarrollo de la ciudad, tanto por su propia relevancia como por la mayor certeza de su existencia o su conservación.

2. Gozarán de este nivel de protección aquellas zonas o elementos que, al margen de que puedan contar con otras protecciones legales específicas, consten grafiadas bajo esta denominación en el plano de calificación de Areas de Protección Arqueológica.

*II. AREA B: Protección Secundaria.-* 1. Comprende espacios y elementos urbanos en los que la aparición de restos arqueológicos es posible, aunque éstos puedan aparecer deteriorados y su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

2. Gozarán de este nivel de protección aquellas zonas o elementos que, al margen de que puedan contar con otras protecciones legales específicas, consten grafiadas bajo esta denominación en el plano de calificación de Areas de Protección Arqueológica.

*III. AREA C: Zona sin Protección Inicial.-* 1. Comprende espacios y elementos urbanos que aún formando parte del contexto histórico del núcleo carecen, en principio, de un presumible valor histórico.

2. Gozarán de este nivel de protección aquellas zonas o elementos que, al margen de que puedan contar con otras protecciones legales específicas, consten grafiadas bajo esta denominación en el plano de calificación de Areas de Protección Arqueológica.

**Art. 22. Normas de Actuación y Protección.-** El procedimiento de autorización de obras que afecten al Patrimonio Arqueológico se ajustará a lo determinado en el art.57 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

#### *I. NORMAS PARA AREAS A (Protección Prioritaria)*

1. Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la realización de excavación y control arqueológico, dirigida por titulado superior con competencia en materia de Arqueología.

2. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

3. Terminada la excavación arqueológica, la Consejería competente, a la vista del informe técnico de los trabajos realizados, establecerá las condiciones a incorporar a la licencia.

4. Ante la necesidad de conservar restos "in situ" pueden darse los siguientes casos:

a) Que los restos puedan conservarse en el lugar, modificando el proyecto si fuera necesario. Para ello se requerirá informe previo de la Consejería competente en materia de Cultura, sobre la conveniencia o no de la conservación de los restos.

Si la conservación de restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo sector, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal del Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a derecho.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa (Ley 16/1954, BOE nº 351, de 17/Dic/1954) y su Reglamento (Decreto de 26/May/1957, BOE nº 160, de 20/Jun/1957), valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento urbanístico posible, o según el aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando estuviere fijado.

## *II. NORMAS PARA ÁREAS B (Protección Secundaria)*

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la realización de una prospección dirigida por un titulado superior con competencia en Arqueología.

2. Si la prospección diera un resultado negativo podrá solicitarse licencia de obras, o si ésta hubiese sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

3. Si la prospección diera resultado positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de una excavación arqueológica, pasando el lugar objeto de los trabajos a ser considerado como área A.

## *III. NORMAS PARA AREAS C (Sin Protección Inicial)*

1. En las áreas incluidas en esta calificación, y dado que no están sujetas inicialmente a una protección jurídica expresa que se refiera al Patrimonio Arqueológico ante la escasa presunción de interés arqueológico, no se requerirá actuación alguna en este sentido.

2. Sí quedan sujetas a la reglamentación oportuna de carácter urbanístico prevista en el PECH En cualquier caso, ante la aparición de restos arqueológicos se aplicará la normativa general prevista en la LPHE (arts. 41.3 y 44) y lo previsto en los arts.59 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**Art. 23. Normas de Inspección y Conservación.-** 1. En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo el Ayuntamiento deberá realizar inspección de vigilancia cuyos resultados serán comunicados regularmente a la Administración competente.

2. Si durante el transcurso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará excavación clandestina a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos.

3. Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en áreas A, B o C.

4. En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por actuaciones de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos. Cualquier actuación parcial sólo podrá llevarse a cabo por causas de interés público nacional, debiendo conservar el testigo fundamental.

a) Sobre estas áreas se realizará un Estudio de Impacto Arqueológico previo a cualquier obra que disponga movimiento de tierras, considerando la excavación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 centímetros.

c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructura.

d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamiento para la ciudad.

Título II:

## **NORMATIVA DE PROTECCIÓN**

Capítulo I:

### **NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

**Art. 24. Tipo y grados de protección. Catálogo.-** 1. Esta normativa establece una protección individualizada para cada uno de los elementos (elementos aislados, edificios, espacios urbanos, parcelas o conjuntos) comprendidos en su ámbito mediante su inclusión en un Catálogo de Bienes Protegidos. Protección que se especifica en la Ficha particular de cada elemento señalado en el Catálogo.

2. La inclusión de un bien en este Catálogo implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, y hace, a las obras sobre él realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados.

3. Se establecen tres grados de protección: Integral, Estructural y Ambiental, que se regulan por sus respectivas Ordenanzas particulares.

**Art. 25. Deber de conservación de los elementos catalogados.-** 1. Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa los trabajos de conservación y consolidación necesarios para su mantenimiento.

2. Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados, así como las aportaciones complementarias contempladas en la normativa urbanística vigente.

**Art. 26. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.-** 1. En aplicación del art.8 de la Ley 5/99, el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

2. La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados de los arts.24 y 29 de la Ley 12/02, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

**Art. 27. Estado ruinoso de los bienes catalogados.-** 1. El expediente para la declaración de ruina deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

2. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado deberá notificarse a la Consejería competente en materia de cultura.

3. La situación de ruina inminente de un elemento con protección integral o estructural, junto a las acciones de urgencia previstas en la legislación vigente, determinará la comunicación urgente de la situación a la misma Consejería.

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

**Art. 28. Infracciones.-** 1. Constituirán infracción urbanística las acciones u omisiones que se relacionan en el art. 115 de la Ley 5/99 y en los arts. 82 a 85 de la Ley 12/02.

2. El régimen de responsabilidades y sanciones aplicables es el establecido en los arts. 116-117 de la Ley 5/99 y en los arts. 82 a 91 de la Ley 12/02.

**Art. 29. Modificaciones del Catálogo.-** El Catálogo podrá ser modificado durante su período de vigencia, para la inclusión de nuevos elementos, exclusión de otros o para cambiar el grado de protección, siguiendo la misma tramitación que para la modificación de la Normativa Urbanística y cumpliendo las siguientes condiciones:

*a) Ampliación de Catálogo:*

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa particular, municipal, o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe indicando las características que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicarse, y sometiéndolo a la aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial del Pleno irá seguida de un período de información pública, tras el cual deberá ser aprobado por la Consejería competente en materia de cultura.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento o edificio catalogado apareciesen valores ocultos que aconsejaran el aplicar un grado de protección superior.

En este caso se suspenderá el trámite de concesión de licencias o se paralizará la obra durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe de la Consejería competente en materia de cultura.

*b) Exclusión de un bien inmueble catalogado:*

La solicitud de exclusión de un bien inmueble catalogado irá acompañado de un informe redactado por técnico competente, donde se justifique la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

Esa solicitud, una vez aprobada por el Pleno municipal, seguirá el mismo proceso de tramitación que el requerido para los casos de ampliación de Catálogo.

*c) Modificación de las condiciones de protección:*

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se llevará a cabo el mismo procedimiento anterior.

**Art. 30. Tipos de obras.-** 1. La terminología adoptada en cuanto al tipo de obras, resulta obligatoria en cuanto afecte al presente PECH

2. Los tipos de obras que podrán realizarse sobre elementos que cuentan con algún tipo de protección son los siguientes:

- Restauración: dentro de las mismas se consideran las de
  - a) Mantenimiento
  - b) Consolidación
  - c) Recuperación
- Acondicionamiento
- Reestructuración
- Ampliación
- Demolición

**Art. 31. Obras de Restauración:** Incluyen alguna de las siguientes obras:

*A. OBRAS DE MANTENIMIENTO:*

1. Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

3. Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

#### *B. OBRAS DE CONSOLIDACION:*

1. Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

3. Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la colocación de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

#### *C. OBRAS DE RECUPERACION:*

1. Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

2. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones de originales del elemento catalogado.

3. La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

a) Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

b) Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

c) Levantamiento cartográfico completo.

d) Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado, con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

e) Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.

f) Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

g) Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

**Art. 32. Obras de Acondicionamiento.**- 1. Son las necesarias para la adecuación del edificio, o una parte del mismo, a los usos a que se destine, mejorando las condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos que lo caractericen como de una determinada época o tipología.

2. Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

3. Las solicitudes de licencia vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativos no quedan afectados por dichos cambios.

**Art. 33. Obras de Reestructuración.**- 1. Son las que, al objeto de adecuar el edificio, o una parte del mismo, a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes, pudiendo alterar su morfología en lo que no afecte a los elementos protegidos que se señalan específicamente y que deben ser conservados en todo caso.

2. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diversos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

3. Las partes no protegidas pueden ser sustituidas, debiendo las sustituciones quedar articuladas coherentemente con la parte de la edificación que se conserva.

4. No pueden ser sustituidos los elementos o partes protegidas, ni aún con el compromiso de su reposición.

5. La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

a) Levantamiento de planos del edificio en su estado actual.

b) Descripción fotográfica del estado actual del edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.

c) Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el edificio y sobre su entorno.

d) Descripción de los usos actuales, de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

**Art. 34. Obras de Ampliación.**- 1. Son las que se realizan para aumentar el volumen o la superficie construida de edificaciones existentes, dentro de los límites establecidos por el resto de condiciones aplicables a la parcela.

2. Este aumento puede realizarse mediante:

a) Aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

b) Recrecido de la planta superior.

c) Adición de una planta.

d) Construcción de entreplantas o forjados intermedios.

e) Edificación de nueva planta en los espacios libres del solar.

3. Las obras de ampliación sobre elementos o edificios protegidos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los recrecidos de fachadas en elementos catalogados deberán quedar integrados con la fachada existente, sin discontinuidad alguna de material o color, cuando el recrecido sea inferior a 1 m. y no se abran huecos superiores a 60 cm.



b) Cuando el recrecido sea igual o superior a 1 m. y/o se abran huecos superiores a 60 cm. en cualquier dimensión, se independizará claramente del paramento existente mediante la disposición de una entrecalle, llaga o moldura y mediante el cambio de color y/o textura.

c) Los recrecidos señalados en el apartado anterior sólo podrán ejecutarse a base de estucos o revocos.

d) En todo lo no especificado expresamente, las ampliaciones de elementos catalogados cumplirán las condiciones de la Ordenanza 4.

4. Las citadas obras de ampliación sobre elementos o edificios protegidos vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

a) Levantamiento de planos del edificio y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.

b) Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

c) La documentación que describe el valor del entorno del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno, debiendo figurar el edificio ampliado compuesto gráficamente con los alzados de la ordenanza gráfica.

d) Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

**Art. 35. Obras de Demolición.-** 1. Son las que tienen por objeto la desaparición del edificio o de alguno de sus elementos y responden a uno de los supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina irrecuperable.

2. En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en los art. 31 a 33 de esta normativa, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

3. En el segundo supuesto, la demolición parcial o total vendrá precedida (salvo situación de ruina inminente) de la correspondiente licencia, para cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

a) *Proyecto de Derribo*, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, de acuerdo con los arts. 13 y 27 de esta normativa.

b) *Compromiso de reedificación* con arreglo a lo determinado en el art. 14 de esta normativa.

## Capítulo II

### **ORDENANZA 1: PROTECCIÓN INTEGRAL**

**Art. 36. Objeto.-** 1. El objeto de esta ordenanza es la protección de aquellos edificios que por sus características deben ser conservados en todos sus rasgos.

2. Las características que determinan su inclusión en el ámbito de esta ordenanza son las siguientes:

a) Ser un elemento altamente representativo de una época histórica.

b) Poseer extraordinarias cualidades arquitectónicas de estilo, composición, sistemas constructivos, materiales, etc.

c) Configurar la memoria histórica colectiva, de manera que su pérdida total o parcial o cualquier alteración de sus características produzca un daño irreparable sobre la totalidad o alguno de los valores que representa.

d) Haber sido declarado o tener incoado expediente de B.I.C. con arreglo a la legislación vigente sobre patrimonio histórico.

e) Ser un elemento significativo de valor en la escena urbana.

**Art. 37. Elementos protegidos.**- 1. La presente ordenanza protege las parcelas y los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del Patrimonio Arquitectónico y Monumental.

2. La relación de parcelas y elementos afectados por esta Ordenanza es la siguiente:

<i>Ref. Cat.</i>	<i>Denominación</i>	<i>Localización</i>	<i>Protección</i>
60158/04	Escudo	C/ del Agua, 45	I
.....			
61154/01	Escudo	C/ del Agua, 3A	I
.....			
61168/18	Igl. San Juan	Pza del Generalísimo	I
61168/18	Escudo	Pza del Generalísimo	I
61168/20	Torre	Pza del Generalísimo	I
61168/28	Escudo	C/ del Pan, 12	I
.....			
62161/12	Escudo	C/ del Pan, 1	I
.....			
63168/46	Igl. del Salvador	Pza. del Convento	I
63168/48	Monast. del Salvador	Pza. del Convento	I
.....			
	Trazado de muralla	Recinto urbano	I

**Art. 38. Actuaciones permitidas.**- 1. Los edificios incluidos en el ámbito de esta ordenanza están sometidos a su conservación estricta, no pudiendo alterarse ninguno de los elementos que conforman su identidad. Las actuaciones irán dirigidas únicamente a la conservación, recuperación y/o puesta en valor del edificio o de alguno de sus elementos.

2. En consecuencia se permiten solamente, entre las tipificadas en el art. 30, las obras cuyo fin sea la *restauración* (mantenimiento, consolidación y recuperación), con prohibición expresa de todas las demás.

3. En todo caso las aportaciones sucesivas deberán diferenciarse y documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

4. Se prohíben expresamente las actuaciones de particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del edificio, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

5. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al edificio, a su carácter y a su entorno, debiendo ser aprobados específicamente por el Ayuntamiento.

6. Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de  *acondicionamiento*  cuando se adopte un nuevo uso que garantice mejor la permanencia del edificio. En tal caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

7. Se considerarán excepcionales aquellas intervenciones que impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales, que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

**Art. 39. Usos permitidos.-** 1. Los usos permitidos en las parcelas afectadas por esta Ordenanza son los definidos en el plano de Usos Pormenorizados.

2. El uso característico preferente será el dotacional, de acuerdo con las N.S.M. y con la tolerancia de usos allí definida.

3. Los usos de carácter dotacional no podrán sustituirse sino por usos de semejante carácter público o de servicio a la colectividad.

4. De modo excepcional, podrá dotarse al edificio del uso o usos que, siendo compatibles con sus características originales, garanticen mejor su permanencia.

Capítulo III:

## **ORDENANZA 2: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

**Art. 40. Objeto.-** El objeto de esta ordenanza es la protección de aquellos edificios que presentan alguna de las características siguientes:

a) Poseer cualidades arquitectónicas, constructivas o tipológicas, que sin ser excepcionales, se singularizan dentro del casco antiguo o del municipio.

b) Poseer un valor histórico o artístico relevante dentro del contexto urbano.

c) Constituir un elemento urbano singular fuertemente caracterizador de su entorno.

d) Ser un testimonio de primera magnitud de formas de vida del pasado cuya huella deba mantenerse.

**Art. 41. Elementos protegidos.-** La relación de parcelas afectadas por esta Ordenanza es la siguiente:

<i>Ref. Cat.</i>	<i>Denominación</i>	<i>Localización</i>	<i>Protección</i>
60158/21	Edif. Residencial	Pza. Cereceda, 15	E
61154/01	Edif. Residencial	C/ del Agua, 3A	E
61154/03	Edif. Residencial	Pza.Cereceda, 2	E
61154/04	Edif. Residencial	Pza.Cereceda, 4	E
61159/01	Biblioteca	Pza. Cereceda, 7	E
61168/26	Edif. Residencial	C/ del Pan, 8	E
61168/28	Edif. Residencial	C/ del Pan, 12	E
61168/29	Edif. Residencial	C/ del Agua, 4	E
62161/15	Edif. Residencial	C/ del Convento, 2	E
62161/16	Edif. Residencial	C/ del Convento, 4	E
63168/67	Cementerio		E

**Art. 42. Actuaciones permitidas.-** 1. Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

2. Se permiten, con carácter general, además de las de *restauración*, las obras de  *acondicionamiento*, según se describen en los arts. 31 y 32.

3. Se considerarán excepcionales las actuaciones que, dentro de las permitidas, conlleven la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos. Esta excepcionalidad implicará la necesidad de informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, con anterioridad a la concesión de la licencia.

4. Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del edificio y a su entorno que los exigidos en la Ordenanza 1.

**Art. 43. Usos permitidos.-** 1. Los usos permitidos en las parcelas afectadas por esta Ordenanza son los definidos en el plano de Usos Pormenorizados.

2. El uso característico preferente será el residencial.

3. Los usos de carácter dotacional no podrán sustituirse sino por usos de semejante carácter público o de servicio a la colectividad.

4. De modo excepcional, podrá dotarse al edificio del uso o usos que, siendo compatibles con sus características originales, garanticen mejor su permanencia.

Capítulo IV:

### **ORDENANZA 3: PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**Art. 44. Objeto.-** 1. El objeto de esta ordenanza es la protección de aquellos edificios que presentan alguna de las características siguientes:

a) Conformar aisladamente o en conjunto tramos o áreas urbanas de calidad, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

b) Presentar constantes de tipología o elementos constructivos tradicionales de interés cuando están situados en áreas de calidad urbana media o escasa, aún cuando el edificio concreto está en mal estado de conservación.

c) Configurar espacios urbanos de calidad destacada.

2. El carácter marcadamente residencial del ámbito de esta ordenanza, la gran cantidad de transformaciones que se han producido en las edificaciones y la dificultad en muchos de los casos para determinar su interés individual no excusa de una normativa dirigida a proteger y conservar unas edificaciones cuyo valor esta ligado al valor del conjunto, al mantenimiento de su carácter y al de la población residente en el mismo.

**Art. 45. Elementos protegidos.-** La relación de parcelas afectadas por esta Ordenanza es la siguiente:

<i>Ref. Cat.</i>	<i>Denominación</i>	<i>Localización</i>	<i>Protección</i>
60155/13	Edif. Residencial	C/ del Agua, 5	A
60155/18	Edif. Residencial	Pza. Cereceda, 14	A

60158/20	Edif. Residencial	Pza. Cereceda, 17	A
60158/23	Edif. Residencial	Pza. Cereceda, 11	A
.....			
60168/04	Edif. Residencial	C/ Ronda, 60	A
.....			
61154/02	Edif. Residencial	C/ del Agua, 3	A
61154/05	Edif. Residencial		A
.....			
61168/04	Edif. Residencial	C/ Travesía Barruso, 3	A
61168/08	Edif. Residencial	C/ Barruso, 13	A
61168/10	Edif. Residencial	C/ Barruso, 11	A
61168/11	Edif. Residencial	C/ Barruso, 9	A
61168/16	Equipamiento	C/ Barruso, 1	A
61168/17	Ayuntamiento	Pza. Generalísimo	A
61168/21	Edif. Residencial	Pza. Generalísimo	A
61168/22	Edif. Residencial	Pza. Generalísimo, 7	A
61168/23	Edif. Residencial	C/ del Pan, 2	A
61168/25	Edif. Residencial	C/ del Pan, 6	A
61168/27	Edif. Residencial	C/ del Pan, 10	A
61168/31	Edif. Residencial	C/ del Agua, 8	A
61168/32	Edif. Residencial	C/ del Agua, 14	A
61168/33	Edif. Residencial	C/ del Agua, 16	A
61168/35	Edif. Residencial	C/ del Agua, 20	A
61168/39	Equipamiento	C/ del Agua, 22	A
61168/40	Edif. Residencial	C/ del Agua, 24	A
61168/41	Edif. Residencial	C/ del Agua, 26	A
61168/45	Edif. Residencial	C/ del Agua, 34	A
61168/57	Edif. Residencial	C/ Ronda, 37	A
.....			
62161/02	Edif. Residencial	C/ del Pan, 17	A
62161/05	Edif. Residencial	C/ del Pan, 11	A
62161/07	Edif. Residencial	C/ del Pan, 7A	A
62161/08	Edif. Residencial	C/ del Pan, 7	A
62161/09	Edif. Residencial	C/ del Pan, 3	A
62161/10	Edif. Residencial	C/ del Pan, 5	A
62161/12	Edif. Residencial	C/ del Pan, 1	A
62161/14	Edif. Residencial	Pza. Generalísimo, 1	A
.....			
63168/01	Edif. Residencial	C/ Ronda, 9-11	A
63168/09	Solar	C/ Barruso	A
63168/11	Edif. Residencial	C/ Barruso, 50	A
63168/12	Edif. Residencial	C/ Barruso, 48	A
63168/22	Edif. Residencial	C/ Barruso, 28	A
63168/28	Edif. Residencial	C/ Barruso, 18	A
63168/36	Edif. Residencial	C/ Barruso, 2	A
63168/50	Edif. Residencial	Pza. del Convento	A
63168/51	Edif. Residencial	C/ del Estudio, 9	A
63168/52	Edif. Residencial	C/ del Estudio, 5	A

63168/56	Edif. Residencial	Pza. Cereceda, 1	A
63168/57	Edif. Residencial	Pza. Cereceda, 3	A
.....			
63171/13	Edif. Residencial	C/ Barruso, 47	A
63171/14	Edif. Residencial	C/ Barruso, 45	A
63171/15	Solar	C/ Barruso, 43	A
63171/16	Edif. Residencial	C/ Barruso, 41	A
63171/17	Edif. Residencial	C/ Barruso, 39	A
63171/18	Edif. Residencial	C/ Barruso, 37	A
63171/23	Edif. Residencial	C/ Barruso, 27	A
63171/24	Edif. Residencial	C/ Barruso, 25	A
.....			
64188/01	Cuartel	C/ Ronda,	A

**Art. 46. Actuaciones permitidas.-** 1. Las obras que se realicen en los edificios situados en el ámbito de esta ordenanza tendrán por objeto adecuarlos a los programas, usos y costumbres actuales sin pérdida de sus valores ambientales o tipológicos.

2. Sobre dichos inmuebles se permiten, entre las tipificadas en el art. 30, además de las de *restauración* y de  *acondicionamiento*, las obras de *reestructuración* y *ampliación*, con las condiciones que se señalan en la correspondiente ficha de catálogo.

3. En todo caso, las obras de ampliación sólo podrán autorizarse cuando no existan otras determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación.

4. Se considera excepcional toda intervención asimilable a la sustitución total del interior, debiendo quedar suficientemente justificada su necesidad.

5. Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público deberá orientarse al mantenimiento de los valores ambientales del conjunto.

**Art. 47. Usos permitidos.-** 1. Los usos permitidos en las parcelas afectadas por esta Ordenanza son los definidos en el plano de Usos Pormenorizados.

2. El uso característico preferente será el residencial.

3. Los usos de carácter dotacional no podrán sustituirse sino por usos de semejante carácter público o de servicio a la colectividad.

Título III:

**NORMATIVA DE RENOVACIÓN**

Capítulo I

**ORDENANZA 4: RENOVACIÓN**

**Art. 48. Objeto.-** 1. Esta Ordenanza regula las actuaciones a realizar en parcelas no edificadas o en aquellas que soportan una edificación susceptible de ser sustituida, bien por su escaso valor o por su estado de ruina física.

2. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el señalado en los planos de Ordenación.

**Art. 49. Tipo de ordenación.-** 1. Las actuaciones que se realicen en el ámbito de esta ordenanza deberán mantener el carácter general de la población, quedando expresamente prohibida cualquier actuación disonante.

2. Resultan obligatorias las alineaciones exteriores y rasantes existentes, no permitiéndose retranqueos respecto a la alineación exterior ni respecto a los lindes laterales.

**Art. 50. Condiciones de la parcela.-** 1. Todas las parcelas resultan edificables dentro de las alineaciones señaladas en la documentación gráfica. No se define parcela mínima.

2. Las parcelas podrán subdividirse siempre que se mantenga un ancho de fachada de 6 m.

3. Podrán agregarse a la parcela contigua, las parcelas cuyo ancho de fachada resulte inferior a 4 m., quedando prohibidas las agregaciones sucesivas.

4. Podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien.

**Art. 51. Condiciones de volumen**

*1. Aprovechamiento:*

- Será el que resulte de aplicar en cada caso las alturas y fondos autorizados en las condiciones establecidas en esta normativa.

*2. Fondo edificable:*

- El fondo máximo edificable (alineación interior) es el que se señala en el plano de Ordenación.

- En cualquier caso, la distancia horizontal a paramentos vecinos que dispongan de huecos será siempre superior a 3 m.

*3. Altura de la edificación:*

- En los planos de Ordenación se señala el número máximo de plantas permitidas para cada unidad catastral.

- La altura máxima en metros (medida desde la rasante de la acera a la parte superior del alero o arranque de la teja) será:

Edificación de 1 planta	3,30 m.
Edificación de 2 plantas:	6,30 m.
Edificación de 3 plantas:	9,00 m
Edificación de 4 plantas:	10,70 m.

- La cota de referencia se tomará en el centro de la fachada, en parcelas de anchura inferior a 6 m. Las fachadas de anchura superior se dividirán en tramos y se tomará como origen de alturas el punto medio de cada tramo.

- En solares con desniveles y/o con frente a distintas vías se señala la altura permitida en cada frente y el fondo en que resulta aplicable.

#### 4. Altura libre:

- Altura libre es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de una misma planta.

- Se establecen las siguientes limitaciones:

P. Baja:	máximo: 3,30 m.	mínimo: 2,50 m.	P. Piso:máximo:
2,70 m.	mínimo: 2,50 m.		
Sótanos:	máximo: 2,70 m.	mínimo: 2,30 m.	
Desvanes:	el 70% de su superficie debe superar 2,20 m(mín.: 1,50 m)		

#### 5. Sótanos:

- Se permite la construcción de plantas de sótano, únicamente bajo la superficie edificada.

#### 6. Cubiertas:

- Las cubiertas serán inclinadas.

- La pendiente máxima será del 35%.

- La cumbrera será paralela a la línea de fachada y se situará a una distancia máxima de 6 m. de la misma.

#### 7. Patios:

- Se entiende por patio todo espacio cerrado no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.

- La dimensión mínima de los patios será 3 m. de luces rectas y 12 m<sup>2</sup> de superficie. Se admiten dimensiones inferiores en patios existentes.

- Pueden realizarse patios mancomunados siempre que se constituya derecho real de servidumbre mediante escritura pública, con las garantías que pudiera exigir el Ayuntamiento.

### Art. 52. Condiciones de uso

#### Uso principal:

- El uso característico es el residencial, según se define en el art. 17.

- El uso del sótano está limitado al de almacén, que no implique la estancia continuada de personas.

#### Uso complementario:

- Todos los compatibles con el residencial, con intensidad máxima del 40% y disposición prioritaria en planta baja. Los usos dotacionales no tienen limitada su intensidad.

#### Uso prohibido:

- Todos los demás

(Los coeficientes de intensidad refieren la proporción de superficie construida que puede ser destinada a este uso, aplicados sobre el total de superficie edificable posible)

**Art. 53. Condiciones de habitabilidad e higiene.-** En el ámbito del PECH resultan de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

### Art. 54. Condiciones estéticas

#### a) Materiales:

1. Los acabados exteriores de fachadas en el ámbito del PECH estarán realizados exclusivamente por:

- Estucos o revocos, compuestos con pigmentos naturales, en colores no disonantes y textura lisa, permitiéndose los revocos despiezados y esgrafiados ejecutados al modo tradicional.

- Piedras naturales, calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocres o sienas, en fábricas tradicionales, quedando excluidos los aplacados y cualquier imitación de materiales.



2. La aparición en fachada de entramados de madera sólo está permitida cuando corresponda a un uso estructural y nunca exclusivamente decorativo.

*b) Fachadas:*

1. Las fachadas se ajustarán a la parcelación, no pudiendo unificarse las correspondientes a distintas parcelas.

2. Las fachadas serán planas. No se permiten retranqueos, ni más vuelos que los balcones y galerías ajustados a su forma tradicional.

3. En todo caso las fachadas no podrán tener, compositivamente, tramos continuos superiores a 9 m.

*c) Huecos en fachadas:*

1. Los huecos de fachada serán de forma rectangular y proporción vertical, alineados según ejes compositivos verticales. En todo caso, deberán prevalecer las partes macizas sobre los huecos.

2. Con carácter general se diseñarán huecos con una anchura máxima de 1,20 m. y de una altura máxima de suelo a dintel de 2,20 m.

3. No podrán unificarse en altura huecos pertenecientes a distintas plantas.

4. Los huecos mantendrán, entre ellos, una separación horizontal, igual o superior a la anchura del mayor de los mismos.

*d) Balcones y galerías:*

1. BALCONES:

1.1. A los efectos de este PECH se entiende por balcón todo saliente de la edificación a partir de la alineación, abierta por sus tres planos verticales con barandilla de cerrajería metálica y con un vuelo máximo de 0,40 m.

1.2. Los balcones no pueden diseñarse para más de un hueco y su longitud máxima será igual al ancho del hueco más una distancia de 0,30 m. a cada lado del mismo. La rejería será, exclusivamente, de hierro forjado o acero, pintado con colores oscuros, con despiece de barras verticales con separación máxima de 0,10 m. y altura total no inferior a 1 m.

1.3. El soporte del balcón tendrá un canto inferior a 10 cm. y tanto su perímetro como su cara inferior deberán quedar cuidadosamente tratados, ajustándose a las soluciones tradicionales del núcleo.

1.4. Los balcones con vuelo sólo están autorizados en planta primera. Los balcones que se sitúen en plantas superiores deberán quedar enrasados con el plano de fachada.

2. GALERIAS:

2.1. Se definen así, los cerramientos acristalados característicos de la arquitectura tradicional, situados en la fachada trasera del edificio y ocupando la práctica totalidad de su frente.

2.2. Sólo se autorizan en las fachadas traseras de los edificios, con un vuelo no superior a 1,20 m.

2.3. Las galerías no pueden ser prolongación de las estancias interiores, sino elementos añadidos sobre el plano de fachada.

*e) Carpinterías, persianas:*

1. Las carpinterías serán de madera, barnizada mate o pintada en colores que no imiten la madera.

2. Las cajas de persiana deberán ser interiores

3. Se autorizan en el exterior las persianas enrollables abiertas, excluyéndose las de guía exterior.

*f) Composición de cubiertas:*

1. Las cubiertas serán exclusivamente de teja cerámica curva.

2. Los faldones serán rectos, no pudiendo fraccionarse y quedando expresamente prohibido el uso de mansardas.

3. Es obligada la construcción de aleros, con vuelo máximo de 45 cm. y espesor inferior a 15 cm. en su borde.
4. Los canes de madera sólo podrán emplearse si responden a soluciones constructivas estructurales.
5. Los canalones de recogida de aguas pluviales y las bajantes serán exclusivamente de cobre, zinc o acero pintado.

*g) Huecos en cubiertas:*

1. Podrán disponerse lucernarios planos, en el mismo plano de sus faldones, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Sólo podrán situarse en los faldones con vertiente a patio.
  - b) Su superficie no superará el 15% de la superficie del faldón.
  - c) La distancia de su borde inferior al plano de fachada no será inferior a 2 m.
2. Con la excepción de los existentes, no está permitida la construcción de baburriles.

*h) Chimeneas:*

1. Serán de formas rectas, inspiradas en las tradicionales del núcleo y, salvo excepción debidamente justificada, no superarán la altura de 1 m. sobre cumbre.

2. Su arranque se situará, al menos, a 3 m. del plano de fachada.
3. No están autorizados materiales con texturas o acabados brillantes o disonantes.

*i) Garajes:*

1. Los portones de acceso a garajes no podrán superar 2,40 m. de altura y 2,50 m. de anchura.
2. Serán de madera, barnizada mate o pintada en colores que no imiten la madera.

**Art. 55. Otras condiciones**

*1. Recuperación de elementos:*

Será obligada la recuperación de la piedra natural perteneciente a los edificios o cerramientos existentes para incorporarlos a las nuevas edificaciones. La exclusión de esta obligación debe ser expresamente autorizada con la licencia.

*2. Cuartos de maquinaria:*

Los casetones de ascensores y los cuartos de maquinaria que se sitúen en cubierta no podrán sobresalir ni aparecer como volúmenes independientes, debiendo quedar totalmente integrados bajo los faldones de la misma.

**Art. 56. Solicitud de licencia.-** 1. La documentación presentada para solicitud de licencia deberá demostrar su integración en el conjunto mediante documentos gráficos que reflejen las edificaciones contiguas, en alzados dibujados a la misma escala del proyecto, así como fotografías de las mismas.

2. En todo caso, el Ayuntamiento podrá solicitar la información complementaria necesaria para evaluar el impacto en la escena urbana, de acuerdo con lo indicado en el art. 72 de esta normativa.

Título IV:

## **NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO EXTERIOR**

Capítulo I:

### **ORDENANZA 5: ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS**

**Art. 57. Objeto.-** 1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de las actuaciones dentro del espacio libre público, de los elementos, arquitectónicos o no, que los delimitan, cierran y definen y de los elementos de mobiliario urbano.

2. Se contemplan los siguientes tipos dentro del espacio libre:

- a) *Red viaria*: Espacios destinados a estancia y desplazamiento de la población. El uso exclusivo de tráfico rodado se limita a la travesía de la carretera nacional N-232. En el resto de la red viaria coexisten los tráficos peatonal y rodado, con las limitaciones y excepciones que imponga el Ayuntamiento.
- b) *Riberas*: Márgenes de ríos y arroyos en su paso por el núcleo.
- c) *Zonas verdes*: Espacios libres de uso y dominio público como parques, áreas ajardinadas, áreas de ocio, zonas deportivas de uso público, etc.

3. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el grafiado en el Plano de Ordenación O.2.

**Art. 58. Condiciones de uso.-** Los espacios libres públicos sólo podrán destinarse a los usos que les son naturales. Se permiten igualmente las instalaciones provisionales destinadas a usos culturales.

**Art. 59. Actuaciones permitidas.-** 1. *Red viaria*: En la red de uso rodado se autorizan las obras necesarias para su mantenimiento, que no alteren el carácter y la percepción visual del núcleo. En el resto de la red, de uso preferentemente peatonal, además de su mantenimiento, podrán autorizarse instalaciones singulares y mobiliario urbano.

2. *Riberas*: Se autorizan obras encaminadas a su conservación y puesta en valor como zonas no urbanizadas.

3. *Zonas verdes*: En ellas sólo podrá realizarse obras de urbanización o ajardinamiento, encaminadas a mejorar sus actuales condiciones.

**Art. 60. Barreras arquitectónicas.-** Las intervenciones sobre los espacios públicos, adoptarán las medidas necesarias para suprimir los obstáculos o barreras arquitectónicas, facilitando el tránsito y la utilización de la ciudad a las personas de edad avanzada o que padezcan minusvalías físicas o sensoriales, de acuerdo con la normativa Europea, Estatal o Autonómica vigente en la materia.

**Art. 61. Medianerías y paramentos.-** 1. Las medianerías y demás paramentos visibles desde la vía pública deberán llevar el mismo tratamiento que las fachadas de la edificación de la que forman parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento. Su adecuación será obligatoria y con cargo al propietario.

2. Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en determinados espacios urbanos, el Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, podrá asumir mediante ejecución subsidiaria la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.

3. Las licencias de derribo que comporten dejar a la vista medianeras, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento de seguridad y ornato que deberán darse a las mismas.

**Art. 62. Delimitación de espacios no edificados.-** 1. Los espacios no edificados deberán quedar delimitados en su alineación exterior mediante cerramiento macizo de 2 m. de altura mínima, que tendrá la consideración de fachada en cuanto al uso de materiales y mantenimiento.

2. Se mantendrán las rejerías y elementos de ornato originales existentes.

**Art. 63. Pavimentos.-** 1. Los pavimentos a utilizar se realizarán con materiales discontinuos, formando enlosados y/o adoquinados.

2. Sólo podrán emplearse pavimentos continuos o enmorrillados cuando se enmarquen con encintados de materiales naturales.

**Art. 64. Mobiliario urbano.-** 1. Todos los elementos de mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias, señalizaciones, cabinas, etc.) estarán incluidos dentro de un *Catalogo de mobiliario urbano* previamente aprobado por el Ayuntamiento.

2. Se ubicarán de forma discreta, evitando cualquier protagonismo que rebase su adecuada funcionalidad y en ningún caso originarán barreras arquitectónicas.

**Art. 65. Rótulos.-** 1. Sólo se admite la instalación de rótulos y anuncios en plantas bajas.

2. Los rótulos situados sobre paramentos macizos de fachada deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Serán paralelos al plano de fachada, sin sobresalir más de 10 cm.

b) Tendrán una superficie máxima de 0,36 m<sup>2</sup>., pudiendo estar constituidos por:

- letra suelta que no supere los 0,20 m. de lado
- rótulos transparentes con letras impresas.

c) Podrán ser iluminados pero no luminosos.

d) Los elementos de iluminación no podrán sobresalir más de 45 cm. sobre el plano de fachada y su haz de luz no podrá sobrepasar los límites del establecimiento o edificio ni producir deslumbramientos.

3. Los rótulos situados dentro de los huecos de la edificación no tienen más limitaciones que la de llevar un cristal antepuesto, retranqueado 10 cm. del plano de fachada.

**Art. 66. Marquesinas y toldos.-** 1. En el ámbito del PECH no están autorizadas las marquesinas.

2. Podrán instalarse toldos móviles, que puedan quedar recogidos dentro de los huecos de fachada o que mantengan un carácter "añadido" que no altere la integridad de ésta.

3. Sólo se admiten toldos de lona o materiales textiles, de color blanco-marfil u ocre claro, quedando expresamente prohibidos los toldos rígidos, los de materiales plásticos, los de cualquier color diferente y los que presenten cualquier rotulación.

4. La disposición y tamaño de los toldos no podrá interferir, según criterio justificado del Ayuntamiento, el uso de la vía pública.

**Art. 67. Instalaciones.-** 1. No podrá quedar vista en las fachadas de los edificios, ninguna instalación de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas, o cualquier otra existente o que pueda realizarse en ellos.

2. Se procurará la ocultación de elementos auxiliares tales como acometidas, cajas de registro, cajas generales de protección o cualquier otra similar. Cuando resulte inexcusable su instalación en fachada se situarán en el punto de menor impacto visual y se realizará un cajeadado para su alojamiento sin sobresalir del plano de fachada, formando una puerta que permita un acabado idéntico al del resto de la fachada. Cuando el especial valor del zócalo desaconseje su cajeadado, los elementos auxiliares se llevarán al interior de la edificación, debiendo facilitarse medios para el acceso del personal encargado de su inspección.

3. Todas las instalaciones urbanas serán subterráneas y quedarán debidamente indicadas tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento como por señales en el pavimento. Su ejecución se realizará según indicaciones del Ayuntamiento.

4. La empresa suministradora que realice la instalación deberá realizar la reparación completa del pavimento afectado manteniendo la integridad compositiva original.

**Art. 68. Antenas.-** 1. La instalación de cualquier tipo de antenas deberá ser expresamente autorizada, garantizándose documentalmente que se causa el mínimo impacto visual.

2. Se prohíbe la instalación de antenas en fachadas.

**Art. 69. Plantas bajas y locales comerciales.-** 1. Las plantas bajas ajustarán su diseño a las trazas originales del edificio existente.

2. Los escaparates comerciales no podrán modificar los huecos existentes ni abrir otros nuevos en edificios protegidos.

3. El equipamiento en fachada de los locales comerciales se ajustará a lo regulado para los rótulos.

4. En los proyectos de instalaciones comerciales se incorporará plano de fachada completa del edificio a escala adecuada y fotografías de fachada y de los elementos de interés, así como estudio del ajuste, en su caso, al proyecto original del edificio. Será preceptivo que los proyectos incorporen una descripción detallada del equipamiento de fachada del local comercial que incluya rótulos y toldos.

**Art. 70. Protección del arbolado y áreas ajardinadas.-** 1. Todo el arbolado existente en el espacio público se incluye en el ámbito de la protección de este PECH independientemente de cualquier otra protección específica.

2. Los jardines privados deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación.

3. El arbolado, público o privado, que se vea afectado por la realización de cualquier tipo de obra deberá figurar convenientemente localizado en la documentación para la solicitud de la licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para impedir cualquier daño y garantizar su conservación.

4. Toda pérdida de arbolado supondrá la obligación de su reposición, con un ejemplar de igual especie y porte, a cargo del responsable y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, mediante la apertura del correspondiente expediente sancionador.

**Art. 71. Actuaciones provisionales.-** 1. Las intervenciones de carácter accesorio o provisional, como el vallado de obras o el cierre de locales en tanto no se ocupen para un uso específico, se realizarán de manera que no incidan negativamente en el ambiente urbano, y estarán sometidas a las mismas obligaciones de conservación que el resto de la edificación, sin perjuicio de las condiciones de seguridad, señalización o de ocupación del espacio público que les sean exigibles en función de sus características.

2. A los efectos anteriores, estas actuaciones quedan sometidas a la autorización y supervisión municipal, debiendo figurar, en la documentación de solicitud de la licencia, la descripción detallada de las mismas.

**Art. 72. Licencia.-** 1. El otorgamiento de las licencias queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de protección del espacio público que sean de aplicación en cada caso.

2. El Ayuntamiento exigirá, para la concesión de licencia, documentación suficiente para evaluar el impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana.

3. Cualquier propuesta de modificación del equipamiento en la fachada de un local comercial, incluidos rótulos y toldos móviles, se tramitará como modificación de fachadas.

4. Las intervenciones en el entorno de un B.I.C. están sometidas a regulación específica, y su licencia debe ajustarse a lo indicado en el art. 11.4.

Capítulo II:

## **ORDENANZA 6: ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADOS**

**Art. 73. Objeto.-** 1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de los usos y actuaciones en los espacios libres de régimen privado, compuestos por:

- a) Patios de parcela o de manzana
- b) Jardines privados
- c) Espacios libres vinculados a edificación singular

2. Los *patios* son los definidos en el art. 51.7

3. Se definen como *jardines privados* los asociados a la vivienda, con uso frecuente de huerto.

4. Se entienden como *espacios libres vinculados a edificación singular* los vinculados al Monasterio de San Salvador que se señalan en los planos de Ordenación.

**Art. 74. Condiciones de uso.-** 1. Sólo se permiten, en general, los usos tradicionales o de esparcimiento.

2. En los espacios libres vinculados a edificación singular se permiten todos los usos relacionados con la actividad tradicional del complejo de San Salvador (asistencial, de esparcimiento y de sostenimiento de la actividad), así como los derivados del aprovechamiento de los recursos naturales incluidos en ese área y otros de interés social debidamente acreditado.

### **Art. 75. Condiciones de edificación**

a) *Patios:*

1. En los patios de manzana sólo se permiten edificaciones de una planta, que no ocupen una superficie superior al 20% del total.

2. El pavimento de los patios de manzana no podrá situarse a nivel superior al de cualquiera de los locales que abran sus huecos al mismo.

3. Deberán cumplir las condiciones que se señalan en la Ordenanza 4.

b) *Jardines privados:*

1. Sólo podrán edificarse pequeños pabellones de una planta asociados a los usos naturales del jardín, que no superen el 20% de la superficie del mismo.

2. Los cerramientos deberán ajustarse a las condiciones de la Ordenanza 5.

3. Se conservará el arbolado tradicional.

c) *Áreas libres vinculadas a la edificación singular:*

1. Podrán levantarse las edificaciones necesarias para alojar, exclusivamente, los usos permitidos.

2. La ocupación total de la edificación será inferior al 10% del conjunto del espacio libre.

3. Se permite una altura máxima de 2 plantas.

4. Las construcciones no podrán alterar los valores arquitectónicos y paisajísticos que definen el BIC en cuyo entorno se ubican.

5. Se conservará el arbolado tradicional.

6. En todos los casos, los criterios de intervención en el ámbito de esta Ordenanza deberán ser conformes a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**Art. 76. Solicitud de licencia.-** 1. Toda intervención en el ámbito de esta ordenanza estará sometida al trámite de licencia municipal.

2. La documentación que se presente para la solicitud de licencia deberá acreditar de modo fehaciente la incidencia de la actuación sobre el conjunto, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuantos informes y aclaraciones complementarias considere necesarios a tal efecto.

Capítulo III:

## **ORDENANZA 7: PAISAJE PROTEGIDO**

**Art. 77. Objeto.-** 1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de las actuaciones dentro del espacio natural, contenedor de valores intrínsecos relativos a su calidad estética y que constituyen una unidad visual inseparable del núcleo.

2. El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el grafiado en los Planos de Ordenación.

**Art. 78. Condiciones de uso.-** El uso característico es el de conservación de la naturaleza, quedando prohibidos todos los demás.

**Art.79. Actuaciones permitidas.-** 1. En el ámbito de esta Ordenanza sólo se permiten actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contiene y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado.

2. Se prohíben expresamente actuaciones de segregación y las que supongan ocupación o aumento de volumen.

3. El cerramiento actual debe conservarse en buen estado, sin que puedan alterarse sus características.

4. Sobre el arbolado y demás vegetación significativa, se permiten solamente labores de mantenimiento, consolidación y recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

5. Se prohíben expresamente actuaciones relativas a la fijación de elementos extraños al paisaje, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado, comunicación, publicidad, etc.

**Art. 80. Licencia.-** 1. Toda intervención en el ámbito de esta Ordenanza estará sometida al trámite de licencia municipal.

2. El otorgamiento de la licencia queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de protección indicadas en la Ordenanza.

3. La documentación necesaria para la solicitud de licencia, deberá ser suficiente para evaluar la incidencia de la actuación en el ámbito protegido.