

TÍTULO SEXTO. **NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

Capítulo I. Normas generales de protección

Artículo 66. Ambito de aplicación

1. Estas Normas son de aplicación a todos los elementos contenidos en el Catálogo de Bienes Protegidos de este Plan Especial, y que se reseñan expresamente en fichas individualizadas.
2. En todos aquellos aspectos no regulados por estas Normas de Protección, serán de aplicación las normas contenidas en la L.P.H.E., en el Plan General y ordenanzas municipales que fueren de aplicación.

Artículo 67. Aplicación

1. Este Catálogo establece tres niveles de protección:
 - . Integral
 - . Estructural
 - . Ambiental
2. El nivel de protección Integral protege la totalidad del edificio, preservando todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado. Se aplicará, en cualquier caso, a los elementos declarados Monumento Histórico.
3. El nivel de protección Estructural protege la apariencia e identidad del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio: niveles de forjado, estructura portante y cubiertas.
4. El nivel de protección Ambiental protege las características estéticas y compositivas externas de la edificación: acabados, ritmos y proporción de huecos, y elementos singulares de fachada.
5. Las Normas de Protección Integral, Estructural y Ambiental serán de aplicación sobre el conjunto de los elementos catalogados respectivamente como de Protección Integral, Estructural y Ambiental, que se reseñan en la documentación de este Plan Especial.
6. Estas normas de protección afectarán también a los demás elementos (cierres, espacios libres de parcela, arbolado, etc.) de la parcela que contiene la edificación catalogada, cuando así se establezca en la ficha correspondiente del Catálogo de Bienes Protegidos.

Artículo 68. Relación con el planeamiento vigente

1. Las presentes Normas de Protección tiene por objeto desarrollar y completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias para los edificios catalogados.
2. Los edificios sujetos a Protección Integral, Estructural o Ambiental no quedarán incurso en la declaración de *fuera de ordenación*.

Artículo 69. Seguridad, salubridad y ornato

En los edificios catalogados, el mal estado de conservación implicará medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar supongan la desaparición de elementos de interés o pudieran afectar a otras partes del edificio en un estado normal de conservación.

Artículo 70. Ruinas y demoliciones

1. La declaración de ruina de edificios catalogados no facultará para su demolición, salvo en los supuestos de peligro inminente previstos en la legislación vigente.
2. Los edificios incluidos en los ámbitos de protección definidos deberán mantener aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados y cuando no fuera posible, deberán rescatarse para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un previo inventario de los mismos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.
3. En los edificios incluidos en el Catálogo podrá autorizarse, previa justificación adecuada en la solicitud de licencia, la demolición de elementos añadidos o construcciones anejas al edificio original.
4. Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribasen o desmontasen, total o parcialmente, un edificio o elemento incluido en el ámbito de protección, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, con arreglo a lo previsto en el legislación aplicable.

Capítulo II. Normas particulares de protección

Artículo 71. Tipos de obra

1. A los efectos de este Plan Especial, los tipos de obras permitidos que podrán realizarse en el ámbito de aplicación de esta normativa son los siguientes:
 - . Restauración
 - . Conservación

- . Consolidación
 - . Rehabilitación
 - . Reestructuración
 - . Exteriores
 - . Nueva planta
 - . Pavimentación
 - . Urbanización
 - . Ajardinamiento
2. Son obras de **restauración**, aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.
- La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.
- En cualquier caso, se estará a lo que determina el artículo 38 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Son obras de **conservación**, aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.
- Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos o instalaciones que se encuentren en mal estado (excepto elementos estructurales) y obras de mantenimiento como solados, revocos, alicatados y pintura.
4. Son obras de **consolidación**, las de afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior, aunque se incorporen aportaciones de nuevo diseño y materiales siempre que se justifique adecuadamente y se respeten las características propias de la edificación.
5. Son obras de **rehabilitación**, las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad, o redistribución del espacio interior, manteniendo las características estructurales del edificio.
- Este tipo de obras podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas, modificación o apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante con excepción de forjados, etc.
- En el caso de edificios incluidos en los niveles de Protección Integral y Estructural, en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse obras de reestructuración, nuevos forjados, entreplantas y

obras análogas, siempre que no alteren sustancialmente las características que motivaron la protección del edificio.

6. Son obras de **reestructuración**, las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de la demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Podrá darse la modificación del volumen de acuerdo con la normativa vigente, siendo el caso extremo el vaciado del edificio, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores.
7. Son obras **exteriores**, las que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de los huecos de fachada; la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores, de todas clases (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc).
8. Son obras **de nueva planta**, las de nueva construcción sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las Normas de este Plan Especial.
9. Son obras **de pavimentación**, aquellas necesarias para dotar de acceso rodado, peatonal o mixto a todos los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Plan Especial.
10. Son obras **de urbanización**, aquellas que además de dotar de acceso rodado, peatonal o mixto, incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de jardinería, mobiliarios, zonas de juegos, etc., así como la renovación de dotación de infraestructuras urbanas.
11. Son obras **de ajardinamiento**, aquellas en que la urbanización tiene como objeto principal la ordenación de los parques y jardines.

Artículo 72. Obras permitidas

1. En edificaciones con protección Integral.
Sólo se permiten obras de restauración, conservación y consolidación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio. Podrán autorizarse obras exteriores de carácter menor, cuando no supongan alteración del cerramiento de fachada; y obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.
Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de rehabilitación para adecuar el edificio a usos públicos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron esta protección.
2. En edificaciones con protección Estructural.

Las obras permitidas serán las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras, y, asimismo, los acabados y materiales originarios característicos de la edificación, tales como enlosados y enrollados de portales y escaleras, soluciones estructurales vistas (pies derechos y viguerías de madera), barandillas y rejerías, peldaños de sillería y cerámicos, y demás elementos característicos.

Excepcionalmente pueden autorizarse, previa justificación y estudio pormenorizado, las obras de reestructuración que no alteren la imagen exterior de la edificación originaria.

3. En edificaciones con protección Ambiental.

Se permiten obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración, permitiéndose que esta última aborde el conjunto de su organización interna, incluso con el vaciado interior del edificio. Se admite la ejecución de obras exteriores que tengan como finalidad la recuperación de estados o tipologías originales y las obras de ampliación hasta alcanzar las determinaciones de las normas particulares aplicables de este Plan Especial, que con carácter excepcional, y sólo cuando así se contuviera en la correspondiente ficha del Catálogo de Bienes Protegidos, podrán incrementar la altura de los edificios catalogados con este nivel de protección, debiendo mantener los criterios compositivos de la edificación.

Artículo 73. Edificabilidad

1. En el caso de obras de restauración, conservación, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado, autorizándose el aprovechamiento bajo cubierta para los usos que expresamente se permitan. Excepcionalmente, las obras de rehabilitación que se autoricen en edificios en los que no se mantiene actualmente completa su volumetría originaria o preexistente, podrán alcanzar el volumen edificado desaparecido siempre y cuando pueda justificarse la situación anterior.
2. Sólo se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que no se supere la edificabilidad máxima otorgada por esta normativa urbanística aplicable al edificio ni se infrinjan Ordenanzas Municipales, y de acuerdo con las condiciones establecidas en el planeamiento general, en las edificaciones que alberguen usos dotacionales públicos. En el caso de edificios protegidos, sólo serán posibles si así constase expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo de Bienes Protegidos incluido en este Plan Especial.
3. En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad será la fijada por las Normas Particulares de este Plan Especial.

Artículo 74. Alineaciones

1. La alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente.

2. En obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado, la alineación interior será la correspondiente a la línea de fachada interior del edificio existente.
3. En obras de reestructuración con vaciado del edificio, la alineación interior será la fijada por el planeamiento vigente.

Artículo 75. Usos

1. Los usos permitidos en los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de estas normas serán los mismos que corresponden a las Normas Particulares definidas en este Plan Especial.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, los edificios catalogados podrán mantener los usos existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan Especial, aún cuando no se ajusten a los previstos en estas Normas.
3. El Ayuntamiento, en función de las características singulares de cada elemento catalogado y de su valoración respecto al conjunto urbano, podrá limitar para cada bien catalogado los usos permitidos.

Artículo 76. Condiciones estéticas

1. Toda actuación dentro del ámbito del Catálogo de Bienes Protegidos deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra.
2. Las obras de restauración deberán 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 o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
3. En obras de conservación deberán respetarse, íntegramente, todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de elementos estructurales, decorativos o de diseño del edificio.
4. En obras de consolidación se estará a lo dispuesto en el punto anterior.
5. En obras de rehabilitación deberá mantenerse 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. Cuando la realización de las obras de reestructuración dé lugar a aumento de altura del edificio o de su volumen, la solución del diseño arquitectónico que se realice deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada existente o en todo caso al carácter y soluciones tradicionales típicas de la zona. Una actuación de este tipo conllevará la restauración de la fachada existente y sus elementos arquitectónicos.
8. En obras de pavimentación, se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

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

Artículo 77. Tratamiento de las plantas bajas

1. Las obras en las plantas bajas de los edificios catalogados no alterarán la estructura y composición de la fachada, debiendo integrarse en la misma, respetándose los huecos originales en su proporción y situación; y en los casos en que se hubieren alterado de manera significativa, se exigirá la restitución al estado originario.
2. Sin perjuicio de lo establecido en las Normas Generales de Edificación de este Plan Especial, en las fachadas exteriores o visibles desde el espacio público de los edificios catalogados no se podrán colocar carteles o anuncios, excepto en los huecos existentes de plantas bajas de edificios con protección Ambiental, en los que se podrán insertar anuncios y letreros que no excedan de 0,60 m. de altura y no supongan, a juicio del Ayuntamiento, afección negativa a los valores que se pretenden proteger. Será de obligado cumplimiento la normativa municipal específica que, en su caso, se apruebe para el diseño y regulación de estos elementos.

Artículo 78. Ayudas de la Administración

1. El Ayuntamiento podrá otorgar la exención del pago de exacciones municipales e incluso conceder subvenciones para obras particulares, cuando así lo aconsejen las circunstancias. Las obras favorecidas con tales ayudas quedarán sometidas a inspecciones técnicas especiales de los Servicios Municipales correspondientes.
2. La realización de actuaciones que vayan más allá del deber de conservación contarán con el apoyo del organismo o Administración que las ordene, con arreglo a la legislación urbanística.

Artículo 79. Documentación para solicitud de licencias

1. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en las Normas de Procedimiento del Plan General vigente.
2. Para las obras que afecten a edificios incluidos dentro del nivel de protección Integral se presentará, además de los documentos exigidos con carácter general, los documentos siguientes:

- a) Descripción documental del edificio, que permita su mejor conocimiento, así como las circunstancias en las que el edificio se construyó: fecha, propiedad, etc.,
 - b) Reproducción de planos originales si los hubiera.
 - c) Evolución histórica del edificio, usos, propiedades, etc.
 - d) Planos actuales del edificio a escala no inferior a 1/100.
 - e) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos y detalles más característicos.
 - f) Descripción pormenorizada de su estado de conservación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que se pretenden reparar.
3. Para las obras que afecten a edificios incluidos dentro de los niveles de protección Estructural y Ambiental se presentarán, además de los documentos exigidos con carácter general, los documentos siguientes:
- a) Planos actuales del edificio a escala no inferior a 1/100.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos y detalles más característicos.
 - c) Descripción pormenorizada de su estado de conservación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que se pretenden reparar.
4. En los casos de obras de reestructuración en los que la solución haya de materializarse en una elevación de plantas o altura del edificio, se presentará un alzado del tramo de calle en el que se encuentre el edificio, a escala no inferior a 1/100, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de la solución propuesta en el proyecto.

Artículo 80. Áreas de protección

A los efectos establecidos en el artículo 20.4 de la L.P.H.E. quedan determinados los entornos protegidos de cada uno de los tres Monumentos Históricos declarados (Iglesia de San Juan, Iglesia del Espíritu Santo y Casa-Fuerte), localizados en el ámbito del Plan Especial, según la delimitación que figura en la correspondiente documentación gráfica (Plano O-Catálogo de Bienes Protegidos) y las Fichas correspondientes del Catálogo; debiendo recabarse Informe de la Consejería competente en materia de cultura previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos entornos. Las edificaciones afectadas por estas Áreas de Protección, atendiendo al número de parcela catastral de urbana, son las siguientes:

- a) Iglesia de San Juan.
Ambito que incluye las parcelas 01 a 07, 12 a 16, y 20 de la manzana 39600; y Plaza del Mercado Viejo, entre los linderos norte de las parcelas 03 y 04 de la

manzana 39604, linderos norte y oeste (parcial) de la parcela 02 de la manzana 40590, y linderos oeste de las parcelas 13 (parcial) a 17 de la manzana 39602.

b) Iglesia del Espíritu Santo.

Ambito definido por las parcelas 10 y 18 de la manzana 42607; calle Real Allende entre las parcelas 19 (oeste), 13 y 18 de la manzana 42593 y parcela 01 de la manzana 42587; calle Bilbao entre la calle Real Allende y parcela 11 (sur) de la manzana 42607; y calle Carretas entre calle Real Allende y parcela 09 (sur) de la manzana 42607.

c) Casa-Fuerte (restos del Castillo de La Picota).

Ambito delimitado por la calle Castillo, incluida, entre las parcelas 03 a 15 de la manzana 40585; parcelas 01 (parcial), 02, 05, 06, 07, 08 y 14 de la manzana 39580; parcelas 25 y 26 de la manzana 40585; parcelas 10 y 11 de la manzana 37564; y la calle de la Picota, entre la calle Castillo y las parcelas 09 y 10 (parcial) de la manzana 39580.

Artículo 81. Zonas urbanas y Visuales

1. La protección de los espacios públicos singulares o de paisajes urbanos que representan hitos en la escena urbana tradicional del conjunto histórico, se establece mediante el otorgamiento de niveles de protección al conjunto edificado que conforman y delimitan estos espacios urbanos, sin perjuicio del nivel de protección otorgado individualmente a las edificaciones que se encuentran en esos ámbitos.
2. A los efectos del presente Plan Especial, son espacios públicos singulares las históricas Plazas de España y de Santa María, y se asigna un nivel de protección Estructural para la preservación del carácter homogéneo y de calidad ambiental a estas zonas urbanas representativas, permitiéndose las obras de urbanización y de pavimentación que resalten los valores que se pretenden proteger.
3. A los efectos del presente Plan Especial, tiene la consideración de visuales protegidas la fachada fluvial de Aquende al Ebro, para procurar el mantenimiento de la imagen formal conjunta de las edificaciones que la conforman, y se le asigna un nivel de protección Ambiental.