



AYUNTAMIENTO  
DE SIGÜENZA



## NORMAS URBANÍSTICAS

### FASE 5 - DOCUMENTO TÉCNICO PARA APROBACIÓN INICIAL

DICIEMBRE 2020



Ezquiaga  
Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.

**TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES AL PECH ..... 12**

**CAPÍTULO 1 DEFINICIÓN, OBJETO, DELIMITACIÓN Y CRITERIOS  
ORIENTADORES DE LA REGULACIÓN DE PROTECCIÓN DEL CASCO  
HISTÓRICO DE SIGÜENZA. 13**

Artículo 1.	Definición y objeto del Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza	13
Artículo 2.	Principios generales orientadores de la protección cultural establecida en el PECH	14
Artículo 3.	La protección del Paisaje Urbano Histórico de Sigüenza en el ámbito del PECH	15
Artículo 4.	Criterios orientadores de la regulación de la protección contenida en el PECH de Sigüenza	15
Artículo 5.	Integración del Plan Especial	16
Artículo 6.	Interpretación del Plan Especial	16
Artículo 7.	Carácter vinculante del Plan y obligatoriedad de su observancia	17
Artículo 8.	Efectos	18
Artículo 9.	Contenido documental del Plan Especial	18
Artículo 10.	Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada	19

**CAPÍTULO 2 ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL  
PLAN ESPECIAL 21**

Artículo 11.	Entrada en vigor y vigencia	21
Artículo 12.	Revisión y modificación	21
Artículo 13.	Plazos y programación para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PECH.	21
Artículo 14.	Seguimiento del Plan Especial	22

**CAPÍTULO 3 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL 23**

Artículo 15.	Desarrollo del Plan Especial de Sigüenza a través de operaciones de planeamiento y/o gestión y operaciones de ejecución.	23
Artículo 16.	Condiciones para la formulación de instrumentos de desarrollo del Plan Especial	24
Artículo 17.	Competencia municipal y planes de iniciativa privada	25
Artículo 18.	Definiciones a efectos de desarrollo del PECH de Sigüenza	25
Artículo 19.	Ajuste de límites de ámbitos de planeamiento y unidades de actuación	26
Artículo 20.	Planes Especiales	26
Artículo 21.	Estudios de Detalle	27
Artículo 22.	Documentación y procedimiento de tramitación para todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo	27
Artículo 23.	Afecciones territoriales a los bienes, modalidades de protección y situaciones de los bienes	28
Artículo 24.	Modelos urbanísticos de la protección cultural que se establecen en el PECH	28

Artículo 25.	Protección de los denominados “bienes culturales ambientales” (paisajes y conjuntos).	29
Artículo 26.	Protección de los “elementos culturales unitarios” (edificios y sus componentes).	30
Artículo 27.	Situaciones urbanísticas de la protección cultural	31
Artículo 28.	Régimen de las diferentes situaciones urbanísticas de la protección cultural de las parcelas y elementos	31
Artículo 29.	Transmisión del suelo de cesión obligatoria y gratuita	32
Artículo 30.	Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias	32
Artículo 31.	Licencias y su vigencia	32
Artículo 32.	Vinculación de las licencias de edificación a la efectiva urbanización	33
<b>CAPÍTULO 4 PUBLICIDAD DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA</b>		<b>35</b>
Artículo 33.	Carácter público del Plan Especial	35
Artículo 34.	Publicidad privada	35
Artículo 35.	Publicidad registral	35
<b>CAPÍTULO 5 INTERVENCIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN EL MERCADO INMOBILIARIO</b>		<b>36</b>
Artículo 36.	Patrimonio municipal de suelo	36
<b>TÍTULO II ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO</b>		<b>37</b>
<b>CAPÍTULO 1 MODELO DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO</b>		<b>38</b>
Artículo 37.	Objetivos de la ordenación urbanística para la Protección del Patrimonio	38
Artículo 38.	Régimen de las intervenciones	39
<b>CAPÍTULO 2 MODELO ESPACIAL Y DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>		<b>41</b>
Artículo 39.	Tratamiento de las Murallas	41
Artículo 40.	Protección de vistas	44
<b>TÍTULO III CATÁLOGO</b>		<b>45</b>
Artículo 41.	Catálogo: Definición y objeto	45
Artículo 42.	Contenido	45
Artículo 43.	Plano de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	47
Artículo 44.	Bien catalogado	47
Artículo 45.	Ficha de catalogación	48
<b>TÍTULO IV OBRAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LOS BIENES INCLUIDOS EN EL PECH DE SIGÜENZA</b>		<b>49</b>

<b>CAPÍTULO 1</b>	<b>TIPIFICACIÓN DE LAS OBRAS EN LA EDIFICACIÓN</b>	<b>50</b>
Artículo 46.	Condiciones para la intervención sobre el patrimonio	50
Artículo 47.	Regímenes de las obras para la intervención sobre el patrimonio	50
Artículo 48.	Tipos de obras que afectan a la totalidad del edificio	51
Artículo 49.	Tipos de obras que afectan a partes o elementos del edificio	51
<b>CAPÍTULO 2</b>	<b>OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES</b>	<b>53</b>
Artículo 50.	Obras de restauración de edificios	53
Artículo 51.	Obras de rehabilitación de edificios	54
Artículo 52.	Obras de ampliación en edificios catalogados	55
Artículo 53.	Obras de adición en edificios catalogados	55
Artículo 54.	Obras de conservación y pequeña reparación	56
Artículo 55.	Obras de consolidación	56
Artículo 56.	Obras de reestructuración interior	56
Artículo 57.	Obras de adecuación arquitectónica de fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios.	57
Artículo 58.	Obras de adecuación de fachada de planta baja	57
Artículo 59.	Obras de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos y locales; obras de reforma interior.	57
Artículo 60.	Obras de modernización de instalaciones.	58
Artículo 61.	Medidas correctoras para minimizar los impactos sobre la fauna urbana protegida como consecuencia de obras en las edificaciones	58
<b>CAPÍTULO 3</b>	<b>ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN</b>	<b>59</b>
Artículo 62.	Actuaciones de derribo y desmontado de edificaciones o elementos.	59
Artículo 63.	Obras de nueva planta	60
<b>CAPÍTULO 4</b>	<b>ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Y AUXILIARES</b>	<b>62</b>
Artículo 64.	Obras de apeo y apuntalamiento de edificios.	62
Artículo 65.	Vallado de obras y publicidad.	62
Artículo 66.	Construcciones auxiliares de obra.	64
<b>TÍTULO V NORMAS DE PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA EDIFICACIÓN, EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO, Y DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO .....</b>		<b>65</b>
<b>CAPÍTULO 1</b>	<b>ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN</b>	<b>66</b>
Artículo 67.	Ordenanza 1 - Edificación en Casco Antiguo	66
Artículo 68.	Ordenanza 2 - Edificación en Manzana Cerrada en el ámbito del PECH	66

**CAPÍTULO 2      NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE  
LOS BIENES** **70**

Artículo 69.	Protección urbanística de los bienes catalogados por grados y niveles	70
Artículo 70.	Protección Arquitectónica Integral [IN]: Ámbito de aplicación.	70
Artículo 71.	Protección Arquitectónica Integral [IN]: Aspectos y atributos protegidos.	71
Artículo 72.	Protección Arquitectónica Integral [INT]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.	72
Artículo 73.	Protección Arquitectónica Integral [INT]: Entornos protegidos de edificios BIC	74
Artículo 74.	Protección Arquitectónica Parcial [P]: Ámbito de aplicación.	75
Artículo 75.	Protección Arquitectónica Parcial [P]: Aspectos y atributos protegidos.	76
Artículo 76.	Protección Arquitectónica Parcial [P]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.	76
Artículo 77.	Protección Arquitectónica Ambiental1[A1]: Ámbito de aplicación.	79
Artículo 78.	Protección Arquitectónica Ambiental 1 [A1]: Aspectos y atributos protegidos.	79
Artículo 79.	Protección Arquitectónica Ambiental1 [A1]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.	80
Artículo 80.	Protección Arquitectónica Ambiental [A2]aplicable al ámbito interior del recinto amurallado	81
Artículo 81.	Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Ámbito de aplicación.	83
Artículo 82.	Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Aspectos y atributos protegidos.	83
Artículo 83.	Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas en el nivel de protección 1 protecciones paisajísticas de ámbitos históricos.	84
Artículo 84.	Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas en el nivel de protección 2 protecciones paisajísticas del paisaje urbano histórico.	88
Artículo 85.	Implantación de Nueva Edificación: Ámbito de aplicación.	89
Artículo 86.	Implantación de Nueva Edificación: Aspectos y atributos protegidos. Existencia de elementos protegidos en edificios.	89
Artículo 87.	Implantación de Nueva Edificación: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.	90
Artículo 88.	Implantación de Nueva Edificación: Condiciones referidas a la estratigrafía de la edificación.	90
Artículo 89.	Implantación de Nueva Edificación: Condiciones particulares de la Ordenanza: Regulación de la edificación.	90
Artículo 90.	Implantación de Nueva Edificación: Criterios proyectuales de integración de la edificación.	91

**CAPÍTULO 3      NORMAS RELATIVAS AL PARCELARIO Y ALINEACIONES.  
REGULACIÓN DE PARCELACIONES.** **93**

Artículo 91.	Protección del parcelario.	93
Artículo 92.	Parcela mínima y división parcelaria.	93
Artículo 93.	Agrupaciones de parcelas y enlace funcional de locales.	94
Artículo 94.	Alineaciones.	95
Artículo 95.	Condiciones de ocupación de la edificación en la parcela: fondo, altura, edificabilidad y vuelos	96

<b>CAPÍTULO 4</b>	<b>ESPACIOS LIBRES PRIVADOS</b>	<b>98</b>
Artículo 96.	Espacios libres privados.	98
Artículo 97.	Tratamiento de los espacios libres privados.	98
Artículo 98.	Protección específica de los espacios libres privados singulares [VS] y ordinarios [VO].	101
Artículo 99.	Protección específica de los espacios libre privados – patios [PA].	102
Artículo 100.	Condiciones de tapias y vallados.	102
<b>CAPÍTULO 5</b>	<b>FACHADAS, MEDIANERÍAS Y MUROS MEDIANEROS Y HASTIALES VISTOS</b>	<b>104</b>
Artículo 101.	Protección y regulación de fachadas.	104
Artículo 102.	Fachadas protegidas y elementos protegidos de fachada: tratamiento.	104
Artículo 103.	Intervención de reestructuración interior completa y conservación de fachadas protegidas.	106
Artículo 104.	Proyecto y composición general de fachadas en nueva edificación, ampliaciones, rehabilitaciones, etc., en edificios no catalogados.	106
Artículo 105.	Características de huecos de fachadas.	108
Artículo 106.	Medianerías, hastiales y muros medianeros.	109
<b>CAPÍTULO 6</b>	<b>ALZADO DE PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS</b>	<b>110</b>
Artículo 107.	Alzados de planta baja.	110
Artículo 108.	Recuperación de alzados de planta baja.	110
Artículo 109.	Alzados comerciales en planta baja de edificios protegidos.	111
Artículo 110.	Alzados comerciales en planta baja de edificios	113
Artículo 111.	Huecos y puertas de garaje y zaguanes de vehículos con portal	114
<b>CAPÍTULO 7</b>	<b>CUBIERTAS Y UTILIZACIÓN DEL VACÍO BAJO CUBIERTA</b>	<b>115</b>
Artículo 112.	Cubiertas: configuración	115
Artículo 113.	Cubiertas protegidas y elementos protegidos de cubierta	116
Artículo 114.	Cubiertas protegidas (INT, P y A) y uso del vacío bajo cubierta	117
Artículo 115.	Conformación de cubiertas en nueva edificación.	118
Artículo 116.	Implantación tipológica de la edificación y uso del espacio bajo cubierta.	119
Artículo 117.	Casetones de ascensores.	120
Artículo 118.	Aleros y cornisas.	120
<b>CAPÍTULO 8</b>	<b>ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERÉS</b>	<b>122</b>
Artículo 119.	Elementos de valor a conservar en todo tipo de edificios.	122
Artículo 120.	Condiciones de conservación de los elementos interiores de interés constructivo u ornamental en edificios protegidos.	122
Artículo 121.	Protección particularizada de componentes abiertos de edificios protegidos: patios, soportales y zaguanes.	122

Artículo 122.	Protección particularizada de solanas, galerías y corredores exteriores en edificios protegidos.	124
<b>CAPÍTULO 9</b>	<b>SÓTANOS</b>	<b>126</b>
Artículo 123.	Sótanos: Usos, condiciones y limitaciones en edificios protegidos.	126
Artículo 124.	Sótanos: Usos, condiciones y limitaciones en implantación tipológica.	127
<b>CAPÍTULO 10</b>	<b>INSTALACIONES EXTERIORES A LA EDIFICACIÓN CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO</b>	<b>128</b>
Artículo 125.	Condiciones generales de las instalaciones exteriores en fachada o vistas: contaminación visual.	128
Artículo 126.	Régimen jurídico de las instalaciones exteriores en fachada o vistas.	129
Artículo 127.	Colocación excepcional en fachada de exteriores.	130
Artículo 128.	Chimeneas y shunts de ventilación.	131
Artículo 129.	Antenas y otras instalaciones de cubierta.	132
Artículo 130.	Canalones.	134
Artículo 131.	Aire acondicionado.	134
Artículo 132.	Red de gas y cableado por fachadas y cubiertas.	135
Artículo 133.	Jardineras y otros elementos móviles de decoración.	135
Artículo 134.	Colgadores y tendederos de ropa	135
Artículo 135.	Escaparates y vitrinas.	136
Artículo 136.	Rótulos y anuncios.	136
Artículo 137.	Marquesinas y banderines.	137
Artículo 138.	Identificación de establecimientos con especiales exigencias de señalización.	139
Artículo 139.	Toldos, banderolas y elementos publicitarios flexibles.	140
Artículo 140.	Placas.	140
Artículo 141.	Publicidad exterior.	141
<b>CAPÍTULO 11</b>	<b>NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE ESTRUCTURAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES</b>	<b>143</b>
Artículo 142.	Cimientos y muros de carga o estructurales.	143
Artículo 143.	Tratamiento de cimientos y muros de carga o estructurales protegidos.	143
Artículo 144.	Estructuras y elementos estructurales de madera existentes	144
Artículo 145.	Conservación de estructuras y elementos estructurales de madera existentes.	145
Artículo 146.	Tratamiento de estructuras y elementos estructurales de madera existentes.	146
Artículo 147.	Tratamiento de elementos de cantería existentes estructurales o decorativos.	147
Artículo 148.	Integración de estructuras metálicas, de hormigón y de madera.	148
<b>CAPÍTULO 12</b>	<b>NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE ACABADOS DE FACHADA</b>	<b>149</b>
Artículo 149.	Elementos constructivos ornamentales de fachada.	149

Artículo 150.	Protección particularizada de las carpinterías de madera existentes.	149
Artículo 151.	Carpinterías exteriores y elementos de oscurecimiento de nuevo diseño.	150
Artículo 152.	Protección particularizada de elementos de defensa en fachadas en edificios catalogados: rejería, balcones, balconadas y miradores.	152
Artículo 153.	Elementos antepuestos de fachada en nueva edificación: balcones, balconadas y miradores.	153
Artículo 154.	Protección de los acabados de fachada en edificios catalogados: color, revocos.	155
Artículo 155.	Acabados y colores de fachada.	157
Artículo 156.	Protección de los elementos decorativos como molduras, yeserías, etc., en edificios catalogados.	158
<b><i>CAPÍTULO 13    NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE URBANO Y PAISAJE URBANO HISTÓRICO</i></b>		<b>160</b>
Artículo 157.	Objeto	160
Artículo 158.	Determinaciones generales la conservación del ambiente urbano en plazas, espacios y calles pavimentadas.	160
Artículo 159.	Condiciones de diseño para las vías en entornos declarados BIC y plazas, espacios y calles pavimentados con valor patrimonial y espacios públicos espacios con protección Parcial (P) o Ambiental (A), que forman parte del Conjunto Histórico-Artístico, considerados vías en entornos declarados BIC y vías públicas principales y emblemáticas.	163
Artículo 160.	Condiciones de diseño de los espacios públicos en el interior de la delimitación del casco histórico del PECH como parte de las vías públicas con alzados con rasgos tipológicos anteriores a mediados del siglo XIX.	164
Artículo 161.	Condiciones de diseño de los espacios públicos exteriores a la delimitación del casco histórico del PECH como parte de las vías públicas con alzados con rasgos tipológicos posteriores a mediados del siglo XIX.	165
<b><i>CAPÍTULO 14    NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE VISTAS Y DE LA PUESTA EN VALOR DEL PAISAJE</i></b>		<b>166</b>
Artículo 162.	Protección del paisaje y vistas protegidas.	166
Artículo 163.	Vistas declaradas de interés y vistas protegidas.	166
Artículo 164.	Elementos del paisaje.	167
Artículo 165.	Tratamiento de integración en el paisaje de las obras.	168
Artículo 166.	Protección de la vegetación y el arbolado.	169
<b><i>CAPÍTULO 15    NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA</i></b>		<b>170</b>
Artículo 167.	Intervenciones arqueológicas y paleontológicas	170
Artículo 168.	Autorizaciones	171
<b><i>TÍTULO VI    ORDENANZAS DE USO DEL SUELO .....</i></b>		<b>172</b>
<b><i>CAPÍTULO 1    CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EL PECH</i></b>		<b>173</b>



Artículo 169.	Definición de usos globales, pormenorizados, característicos y compatibles en suelo urbano	173
Artículo 170.	Usos pormenorizados en suelo urbano del PECH	173
Artículo 171.	Régimen específico en suelo urbano.	174
Artículo 172.	Uso Residencial. Vivienda (R).	175
Artículo 173.	Uso terciario comercial (TC).	175
Artículo 174.	Uso Terciario Hotelero (THO).	176
Artículo 175.	Uso Terciario Restauración u Hostelero (TR).	177
Artículo 176.	Uso Terciario Oficinas (TO).	177
Artículo 177.	Uso Terciario Recreativo (TR).	178
Artículo 178.	Uso Dotacional de Comunicaciones). Sistema de comunicaciones y transportes (DCT)	178
Artículo 179.	Uso Dotacional de Comunicaciones (DC). Aparcamiento	179
Artículo 180.	Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV).	181
Artículo 181.	Uso Dotacional de Equipamientos. Infraestructuras- servicios urbanos (DEIS)	181
Artículo 182.	Uso Dotacional de Equipamientos. Educativo (DEDU)	181
Artículo 183.	Uso Dotacional de Equipamientos. Cultural (DCU).	182
Artículo 184.	Uso Dotacional de Equipamientos. Deportivo (DDE)	182
Artículo 185.	Uso Dotacional de Equipamientos. Administrativo- Institucional (DAI).	182
Artículo 186.	Uso Dotacional de Equipamientos. Sanitario - Asistencial (DSA)	183
Artículo 187.	Uso característico del ámbito del PECH	184
Artículo 188.	Criterios de mantenimiento de carácter general de las áreas	184
Artículo 189.	Clases de usos que se regulan en las presentes ordenanzas	185
<b>CAPÍTULO 2      <i>USOS EXISTENTES, TRANSFORMACIONES DE USO E IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS</i></b>		<b>188</b>
Artículo 190.	Transformación de uso y cambio de actividad	188
Artículo 191.	Priorización de usos públicos	188
Artículo 192.	Calificación y compatibilidad de usos	189
Artículo 193.	Usos existentes. Mantenimiento de los usos	191
Artículo 194.	Implantación de nuevos usos	192
<b>CAPÍTULO 3      <i>NORMAS RELATIVAS A LA UTILIZACIÓN Y HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS</i></b>		<b>193</b>
Artículo 195.	Habitabilidad y protección del patrimonio cultural	193
Artículo 196.	Condiciones de vivienda exterior	194
Artículo 197.	Condiciones de programa mínimo	194
Artículo 198.	Altura mínima	196
Artículo 199.	Condiciones de accesibilidad (ascensores)	196
Artículo 200.	Condiciones de utilización vacío bajo cubierta.	197
<b>CAPÍTULO 4      <i>NORMAS RELATIVAS A USOS DE VIVIENDA: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DEL PECH</i></b>		<b>199</b>

Artículo 201.	Usos residenciales o de vivienda: Tipologías	199
Artículo 202.	De la tipología residencial tradicional	199
Artículo 203.	De la tipología de vivienda colectiva	200
Artículo 204.	De la vivienda unifamiliar	200
Artículo 205.	De las tipologías residenciales diferentes del uso de vivienda	200
<b><i>CAPÍTULO 5 NORMAS RELATIVAS A USOS NO RESIDENCIALES: TERCIARIO, EQUIPAMIENTOS PRIVADOS Y SERVICIOS.</i></b>		<b>201</b>
Artículo 206.	Uso no residencial	201
Artículo 207.	Condiciones específicas del uso no residencial	201
<b><i>CAPÍTULO 6 NORMAS RELATIVAS A EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.</i></b>		<b>202</b>
Artículo 208.	Uso de equipamiento público	202
<b><i>CAPÍTULO 7 NORMAS RELATIVAS A VÍAS PÚBLICAS, TRÁFICO Y TRANSPORTE.</i></b>		<b>203</b>
Artículo 209.	Uso de vías públicas	203
Artículo 210.	Uso de aparcamiento	203
Artículo 211.	Condiciones específicas de viario histórico	203
Artículo 212.	Señalización de vías públicas y análogos	203
Artículo 213.	Mobiliario urbano	204
<b><i>CAPÍTULO 8 NORMAS RELATIVAS A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y PROTECCIÓN DEL AMBIENTE URBANO.</i></b>		<b>205</b>
Artículo 214.	Uso de espacios libres públicos o zonas verdes	205
Artículo 215.	Uso de espacios naturales protegidos	205
<b><i>CAPÍTULO 9 NORMAS RELATIVAS A LA ACCESIBILIDAD EN VÍAS PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.</i></b>		<b>206</b>
Artículo 216.	Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados	206
Artículo 217.	Itinerarios peatonales	206
Artículo 218.	Elementos de urbanización	207
Artículo 219.	Mobiliario urbano	208
Artículo 220.	Aparcamiento para personas con movilidad reducida	209
Artículo 221.	Señalización e información accesibles	209
Anexo 1:	Plano delimitación de pavimentos del PECH	210
Anexo 2:	Programa de Vigilancia Ambiental	211

**ANEXO 2: PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL ..... 212**

*CAPÍTULO 1 FASES, DURACIÓN DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA  
AMBIENTAL E INFORMES 213*

*CAPÍTULO 2 SEGUIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA FASE  
DE OBRA 215*

*CAPÍTULO 3 SEGUIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA FASE  
DE EXPLOTACIÓN 217*

*CAPÍTULO 4 INFORMES 218*

**TÍTULO I      DISPOSICIONES GENERALES AL PECH**

## **CAPÍTULO 1 DEFINICIÓN, OBJETO, DELIMITACIÓN Y CRITERIOS ORIENTADORES DE LA REGULACIÓN DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA.**

### **Artículo 1. Definición y objeto del Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza**

1. El Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza, en adelante PECH constituye un Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico (PEPCH) de acuerdo a lo contenido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante LPHE), y se formula de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
2. El presente Plan Especial sustituye plenamente, tras un proceso de Revisión llevado a cabo de acuerdo con la legislación vigente, al precedente Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza de 1990, así como a todo el planeamiento de desarrollo del mismo que no se declare como asumido de forma expresa.
3. Este documento dispone la ordenación urbanística estructurante y detallada del suelo en su ámbito en desarrollo, complemento y mejora de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27 de Julio de 1990, en el marco normativo de la Ley del Suelo de 1976, en la forma que prevé el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
4. Este PECH, como instrumento de ordenación del medio urbano, se ajusta a los objetivos del artículo 7 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, definiendo las actuaciones de rehabilitación urbana acordes a sus fines.
5. El PECH, al desarrollar las NNSS vigentes, trata de codificar de forma unitaria y completa la regulación urbanística de la Protección del Patrimonio en la ciudad de Sigüenza, incluyendo el cumplimiento de documentos y acuerdos internacionales, entre los que destacan los documentos definidos por la Convención del Patrimonio Mundial de la UNESCO<sup>1</sup>, así como el Convenio Europeo del Paisaje<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). 17ª reunión, París, 1972. Ratificado por España en 1982.

6. El objeto del Plan Especial es la protección cultural y puesta en valor de las áreas históricas de la ciudad de Sigüenza a través de la ordenación urbanística en cuanto al Paisaje Urbano que constituyen, y sus determinaciones se orientan a la conservación, la restauración, la rehabilitación y la revitalización de dichos espacios y los elementos edificados y vacíos que lo integran:
  - a. Protección en cuanto los cambios que puedan afectar negativamente a sus valores patrimoniales, autenticidad e integridad de los bienes.
  - b. Mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica y de la silueta paisajística, así como de las características generales de su ambiente y los valores que le son propios y determinaron su declaración como Conjunto Histórico.
7. La ordenación urbanística de este Plan Especial incorpora las afecciones sectoriales de carácter urbanístico y territorial en su ámbito de aplicación y define las situaciones de protección adecuadas.
8. La ordenación urbanística establecida en este Plan Especial incorpora los principios para la protección y puesta en valor del Patrimonio establecidos desde la Unesco, entendiendo éste como fuente de cohesión social, factor de diversidad y motor de la creatividad, la innovación y la regeneración urbana.

**Artículo 2. Principios generales orientadores de la protección cultural establecida en el PECH**

1. Las determinaciones del Presente Plan Especial de Protección son fiel reflejo de los principios inspiradores de documentos, acuerdos, legislaciones y la práctica contemporánea sobre la protección del patrimonio cultural, natural y del paisaje.
2. Las determinaciones del Plan se ajustan a los principios de sostenibilidad, cautela, revitalización y prevención, a través de la utilización de las mejores técnicas disponibles en cada momento de forma que sea posible garantizar la prolongación del mantenimiento de las estructuras físicas y materiales de los bienes sin alterar de forma inadecuada su autenticidad.
3. Se considera prioritaria la conservación y puesta en valor de los inmuebles y espacios libres del PECH a través del fomento respetuoso de su utilización, la mejora de sus instalaciones e infraestructuras de acuerdo al mantenimiento de su integridad y autenticidad como condición indispensable.

---

<sup>2</sup> Convenio europeo de Paisaje. Consejo de Europa. Florencia, 2000

4. No será posible la obtención de licencia para cualquier propuesta en desarrollo del PECH que no garantice de forma adecuada que se protege el bien sobre el que se interviene o los valores que motivan su catalogación o protección, atendiendo a criterios de autenticidad e integridad.

**Artículo 3. La protección del Paisaje Urbano Histórico de Sigüenza en el ámbito del PECH**

1. El ámbito del Plan Especial se considera como paisaje urbano histórico en los términos de la Recomendación de la Conferencia General de la UNESCO de 2001, al considerarse una zona urbana que incluye su entorno, y que es resultado de “una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, que trasciende la definición y delimitación del Conjunto Histórico declarado para abarcar el contexto urbano global y su entorno geográfico.
2. La delimitación del ámbito regulado por el Plan Especial se contiene en los planos de ordenación donde se distingue la delimitación del Conjunto Histórico Declarado, y las áreas relevantes circundantes. Este ámbito recoge sensiblemente la delimitación al ámbito recogido en la Declaración del Conjunto Histórico de Sigüenza.

**Artículo 4. Criterios orientadores de la regulación de la protección contenida en el PECH de Sigüenza**

1. La protección cultural contenida en este PECH debe ser entendida en sentido amplio y sólo con las limitaciones que en el mismo están previstas, al objeto de la conservación, puesta en valor y mejora del patrimonio histórico de la ciudad.
2. Son criterios orientadores de las actuaciones a desarrollar en el ámbito del PECH los siguientes:
  - a. Principio de Conservación: las actuaciones permitidas y/o fomentadas deben orientarse a la prolongación de la vida de los bienes de su estructura física y material, el mantenimiento de su imagen y su ambiente general, así como del funcionamiento ecológico propio, en su caso. Para ello, se ha de garantizar especialmente la integridad de los aspectos y atributos, entendidos estos como los elementos fundamentales que son soporte de los valores culturales, y que se han de proteger
  - b. Principios para la Restauración: las actuaciones permitidas y/o fomentadas exigen no sólo el mantenimiento de las estructuras físicas y materiales sino además el esclarecimiento de los valores históricos, artísticos y culturales, sin alterar la autenticidad de los bienes, buscando consolidar, asimismo, la integridad de los mismos o la clara definición de sus elementos protegibles.

- c. Principios para la Rehabilitación: La protección de conjuntos urbanos y paisajes como elementos indisolubles, implica que las actuaciones permitidas y/o fomentadas se han de orientar al uso adecuado de los diferentes tipos de bienes, para lo que se ha de promover la mejora de las infraestructuras y dotaciones, la mejora de las condiciones de accesibilidad, la mejora de las condiciones de habitabilidad y de las condiciones de ornato, seguridad y salubridad, desde el planteamiento de desarrollo y en cualquiera de las posibles operaciones de mejora urbana y de recalificación ambiental que se desarrollen.

Principios para la revitalización y mantenimiento de la vida urbana: La protección contenida en este PECH implica el sostenimiento y fortalecimiento de la vida urbana en su ámbito, la recalificación urbanística con acciones de reequipamiento y dotación, reurbanización, etc.

#### **Artículo 5. Integración del Plan Especial**

1. Las actividades públicas y privadas de trascendencia urbanística realizadas en el ámbito territorial del Plan Especial vendrán regidas por la legislación urbanística aplicable y por las determinaciones establecidas en el presente Plan, de acuerdo con los criterios de interpretación establecidos en esta Normativa.
2. La ordenación detallada establecida por los documentos de planeamiento de desarrollo del Plan Especial deberá ser coherentes con lo establecido en esta Normativa, que tendrá un carácter subsidiario en todo lo no regulado por dichos planeamientos de desarrollo.

#### **Artículo 6. Interpretación del Plan Especial**

1. Los distintos documentos del Plan Especial constituyen un todo coherente articulado y complementario entre sí, cuyas determinaciones deberán interpretarse en la forma regulada en el presente artículo.
2. Corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas la facultad de interpretar el Plan Especial.
3. Las prescripciones de estas normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, la legislación urbanística, y los objetivos y finalidad de la ordenación expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad o volumetría, menor capacidad de acogida y menor alteración del bien afectado, del medio ambiente, del paisaje, y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios, y siempre dentro de los principios orientadores de la protección del PECH, siendo además de aplicación los siguientes principios interpretativos:



- a. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de carácter informativo.
  - b. En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del aprovechamiento del suelo contenidas en las Normas.
  - c. En caso de discordancia referida a la calificación urbanística, predominará la Grafía de los planos sobre las Normas, debiendo las Normas complementar y matizar las especificaciones contenidas en los planos.
  - d. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, el de mayor escala (menor denominador) prevalecerá. En materia de alineaciones, se establecen mediante de calificación a escala 1:1.000, no siendo vinculante en este aspecto el Plano de catalogación, a escala 1:500.
  - e. En las mediciones, prevalecerá la realidad sobre lo que pueda deducirse de los planos.
  - f. En todas aquellas determinaciones en las que se den simultáneamente superficies fijas o absolutas estimadas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
  - g. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan Especial que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.
4. Contradicción entre documentos del PECH: en caso de contradicción entre documentos del PECH prevalecerán por este orden:
- a. Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha
  - b. Catálogo
  - c. Plano de Catálogo y Protección de la Edificación
  - d. Normas Urbanísticas
  - e. Memoria Justificativa
  - f. Resto de Planos de Ordenación
  - g. Informe de Sostenibilidad Económica
  - h. Memoria Informativa e Informe de Sostenibilidad Ambiental

#### **Artículo 7. Carácter vinculante del Plan y obligatoriedad de su observancia**

1. Las determinaciones del Plan Especial de Sigüenza vinculan a todas las Administraciones Públicas y a los particulares, en los términos del Decreto

Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Con carácter excepcional, se podrán autorizar usos y obras disconformes o no previstos en el Plan Especial, siempre que concurran todos y cada uno de los requisitos establecidos en la legislación vigente para usos provisionales y reversibles.

#### **Artículo 8. Efectos**

1. La entrada en vigor del presente Plan Especial de Sigüenza y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen produce los siguientes efectos:
  - a. Cualquier ciudadano, bien por sí mismo o a través de representante, tendrá derecho de información por escrito o de consulta del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado del municipio de Sigüenza.
  - b. Declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que proceda en orden a su ejecución y a los fines de expropiación e imposición de servidumbres, particularmente en lo que se refiere a los elementos integrantes de las redes de infraestructuras, así como la asunción por el Ayuntamiento, según su respectiva competencia en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de las determinaciones del Plan.
  - c. Obligatoriedad, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Cualquier ciudadano podrá exigir dicho cumplimiento mediante el ejercicio de la acción pública.

#### **Artículo 9. Contenido documental del Plan Especial**

El Plan Especial de Sigüenza, según se determina en el art 40. de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa de análisis y diagnóstico, e inclusivo de planos de información. Establece las condiciones de partida para la definición del modelo territorial, y, a través del Informe Ambiental a efectos de Evaluación Estratégica Previa, plantea un análisis de la ordenación propuesta.
2. Memoria Justificativa: señala los objetivos generales y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Es el instrumento básico

para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

3. Estudio de Impacto Visual e Integración Paisajística.
4. Normas Urbanísticas: recoge las determinaciones de carácter obligatorio, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Contiene partes escritas y gráficos con valor aclaratorio de sus determinaciones, así como anexos que precisan su contenido en determinados aspectos. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.
5. Planos de Información y de Ordenación Estructural y Detallada a escala 1:1.000, en formato DIN A-0. Son expresivos de la ordenación propuesta y permiten apreciarla como un conjunto coherente.
6. Catálogo de bienes y espacios protegidos en los que se incluyen las siguientes categorías:
  - Edificaciones
  - Conjuntos
  - Espacios Públicos
  - Vistas protegidas
  - Elementos con normativa de protección.
  - Calles y espacios públicos con protección ambiental
7. Estudio de Sostenibilidad Económico.
8. Documento Ambiental Estratégico.
9. Informe de Género

#### **Artículo 10. Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada**

1. Tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural y detallada con el grado de vinculación que les es propio las contenidas en el art. 30 del DL 1/2010, por el que se aprueba el TR de la LOTAU, y que se explicitan en las presentes normas con las letras OE y OD respectivamente.
2. Se considera Ordenación Estructural según lo dispuesto en el art. 69.1 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (RP):

- a. La delimitación de los recintos protegidos, en la que la ordenación urbanística no permitirá la sustitución indiscriminada de edificios, y exigirá que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.
  - b. La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de los bienes declarados de interés cultural o catalogados por el órgano competente de la Junta de Comunidades.
  - c. La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de los bienes que, no estando en la situación anterior, tengan asignados un nivel de protección integral.
  - d. El resto del contenido del PECH se considera Ordenación Detallada.
3. En las fichas de los elementos catalogados se especifican las determinaciones que son de Ordenación Estructural (OE), el resto de determinaciones sobre las que no se haga indicación expresa en sentido contrario se consideran de Ordenación Detallada.

## **CAPÍTULO 2 ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL**

### **Artículo 11. Entrada en vigor y vigencia**

El presente Plan Especial entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por la legislación vigente, y tendrá vigencia indefinida en tanto no sea sustituido por otro de naturaleza y alcance semejante, sin perjuicio de las posibles modificaciones puntuales que puedan tramitarse.

### **Artículo 12. Revisión y modificación**

1. Procederá la revisión del presente Plan Especial cuando así lo establezcan disposiciones legales o cuando, por circunstancias sobrevenidas de cualquier carácter que impliquen la procedencia de la reconsideración total del modelo de ordenación del Conjunto Histórico, así lo acuerde el Ayuntamiento de Sigüenza.
2. Las alteraciones de determinaciones del Plan Especial que no impliquen Revisión se considerarán modificaciones. Toda modificación comportará un grado de definición documental no inferior a la establecida en el Plan Especial, debiendo motivarse su conveniencia y justificarse su incidencia, tanto aislada como agregada a modificaciones anteriores, sobre las previsiones y determinaciones estructurantes del Plan Especial, demostrando que no incurre en un supuesto de revisión.

### **Artículo 13. Plazos y programación para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PECH.**

1. Los ejes estratégicos definidos en el modelo espacial del Plan y las Unidades de Intervención para el desarrollo, ordenación, gestión y ejecución de dichas estrategias de ordenación se coordinan y programan en el PECH en el Informe de Sostenibilidad Económica del Plan.
2. La sostenibilidad económica del Plan se apoya en los principios de equilibrio presupuestario y utilización de los recursos disponibles en el área del Plan, dependiendo lo menos posible de otro tipo de ingresos. Sin embargo, la escasez de recursos en el escenario actual, hace que se establezcan grados de priorización diferenciada para las intervenciones previstas en el Plan, con asignación de temporalidad a dichos grados en la memoria de ordenación.

**Artículo 14. Seguimiento del Plan Especial**

1. El Ayuntamiento, promotor del Plan, elaborará un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de las condiciones, o de las medidas correctoras y compensatorias establecidas:
  - a. El informe incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia incluido en el Anexo de las presentes Normas.
  - b. Cada informe deberá estar suscrito conjuntamente por el Ayuntamiento y el responsable del seguimiento y vigilancia ambiental del Plan, técnico municipal, y se presentarán ante el órgano ambiental entre el 1 de enero y el 31 de marzo del año siguiente al de la campaña de seguimiento efectuada.
  - c. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.
2. El órgano ambiental podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias para verificar el cumplimiento del condicionado del informe de impacto ambiental. De las inspecciones llevadas a cabo, podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas.
3. Para llevar a cabo el programa de seguimiento y vigilancia el Ayuntamiento deberá designar un responsable del mismo y notificar su nombramiento tanto al órgano sustantivo como ambiental.

### **CAPÍTULO 3 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

#### **Sección 1 - Instrumentos de planeamiento**

##### **Artículo 15. Desarrollo del Plan Especial de Sigüenza a través de operaciones de planeamiento y/o gestión y operaciones de ejecución.**

La legislación vigente habilita al PECH para el diseño y definición de operaciones urbanísticas de renovación urbana o gestión de áreas de rehabilitación preferente a través de PERI, y diferenciando actuaciones de urbanización y actuaciones de edificación.

1. Operaciones remitidas a la redacción de un documento de planeamiento, gestión o normalización: estas operaciones se definen como Ámbitos de Intervención y se recogen en los planos de ordenación del PECH, y cuyas condiciones de ordenación se remiten a las fichas de ordenación OD.7.Peris y Plano de Ordenación correspondiente. A continuación, se definen los instrumentos de planeamiento y gestión:
  - a. En suelo urbano consolidado y no consolidado la ordenación urbanística se realizará a través de Estudios de Detalle sólo cuando así lo especifique el PECH.
  - b. La ordenación de los ámbitos delimitados como Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado por este PECH se realizará mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que deberá incorporar los aspectos contenidos en la ficha urbanística correspondiente al ámbito sujeto a reforma interior que se acompaña en este documento.
  - c. En suelo rústico la ordenación para la protección del paisaje, de la arqueología, de los elementos o arquitecturas, etc., se realizará a través de Planes Especiales de carácter específico.
  - d. El desarrollo, obtención anticipada y ejecución de sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas públicas (incluyendo las destinadas a sistemas locales) previstas en el PECH se formularán Planes Especiales específicos.
  - e. Los cambios de Ordenación Detallada del PECH se realizarán mediante la tramitación de una Modificación Puntual del mismo.
  - f. Los instrumentos de gestión urbanística son: convenios urbanísticos de gestión, proyectos de reparcelación urbanística y proyectos de

normalización de fincas. Estos instrumentos se prescriben en las fichas de ordenación correspondientes, y deberán resolver todos los aspectos y condiciones necesarias para la correcta gestión y ejecución de las determinaciones de planeamiento. con carácter previo a la ejecución, el cumplimiento de los deberes de los propietarios, sean de equidistribución, de cesión urbanística o de urbanización y servicios urbanos pendientes o defectuosos, en los términos de la legislación.

2. Operaciones que para su ejecución no tienen otro requisito que la concesión de licencia urbanística municipal de obras, sin perjuicio del cumplimiento de deberes (cesión de suelos exteriores a la alineación, monetización de cesiones de aprovechamiento, urbanización parcial de frente de parcela, ejecución de la conexión a las redes de infraestructuras generales, etc.) que corresponden a los propietarios o a los promotores de la actuación. Estas actuaciones se definen en las Ordenanzas de Edificación de la presente Norma y tienen su correspondencia gráfica en los Planos de Ordenación.

#### **Artículo 16. Condiciones para la formulación de instrumentos de desarrollo del Plan Especial**

El presente Plan Especial podrá desarrollarse mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento y gestión establecidos en el mismo y en la legislación, de conformidad con las capacidades y limitaciones de cada instrumento según la legislación vigente, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Adecuación a las determinaciones de Ordenación Estructural, cualquiera que sea su carácter, establecidas en cualquier documento del Plan Especial, y especialmente a la delimitación de ámbito específicos de ordenación y las condiciones de ordenación detallada establecidos en los Planos de Ordenación Detallada del presente documento.
2. En el caso de que el instrumento de desarrollo ordene suelos cuya clasificación como suelo urbano no consolidado se produzca como consecuencia de una modificación del Plan Especial, o en el caso de que para la ejecución del planeamiento sea preciso alterar los límites de un ámbito en cuantía suficiente como para implicar una modificación del Plan Especial, se atenderá en la delimitación del ámbito y en su ordenación a los principios de racionalidad y calidad en la ordenación urbanística, utilizando como límites, preferentemente, sistemas generales, terrenos de dominio público, y elementos físicos determinantes de carácter geográfico como cauces, láminas de agua o desniveles.
3. La delimitación de los sectores de suelo urbano no consolidado podrá ser discontinua.



### **Artículo 17. Competencia municipal y planes de iniciativa privada**

1. El desarrollo del Plan Especial a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponde al Ayuntamiento.
2. Los particulares podrán, no obstante, promover la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo, pudiendo redactar previamente avances y anteproyectos que sirvan de orientación a la redacción de aquellos ajustándose a las determinaciones del marco legal vigente y de la ordenación general establecida en este Plan Especial, justificando en todo caso las innovaciones que pudieran introducirse en las determinaciones de ordenación detallada en el caso de que el régimen del suelo afectado lo permita sin trámite de modificación.
3. Los particulares podrán solicitar del Ayuntamiento que preste su concurso en la obtención de documentación e información necesaria para la redacción de los mencionados instrumentos de planeamiento.
4. En la tramitación de los documentos de planeamiento de iniciativa privada se estará a lo establecido a tal efecto en la legislación vigente. La eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía reglamentaria. El incumplimiento por el urbanizador de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización en los plazos establecidos, facultará al Ayuntamiento a la adopción de las medidas que establece la legislación urbanística.

### **Artículo 18. Definiciones a efectos de desarrollo del PECH de Sigüenza**

A los efectos de estas Normas se entenderán aplicables las siguientes definiciones y conceptos:

1. **Parcela:** superficie de terrenos legalmente conformada o dividida y con arreglo al planeamiento urbanístico, que puede ser soporte, en suelos urbanos y urbanizables, de aprovechamientos urbanísticos, y en suelos rústicos, de la utilización racional de los recursos naturales o de los derechos excepcionales que establece la legislación urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:
  - a. **Superficie bruta:** la superficie de la parcela conforme a los datos que constan en el Registro de la Propiedad, en el Catastro y/o que resulten de su medición real con anterioridad a la ejecución del planeamiento.
  - b. **Superficie neta:** la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
  - c. **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

- d. **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por las ordenanzas zonales correspondientes.
- e. **Fincas de origen:** en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.
- f. **Parcelas resultantes:** en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.
- g. **Parcelación:** división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.
- h. **Parcelación urbanística:** división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

**Artículo 19. Ajuste de límites de ámbitos de planeamiento y unidades de actuación**

Los límites definidos en el presente Plan Especial para ámbitos de planeamiento podrán ser objeto de redefinición de acuerdo con el siguiente criterio: la superficie delimitada en el presente Plan Especial no podrá aumentar o disminuir en más de un 5%.

**Artículo 20. Planes Especiales**

- 1. Podrán definirse Planes Especiales en los siguientes supuestos:
  - a. Ámbitos delimitados en el presente Plan Especial, con la finalidad de realizar operaciones de reforma interior, o para la protección del patrimonio cultural o natural. Se reflejan en los planos de Ordenación Detallada y Fichas de Catálogo del presente documento.
  - b. Ámbitos no delimitados en el Plan Especial, pero cuyo objeto si es definido por el Plan Especial (aparcamientos, infraestructuras, etc).
  - c. Ámbitos no delimitados por el Plan Especial, para cualquiera de los fines establecidos en la legislación vigente.
- 2. En todo caso, los Planes Especiales deberán cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente que les es de aplicación.

### **Artículo 21. Estudios de Detalle**

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en los ámbitos definidos en el presente Plan Especial o cuando resulte posible conforme a la normativa urbanística aplicable en suelo urbano consolidado y no consolidado al objeto de adaptar las alineaciones y rasantes establecidas desde el Plan Especial, y siempre que no afecten a bienes en grado de protección integral o aquellos casos en los que se proteja la fachada.
2. En todo caso, los Estudios de Detalle deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a. Ordenación del ámbito completo necesario para su finalidad. En el caso de que se especifique desde el Plan Especial el ámbito y condiciones para el Estudio de Detalle correspondiente, deberá respetarse dicha especificación.
  - b. Respeto a las condiciones establecidas en las determinaciones de Ordenación Estructural aplicables al ámbito del Estudio de Detalle.
  - c. Desarrollo documental y tramitación conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.
3. Los Estudios de Detalle que afecten a suelo urbano consolidado deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:
  - a. El Estudio de Detalle ordenará ámbitos que aseguren una coherencia urbana, esto es, manzanas completas o parcelas que compongan al menos un frente completo de dicha manzana y la resolución de sus esquinas.
  - b. Se resolverán en el interior del ámbito las situaciones de medianerías vistas.

### **Artículo 22. Documentación y procedimiento de tramitación para todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo**

1. Los Planes Especiales y Estudios de Detalle se adaptarán a las determinaciones sobre contenido sustantivo, estructura documental y tramitación establecidas en la legislación urbanística vigente.
2. En todo caso, la documentación contenida deberá alcanzar un grado de detalle equivalente o mayor que el definido por el PECH en los ámbitos con ordenación detallada.

## **Sección 2 - Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza: Régimen de afecciones sectoriales, modalidades de protección y situación de los bienes**

### **Artículo 23. Afecciones territoriales a los bienes, modalidades de protección y situaciones de los bienes**

1. El PECH, al definir su ámbito como Paisaje Urbano Histórico, establece las bases de un planteamiento global e integrado para la ordenación, evaluación, conservación y gestión de estas áreas como parte de un plan global de desarrollo sostenible para la ciudad.
2. Este contexto general del Paisaje Urbano Histórico definido por la UNESCO, se refiere no sólo a los aspectos patrimoniales, históricos o culturales sino que también incluye otros rasgos del sitio, principalmente su topografía, geomorfología, hidrología y características naturales; su medio urbanizado, tanto histórico como contemporáneo; sus infraestructuras, tanto superficiales como subterráneas; sus espacios abiertos y jardines, la configuración de los usos del suelo y su organización espacial; las percepciones y relaciones visuales; y todos los demás elementos de la estructura urbana. También incluye los usos y valores sociales y culturales, los procesos económicos y los aspectos inmateriales del patrimonio en su relación con la diversidad y la identidad.
3. Las determinaciones del PECH se formulan desde una visión integral del territorio, en orden a la protección integrada de los valores singulares de su ámbito, visión derivada de la legislación vigente.
4. En este sentido, las diferentes determinaciones se organizan a los efectos de su aplicación en afecciones territoriales, modelos urbanísticos de protección en los que los bienes se sitúan y la particularidad de los bienes en cada una de las situaciones urbanísticas, tal como se definen en este capítulo.

### **Artículo 24. Modelos urbanísticos de la protección cultural que se establecen en el PECH**

1. La protección cultural establecida en el presente Plan Especial es acorde a las diferentes naturalezas de los bienes protegidos por el Plan y se despliega en sus diferentes ordenanzas y determinaciones distinguiendo dos tipos de modelos urbanísticos de protección:
  - a. Protección de los bienes culturales ambientales (paisajes y conjuntos), entendidos como conjuntos integrados de bienes y que forman sistemas

complejos dentro del sistema integral del paisaje urbano histórico del ámbito del PECH. Los bienes ambientales se protegen por sus valores derivados de su naturaleza paisajística y urbana, más allá de que los elementos unitarios que los configuran puedan, en algún caso, no tener valores específicos por su individualidad.

- b. Protección de los elementos culturales unitarios (edificios y sus componentes, espacios libres públicos o privados y elementos). Son los elementos que conforman, de forma individual, el paisaje urbano histórico, tanto edificios como espacios libres privados y parcelas, considerados unitariamente o agrupados. También se consideran en esta categoría, otras estructuras significativas de carácter más general como el trazado de calles y plazas.

**Artículo 25. Protección de los denominados “bienes culturales ambientales” (paisajes y conjuntos).**

1. Se les asigna el mayor grado de protección y la naturaleza de ésta es ambiental, paisajística y urbanística. El punto de partida es la clasificación del suelo (distingue entre suelos rústicos –protegidos o no- y suelos urbanos) y reúne aspectos como el funcionamiento ecológico del sistema, el perfil urbano, las características generales del ambiente, la trama urbana, la imagen paisajística general, etc.
2. La finalidad de esta protección es mantener la calidad ambiental, paisajística y urbana de todo el conjunto. Y, sobre todo, evitar que acciones puntuales deterioren los valores que se protegen, o que la combinación de acciones puntuales (irrelevantes por separado) pueda generar daños a la imagen general o a la estructura de funcionamiento global del ámbito protegido. Exige, en todo caso, una valoración de cada intervención respecto al conjunto (actuar puntualmente exige pensar integralmente).
3. Su ámbito de aplicación directa es el conjunto del área del Plan Especial, entendido como paisaje urbano histórico en su globalidad. Los elementos objeto de regulación por el PECH son los que se citan a continuación:
  - a. Ámbitos de valor paisajístico, cuencas visuales y conjuntos parciales panorámicos: Ámbitos de carácter netamente paisajístico (valles del Vadillo y Henares, conjuntos históricos de vistas panorámicas protegidas, vistas desde los miradores exteriores), generalmente poco transformados o con un carácter naturalizado digno de protección por su más que adecuada integración.
  - b. Conjuntos históricos de carácter urbano, en los que, junto a ámbitos de gran calidad urbana, se aprecian otros en proceso de degradación; también son de reseñar tanto los ámbitos que no tienen valores culturales pero su integración es correcta, como aquellos otros en los que se verifican procesos urbanos no

concluidos. De esta forma, junto a tejidos y estructuras urbanas valiosas y poco transformadas, existen en los conjuntos históricos declarados otros tejidos, estructuras e incluso parcelas aisladas de menor o ningún valor en los que se ha producido procesos degenerativos, renovaciones, transformaciones, etc., con resultados diversos en cuanto a calidad e integración.

- c. Otras áreas urbanas, sean de nueva planta o ámbitos históricos renovados y transformados dentro de dichos conjuntos históricos. Suelen ser tejidos urbanos poco valiosos o, en su caso, con meros valores de integración en el conjunto, y las piezas individuales carecen de valores. Son ámbitos en los que cualquier intervención habrá de evaluar su inserción y diálogo con los conjuntos históricos y paisajes con valores, evitando los posibles impactos que sobre estos pudieran producirse.
4. Aplicación de los modos de protección de los bienes ambientales:
    - a. Se establecen como condicionantes superpuestos a la regulación de la ordenanza de cada inmueble, y de forma simultánea a dichas ordenanzas;
    - b. Dependen de la zona o cuenca visual en la que se encuentre;
    - c. Serán evaluadas antes de cada intervención en los bienes afectados por el Ayuntamiento de Sigüenza.

**Artículo 26. Protección de los “elementos culturales unitarios” (edificios y sus componentes).**

1. Es una protección específica para cada elemento concreto, de naturaleza arquitectónica, histórica, perceptiva (en cuanto que estos elementos forman parte del paisaje urbano), estética, etc. Su punto de partida es la catalogación del presente Plan Especial, en que se recogen de forma individualizada los aspectos y atributos protegibles para cada parcela y elemento. Su concreción se realiza en las Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo del presente Plan.
2. La finalidad es el mantenimiento de la estructura arquitectónica y urbanística del conjunto, del perfil urbano, protegiendo los valores individuales de cada edificio o elemento protegible.
3. Su ámbito de aplicación directa son las parcelas y elementos que contienen, pero entendidas como parte del paisaje urbano histórico al que pertenecen. A este respecto, la protección de los elementos unitarios comprende también los siguientes aspectos:
  - a. Protección de la trama urbana en la forma de la parcelación actual del suelo (catastro 2014), si bien con las consideraciones que respecto a este aspecto se realizan en las determinaciones gráficas de este PECH.

- b. Protección de los entornos de BIC.
  - c. Protección de los edificios (integral, parcial y ambiental).
  - d. Protección de los espacios libres públicos.
  - e. Protección de los espacios libres privados y públicos, sean espacios urbanos (patios, jardines, etc.) o rústicos (huertas, riberas, laderas arboladas, etc.).
  - f. Protección específica de los elementos valiosos de los inmuebles (patios porticados, elementos de fachada, tapias o muros, etc.).
4. Las modalidades específicas de protección cultural se aplican en las diferentes ordenanzas de la edificación del presente Plan Especial.

**Artículo 27. Situaciones urbanísticas de la protección cultural**

- 1. El PECH sistematiza su operatividad desde una visión estructural de su territorio, según la cual se consideran diferentes situaciones para las parcelas y bienes incluidos en su ámbito, de acuerdo a su posición y características concretas, pudiendo una parcela y sus elementos estar vinculada a más de una de las situaciones que se especifican en el apartado siguiente.
- 2. Las situaciones urbanísticas que se consideran a efectos del presente Plan Especial son las siguientes:
  - a. Parcelas y elementos en suelo urbano o en suelo rústico.
  - b. Parcelas y elementos incluidos en paisajes valiosos.
  - c. Entorno de monumentos.
  - d. Parcelas con edificios o elementos declarados BIC, incluyendo los escudos, heráldica, rollos, etc.

**Artículo 28. Régimen de las diferentes situaciones urbanísticas de la protección cultural de las parcelas y elementos**

- 1. Las situaciones han de ser consideradas antes de cualquier intervención que se vaya a realizar, siendo determinación fundamental del PECH la evaluación de la capacidad de acogida de los bienes en relación a las intervenciones que se realicen, con carácter previo a las mismas (principio de prevención).
- 2. Todo proyecto cuyo objeto sea cualquier forma de intervención, instalación, construcción u obra en el territorio del Plan Especial ha de considerar, de forma expresa, todas las situaciones del presente artículo. Previendo y estudiando los efectos sobre los diferentes factores, aspectos y atributos, las consecuencias e impactos derivados de dichas intervenciones.

### **Sección 3 - Ejecución del planeamiento**

#### **Artículo 29. Transmisión del suelo de cesión obligatoria y gratuita**

1. Los propietarios de suelo afectados por actuaciones urbanísticas están obligados a llevar a efecto a favor del municipio las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la legislación urbanística en los términos que resulten del PECH y su planeamiento de desarrollo. Los terrenos obtenidos de esta forma deberán ser afectados por el Ayuntamiento a los fines previstos en el PECH.
2. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, o la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación, producirán la transmisión al municipio en pleno dominio y libres de cargas de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo en su caso, así como la afección de los terrenos destinados en el PECH o su planeamiento de desarrollo para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas a dicha ejecución sin más trámites.

#### **Artículo 30. Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias**

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del Plan Especial y su planeamiento de desarrollo.
2. Con independencia de los proyectos de urbanización, el Ayuntamiento podrá aprobar, conforme a la normativa de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un documento de planeamiento.
3. Tendrán también este carácter de proyectos de obras ordinarias los redactados por particulares que soliciten conjuntamente licencias de edificación y de urbanización para parcelas aisladas en suelo urbano consolidado en los que únicamente deba de completarse la urbanización.

#### **Artículo 31. Licencias y su vigencia**

1. El presente Plan Especial se ejecutará a través de las licencias de obras, que permitirán la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda a las parcelas que ya son solares.
2. Vigencia de las licencias: En todo caso se iniciará el procedimiento para declarar la caducidad de las licencias en los siguientes supuestos:



- a. Si no se iniciaran las obras en el plazo de seis meses, contados desde la notificación de la concesión de licencias al interesado.
  - b. Si se interrumpe la ejecución de las obras por causas imputables al titular por un periodo superior a seis meses.
  - c. Si la ejecución de la obra se dilata por un periodo superior a tres años, contados desde la notificación de la concesión de licencias al interesado.
3. En cualquiera de los casos señalados en el número anterior podrá solicitarse prórroga de seis meses, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse a los plazos estipulados, que el Ayuntamiento podrá conceder en resolución motivada. La prórroga deberá solicitarse antes de la expiración de la licencia o del contenido de cada prórroga.
  4. Los plazos citados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original.
  5. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se conceden.
  6. El Ayuntamiento, conforme al artículo 42.1 de la Ley 4/2013 y 20.4 de la Ley 16/1986 de Patrimonio Histórico Español, será competente para autorizar directamente las obras que se desarrollen en el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno.

En el caso de proyectos que requieran intervención arqueológica por movimiento de tierras o por demoliciones totales o parciales de partes de la edificación, se requerirá emisión, del permiso por parte del organismo competente, tal y como se describe en la ley 4/2013.

Para el resto de casos, que no sean los anteriores, se tendrá la condición de comunicar, en un plazo máximo de 10 días, el comienzo de las licencias concedidas a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, todo lo anterior según los plazos y procedimientos establecidos en la Ley 4/2013.

7. Además de los actos sujetos a licencia relacionados en el artículo 165 del TRLOTAU, estará sujeto a licencia en el ámbito del PECH la agrupación o agregación de parcelas.

### **Artículo 32. Vinculación de las licencias de edificación a la efectiva urbanización**

No se permitirá la edificación en ningún terreno de los afectados por un proyecto de urbanización en tanto aquel no haya adquirido la condición de solar, en el sentido en que se define en el presente PECH, habiéndose materializado la conexión a la totalidad de

los sistemas generales. En el caso de que la recepción de la obra de urbanización se ajuste a las diferentes fases en que se ejecute el proyecto de urbanización, se considerará adquirida la condición de solar una vez recibida la fase correspondiente al solar en cuestión.

Se admitirá la ejecución simultánea de urbanización y edificación mediante un aval del 100% de los costes de urbanización. El aval se descontará progresivamente de acuerdo a la ejecución efectiva de la obra, y a medida que se produzcan las preceptivas certificaciones de obra y control por técnico del Ayuntamiento, exceptuando el 10% de la totalidad de la obra, que se devolverá pasado el periodo de garantía.

## **CAPÍTULO 4 PUBLICIDAD DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA**

### **Artículo 33. Carácter público del Plan Especial**

Este Plan Especial y los documentos de planeamiento que lo desarrollen, en toda la extensión de su contenido documental, serán públicos, y cualquier ciudadano, bien por sí mismo o a través de representante, tendrá derecho de información por escrito o de consulta del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado del Casco Histórico de Sigüenza.

### **Artículo 34. Publicidad privada**

En la publicidad privada relativa a las transmisiones de suelo y demás bienes inmuebles que se realice por cualquier medio no puede incluirse indicación alguna contradictoria o disconforme con lo establecido en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, ni en general con lo dispuesto en la normativa urbanística. Deberán expresarse, en todo caso, las fechas de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión en aquellos ámbitos que se desarrollen. La misma precisión deberá aplicarse a las enajenaciones de terrenos en dichos ámbitos.

### **Artículo 35. Publicidad registral**

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división/ agrupación de parcelas, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o la innecesariedad de esta.

La afección real de las fincas al cumplimiento de las obligaciones inherentes a los distintos sistemas de actuación, así como al deber de conservación de las obras de urbanización y edificación, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

## **CAPÍTULO 5 INTERVENCIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN EL MERCADO INMOBILIARIO**

### **Artículo 36. Patrimonio municipal de suelo**

1. Para contribuir a la regulación del mercado del suelo e inmobiliario y obtener reservas de suelo para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas y de las actuaciones previstas en el Plan Especial, el Ayuntamiento de Sigüenza gestionará el Patrimonio Municipal de Suelo, adscrito a la gestión urbanística para la inmediata preparación y enajenación de solares edificables y reserva de terrenos de futura utilización.
2. Integran el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes establecidos en el artículo 77 del TRLOTAU.

**TÍTULO II    ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA LA PROTECCIÓN DEL  
PATRIMONIO**

## **CAPÍTULO 1    MODELO DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO**

### **Artículo 37.        Objetivos de la ordenación urbanística para la Protección del Patrimonio**

Siguiendo las recomendaciones de los marcos de la legislación urbanística y de protección del patrimonio para los conjuntos históricos de valores singulares, este PECH se redacta con las siguientes finalidades esenciales:

1. En cuanto al tratamiento de las arquitecturas y los tejidos edificados, en sus contenidos estructurales, tipológicos y formales se expresa:
  - a. Regulación detallada de las condiciones de protección y de actuación en los edificios protegidos.
  - b. Definición pormenorizada de las condiciones de la edificación en las nuevas actuaciones por sustituciones o en solares vacantes, atendiendo a sus contextos específicos, siempre al amparo de la Ley 4/2013 de patrimonio histórico.
2. En lo que se refiere a las indispensables operaciones puntuales de transformación o remodelación y a la importante superficie de áreas vacantes o demolidas en el ámbito del PECH:
  - a. Definición precisa de condiciones edificatorias de la nueva edificación.
  - b. Regulación de usos, atendiendo a la inserción de la operación, dimensiones, contexto urbano y mallas de actividades, prioridades públicas de reactivación y cualificación de la zona, etc.
3. En lo que respecta a la escena arquitectónica y los distintos aspectos del paisaje urbano.
  - a. Ordenación particularizada de la escena arquitectónica, identificando los instrumentos de adecuación y las limitaciones a favor de la eliminación de elementos disconformes.
  - b. Regulación puntual de los aspectos especialmente disconformes de la escena urbana, relativos a fachadas de locales, medianeras y otros elementos con impactos de extrema devaluación en la calidad de la imagen urbana.
  - c. Definición y tipificación de elementos constitutivos de la escena urbana comercial: caracterización de fachadas de locales acordes a las composiciones de los edificios en que se insertan, “banco” de materiales y acabados, repertorios de rótulos, tipografías, detalles de iluminación.

- d. Estudio y regulación detallada de la iluminación de la ciudad, en sus espacios públicos y privados.
  - e. Establecer criterios para la ejecución de la pavimentación, relativas a su integración con el entorno arquitectónico y en relación a la movilidad y accesibilidad.
4. En la ordenación de los sistemas de movilidad y accesibilidad:
- a. Estudio de las condiciones actuales de movilidad y accesibilidad.
  - b. Regulación detallada de accesos en automóvil de residentes, y disponibilidades de aparcamiento.
  - c. Propuestas sobre la accesibilidad de visitantes.
  - d. Incidencia en cuanto al tratamiento de espacios libres, públicos y privados.
  - e. Integración de propuestas relativas a movilidad y accesibilidad, enmarcadas en el conjunto de propuestas edificatorias y de usos.
5. En lo que concierne al verde urbano y a los paisajes del entorno:
- a. Tratamiento detallado de la vegetación, suelos y otros elementos de incidencia paisajística de los espacios libres privados.
  - b. Integración de criterios y normas relativos al paisaje de los entornos, en todos sus componentes
6. En lo referente a la recuperación de elementos urbanos históricos
- a. Recuperación de las Travesañas como representantes de la Judería de Sigüenza.
  - b. Tratamiento del viario tradicional y los caminos en huertas del valle del Vadillo y el Henares.

### **Artículo 38. Régimen de las intervenciones**

1. Las intervenciones deben estar presididas por el principio de prevención. En este sentido, cualquier intervención que se realice estará encaminada a la conservación y mejora del Conjunto Histórico de Sigüenza, del paisaje urbano histórico, y de los bienes declarados y/o catalogados:
2. Intervención en la edificación catalogada:
  - a. Para regular las intervenciones sobre los bienes se asigna a cada edificación protegida el grado de catalogación integral (IN), parcial (P) o ambiental (A) que proceda.

3. Intervención, al amparo de la ley 4/2013, en la edificación en el ámbito del PECH declarado como BIC y entorno de BIC:
  - a. No se admiten sustituciones de inmuebles, modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, las alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general ningún cambio que afecte a la armonía de conjunto.
  - b. No se permite la sustitución de inmuebles con carácter general y en todo caso con carácter excepcional, se realizarán, siempre que contribuyan a la conservación general del bien.
4. Intervención de implantación de nueva edificación:
  - a. Se trata de operaciones o intervenciones en ámbitos (parcelas, manzanas, zonas, etc.) en los que la edificación ha sido renovada o sustituida por otra, careciendo la edificación actual de valores a proteger; se consideran solares, o los usos existentes se consideran impactantes, degradantes o perjudiciales para la conservación del conjunto o de su carácter específico, por lo que deben sustituirse. Todas estas operaciones serán de carácter excepcional y siempre que contribuyan a la conservación general del bien, al amparo de la ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla La-Mancha.
5. Intervención en áreas de protección paisajística y ambiental o en espacio libre singular: a estas áreas se les asigna la Ordenanza PPA, VO o VS. Con el fin de realizar la mejor propuesta de intervención.
6. Intervenciones parciales y transformaciones de usos del suelo y de la edificación:
  - a. La intervención parcial seguirá las mismas normas que las actuaciones generales, respondiendo a la ordenanza asignada al elemento, aspecto o atributo afectado por la ordenación. Cuando se trate de elementos expresamente catalogados (fachadas protegidas, patios porticados, forjados, monumentos, fuentes, espacios libres privados singulares, etc.), la Memoria del proyecto tendrá el mismo contenido y extensión que los requeridos para los bienes con protección integral. Las transformaciones de usos de parcela completa podrán admitirse en los términos de las Ordenanzas de Edificación y de Uso del Suelo del presente Plan siempre que contribuyan a la conservación general del bien.



## **CAPÍTULO 2 MODELO ESPACIAL Y DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 39. Tratamiento de las Murallas**

1. Consideración en normativas estatales y de la Junta de CLM: Se aplicará lo dispuesto para estos elementos en la Ley de Patrimonio Histórico español y en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha.
2. Modalidades de protección en el PECH.
  - a. El PECH recoge las protecciones genéricas a la muralla de Sigüenza.
  - b. En la perspectiva de definición de un programa de intervención con criterios de valoración histórica y de cualificación paisajística, el PECH diferencia las siguientes condiciones materiales de la muralla:
    - Lienzos, torres y cubos conservados mayoritariamente, sin sobreposiciones de construcciones y en contacto con edificación y espacios libres privados y públicos.
    - Tramos con fuertes alteraciones por absorción en edificios.
    - Tramos demolidos.
    - Puertas de la muralla que se conservan, con materialidad significativa.
    - Puertas demolidas, desaparecidas materialmente.
    - Trazo o huella de la muralla, que, aunque desaparecida puede leerse en la estructura parcelaria, a través de hallazgos de estudios arqueológicos, o referencias históricas.
3. Actuaciones exigibles y recomendadas.
  - a. Previo a la obtención de la licencia municipal, cualquier actuación o proyecto de obras que afecte a la muralla deberá ser informada por la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
  - b. Se preservarán íntegramente todos los elementos con independencia de sus condiciones materiales y de su integración en edificios o espacios libres, públicos o privados.
  - c. En edificios que absorben materialmente elementos de muralla o que se sitúan sobre sus cimentaciones o sobre su trazado, cualquier actuación que afectará a espacios en relación con la construcción originaria deberá justificar la preservación de los elementos existentes y, en su caso, la disposición de actuaciones para su restauración o valoración. Esta obligación concierne tanto a

propiedades públicas como privadas, sin perjuicio de las posibles acciones de la Administración para la incorporación de esos elementos al patrimonio público.

- d. Serán prioritarias las tareas de investigación y en su caso recuperación de lienzos o cubos absorbidos por edificios. Las actuaciones en los edificios en que concurren esas circunstancias, deberán conllevar esos objetivos, justificándolos en los correspondientes Proyectos que se desarrollen.
- e. Se considerarán como Fuera de Ordenación las construcciones que recrecen, modifican o intervienen sobre los cubos y lienzos de murallas. En todo caso, el criterio para intervenir en las murallas es el mantenimiento de la imagen actual, respetando las aportaciones de todas las épocas, siempre y cuando no supongan un riesgo para la conservación de las murallas. Como excepción, en el caso de que existan partes o elementos no integrantes de la muralla y supongan un obstáculo a su contemplación y conocimiento, se puede plantear la demolición.
- f. También se identifican en los Planos fachadas especialmente disconformes en edificios asentados sobre la muralla, cuya adecuación se recomienda y en todo caso se exige en caso de actuaciones sobre estos.
- g. En los solares vacantes en continuidad con la muralla, el PECH ha optado por la admisión de edificación, pero estableciendo cuidadosas reglas para su ejecución:
  - i. Prevalecerá por encima de todo el criterio de conservación y contemplación de la muralla, evitándose el adosamiento de nuevas edificaciones salvo por razones de conservación. En este caso, la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural estudiará la propuesta y resolverá dado que afecta a un inmueble declarado BIC.
  - ii. A pesar de que se permita permitan nuevas edificaciones adosadas a muralla en solares actualmente no edificados prevalecerá el criterio indicado anteriormente y salvo en las áreas concretamente ordenadas por Estudios de Detalle aprobados con anterioridad a este PECH cuyas determinaciones en relación a la muralla se mantienen en su integridad.
  - iii. Facilitar el acceso público y visita desde el espacio público al espacio amurallado en aquellos casos en que sea posible.
- h. En solares ya edificados, y en actuaciones sobre edificación existente como restauración, rehabilitación y reestructuración en grado parcial, se mantendrán las condiciones de relación con la muralla, y se mantendrá igualmente la cota máxima de cumbrera existente. En el caso de que se produjeran actuaciones de ampliación o adición, éstas no implicarán la elevación de la cumbrera existente, y

si incidieran en la creación de un nuevo cuerpo edificado, este se atenderá a lo dispuesto para la nueva edificación contenido en el punto precedente respecto a las distancias y relación con las murallas.

- i. Para cualquier actuación de reestructuración y nueva edificación sobre parcelas en contacto con la muralla, incluso aquellas en contacto con elementos desaparecidos materialmente o la expresada traza de la muralla será obligatorio la elaboración de un estudio arqueológico específico que permita la localización expresa del trazado y restos de la misma y previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
  - j. Para la integración de redes de infraestructura junto a murallas. se desaconseja la instalación de infraestructuras subterráneas junto a la muralla y se prohíbe la instalación sobre sus paramentos o en posición tal, que menoscabe su contemplación. En caso de ser necesaria la instalación de infraestructuras subterráneas próximas se deberá realizar un estudio arqueológico específico.
4. Previsión de un Plan Director para la valoración de las murallas.
- a. El Ayuntamiento promoverá la redacción de un Plan Director para la valoración de las murallas, que incluirá al menos los siguientes objetivos:
    - i. Conservación y restauración del conjunto.
    - ii. Valoración de la muralla como bien patrimonial público, lo que implicará la constitución del contorno interior de la muralla como espacio de libre acceso público, salvo en los casos en que implicase daños superiores en la estructura y escena urbana, o en los que se integrase en edificios de alto valor histórico y arquitectónico.
    - iii. Valoración paisajística de las vistas desde el exterior del recinto, y también en recorridos de borde interior, lo que exigirá ciertas actuaciones en espacios libres de laderas, arbolado, elementos disconformes en edificios, como medianeras de impacto negativo, cubiertas inadecuadas, antenas, etc. así como recomposición de fachadas especialmente disconformes en edificios asentados sobre la muralla o con relación visual muy cercana.
    - iv. Intervenciones en espacios de tramos o puertas demolidas, donde se encuentran documentadas las trazas o ciertos restos materiales. Los criterios de esas intervenciones no tendrán en general un carácter material constructivo, sino que recurrirán más bien a elementos de comunicación visual, tratamiento de pavimentos o perfiles, etc. con la finalidad de hacer comprensible la relación de la muralla con el tejido urbano y de establecer continuidades perceptivas en los recorridos.

- b. El Plan incluirá los documentos propios de los planes especiales de mejora urbana, incluyendo previsiones de costes y afecciones sobre espacios públicos y privados e incluirá un documento de carácter estratégico relativo a procedimientos de gestión y financiación.
- c. El Ayuntamiento recabará la participación de las Administraciones implicadas en la protección y valoración de este Bien, así como en la revitalización de conjuntos y paisajes históricos, en lo que respecta a los tejidos y espacios en contacto inmediato con la muralla.

**Artículo 40. Protección de vistas**

- a. El PECH establece el concepto de Puntos de Vistas con Especial Interés para el Control y Mejora del Paisaje Urbano.
- b. Los Proyectos referidos a actuaciones que incidan en la configuración exterior de los edificios, visibles desde esos puntos, deberán presentar en su documentación una infografía o representación gráfica de suficiente definición, en la que se perciba la inserción de la actuación.
- c. Los proyectos en espacios libres que incidan asimismo en aspectos visuales, como plantaciones de arbolado, colocación de luminarias, cerramientos, etc. incluirán similares representaciones.
- d. Se reflejan gráficamente y con las siglas PIV en el Plano de Catalogo.

### **TÍTULO III      CATÁLOGO**

#### **Artículo 41.          Catálogo: Definición y objeto**

1. La protección de los bienes culturales, en función del principio de prevención, implica la catalogación de los mismos conforme se dispone en el art. 27 del TRLOTAU. En este sentido, el Catálogo del Plan tiene por objeto la formalización de las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección, y con ello la satisfacción del interés público en la conservación de los instrumentos culturales típicos de una época que por sus peculiares y notables características arquitectónicas u ornamentales integran y recuerdan el ambiente y modo de vida de un tiempo pasado digno de mantener vivo en la conciencia social de la ciudad de Sigüenza.
2. El catálogo se define como el instrumento de “protección” del patrimonio cultural que incluye la relación ordenada de los bienes de interés y valor patrimonial (histórico, artístico, cultural, etc.) pertenecientes al ámbito, sean estas construcciones u otros elementos que, por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público sean merecedores de protección y deban ser objeto de conservación, recuperación o mejora, cualquiera que sea la clase de suelo en que se sitúan.
3. La protección responde a la necesidad de comprender los bienes objeto de protección e intervención, conocer su historia y su significado, pero también su materialidad, estado de conservación, características básicas, etc., en orden a una mejor intervención y recuperación de los mismos. La preservación del patrimonio cultural, en todas sus formas y períodos históricos, halla sus fundamentos en los valores que en cada época se atribuyen al patrimonio. La comprensión de estos valores depende, en buena parte, del grado en el cual las fuentes de información sobre estos valores puedan tomarse como creíbles y verdaderas, con vistas a la mejor conservación, restauración o rehabilitación, para la utilización de las mejores técnicas disponibles, al quedar definidos con claridad los objetivos de la intervención.
4. La protección se realiza a través de los siguientes instrumentos: Catálogo y Ficha de Catalogación y Estudios Detallados.

#### **Artículo 42.          Contenido**

1. El Catálogo del PECH tienen carácter complementario, como instrumento de desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, que contenga todos los elementos unitarios significativos, tanto inmuebles edificados como espacios libres, interiores

y exteriores y otras estructuras, que conformen el área afectada, señalados con precisión en la cartografía.

2. El objetivo del presente Catalogo es “la conservación del patrimonio histórico, cultural y natural a través del estudio y puesta en valor de los elementos que en este se incluyen, y la puesta en valor y recuperación del valle del Vadillo y el Henares, y los entornos del Casco”, de acuerdo a la definición de la Declaración del Conjunto Histórico de la Ciudad de Sigüenza.
3. El Catálogo del PECH centra su ámbito de actuación en la identificación y descripción de los bienes, etiquetando los mismos de forma específica y delimitándolos estableciendo una lista ordenada y sistemática por categorías de bienes y por grados de protección diferenciados, concluyendo en propuestas de actuación e intervención para su preservación.
4. La inclusión de un bien en uno de los diferentes apartados del Catálogo del Plan supone su reconocimiento como objeto que exige tutela y protección, de acuerdo a lo que se dispone en la legislación de protección del patrimonio cultural y la legislación urbanística. Este régimen de protección específico asignado a cada elemento catalogado supone su declaración de interés general y la obligación de su conservación y uso adecuado.
5. El Catálogo también incluye los edificios y elementos de valor patrimonial exteriores, pero en el entorno del Conjunto Histórico dignos de protección de acuerdo a lo contenido en la Legislación vigente. Cada elemento histórico.
6. En función de sus propias competencias en materia de patrimonio cultural y en coherencia con los objetivos de protección que inspiran el presente Plan, el Ayuntamiento fomentará la rehabilitación de los bienes incluidos en el catálogo del PECH.
7. La catalogación define de forma pormenorizada las condiciones de protección de los elementos a efectos del control de las intervenciones sobre ellos e informa la calificación urbanística de los edificios y terrenos incluidos en el Plan, como base y límite para las actuaciones que se vayan a realizar sobre los bienes en cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de los bienes.
8. De acuerdo a lo que dispone el art. 68 del RP del TRLOTAU, se asigna el grado de catalogación que corresponde a cada edificación protegida, integral (IN), parcial (P) o ambiental (A).
9. El PECH incluye en el catálogo los siguientes tipos de bienes patrimoniales:
  - a. Edificaciones catalogadas
  - b. Conjuntos: murallas y barrios

- c. Espacios públicos catalogados: plazas, soportales, jardines, parques y otros espacios verdes públicos.
  - d. Vistas catalogadas: vistas de especial interés para el control y mejora del paisaje urbano histórico y de entorno.
  - e. Elementos urbanos y ornamentales de interés catalogados (puertas, torreones, fuentes y escudos), obras civiles (muros del antiguo acueducto y puentes) y cerramientos de espacios libres privados.
  - f. Jardines privados con trazado y composición de elevado interés y espacios libres privados con valores ambientales y paisajísticos actuales o potenciales
  - g. Calles y espacios públicos con protección ambiental
10. En el Catálogo se hace constar la identificación y localización de los bienes incluidos, su caracterización, su valoración y la definición de las condiciones de intervención sobre los mismos. Se determina para cada bien su denominación, ubicación, referencia catastral, fecha de construcción, estilo, autor; usos, valores singulares que justifican su inclusión, estado de conservación actual, grado de protección y tipos de actuaciones permitidas y/o debidas para garantizar el deber de conservación.
11. Se dispone de una ficha individualizada para el caso de edificios y elementos arquitectónicos valiosos. La ficha de catalogación junto al Plano de Catálogo son los documentos en que se define la protección debida a los elementos incluidos en el catálogo. El mero hecho de incluir un bien en este catálogo implica que tiene valor intrínseco o como pieza del conjunto al que pertenece, valor que se trata de mantener en las futuras intervenciones que se realicen. La inclusión supone, pues, un reconocimiento como objeto que exige tutela y protección.
12. Se dispone de ficha individualizada para Calles y Espacios Públicos con protección ambiental con el fin de establecer criterios y actuaciones coherentes en el conjunto de los tramos de calle, en el que se mantengan las proporciones y relaciones entre hitos, monumentos, tejido arquitectónico, espacio vacío y espacio construido.

#### **Artículo 43. Plano de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

El Plano de Ordenanzas del Plan Especial es considerado, a todos los efectos, como plano de catalogación, recogándose en él los grados de protección aplicables a cada inmueble y parcela. Se recoge en el plano OE3- Catálogo de Bienes y Espacios Libres.

#### **Artículo 44. Bien catalogado**

A los efectos del presente Plan se consideran bienes catalogados los siguientes:

1. Los bienes cuya ficha de catalogación les asigna el grado de protección integral (INT), parcial (P) o ambiental (A) en sus diferentes categorías (I o II), así como los bienes con protección paisajística y ambiental como vistas de especial interés, protecciones paisajísticas e ámbitos históricos (HU, VP y Pi), jardines, parques y otros espacios verdes públicos (VN, Vj y VA), los espacios libres privados singulares (VS) y con valores ambientales y paisajísticos (VO) y las calles y espacios públicos con protección ambiental que quedan reflejados en las fichas de catálogo.
2. Los bienes culturales que son especificados en las fichas de catalogación por ser parte de la edificación o de un espacio libre o del viario se considera que gozan de la protección que emana del Catálogo, con las especificidades que se expresan en la presente normativa para cada caso.

#### **Artículo 45. Ficha de catalogación**

1. La ficha de catalogación es el documento básico en el que se identifican, definen y valoran los diferentes elementos/bienes y en el que se disponen y concretan los grados de protección de dichos elementos, así como las actuaciones posibles o debidas que procedan sobre los mismos.
2. La ficha supone la recopilación de información disponible sobre cada elemento del conjunto (de carácter gráfico, histórico, urbanístico, etc.) y la valoración de dicha información según un sistema complejo multicriterio, en función del cual se asigna el nivel de protección, definiéndose de forma expresa las afecciones concretas que representa dicha protección genérica.
3. La matrícula de cada bien para su localización e identificación es la referencia catastral, que habrá de figurar en todas las páginas de la ficha, para una facilidad de lectura del catálogo y del Plan Especial.



**TÍTULO IV OBRAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LOS BIENES INCLUIDOS EN  
EL PECH DE SIGÜENZA**

## CAPÍTULO 1 TIPIFICACIÓN DE LAS OBRAS EN LA EDIFICACIÓN

### Artículo 46. Condiciones para la intervención sobre el patrimonio

1. Las obras que se realicen sobre los inmuebles del ámbito del PECH sólo estarán justificadas por el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, de la silueta paisajística y de las condiciones generales actuales del ambiente, y su finalidad ha de ser la preservación y enriquecimiento de los bienes, valores, aspectos y atributos que se protegen. A estos efectos, el PECH define la tipología de las obras en función de las diferentes afecciones posibles a los inmuebles, con el fin de establecer el régimen de las intervenciones sobre los inmuebles.
2. Las intervenciones se han de orientar a la conservación, restauración, rehabilitación o revitalización de los elementos que forman el PECH en los términos y tipologías de actuación que se definen en el presente Título. A estos efectos el PECH establece el régimen de las intervenciones a través de la definición de los tipos de actuación posible, asignando a cada categoría de catalogación y de ordenanza las actuaciones permitidas y no permitidas.

### Artículo 47. Regímenes de las obras para la intervención sobre el patrimonio

1. Los tipos de obras que el PECH contempla pueden ser:
  - Obras de conservación y mantenimiento ordinario
  - Obras de conservación de mantenimiento extraordinario
  - Obras de reforma
  - Obras de nueva planta
  - Obras de tratamiento paisajístico y ambiental de los espacios libres.
2. Se entiende por **obras de conservación y mantenimiento ordinario** la realización de las obras necesarias para que el edificio, espacio libre o elemento se mantenga en correctas condiciones de salubridad y ornato. Las obras de conservación o de mantenimiento ordinario en ningún caso modifican o afectan a elementos constructivos o morfológicos esenciales (que formen parte del núcleo protegido del bien, en su caso), ni afectan a elementos estructurales. Además, no pueden afectar a la distribución interior, a las características formales, así como tampoco interferir con ningún elemento decorativo de valor. En el mantenimiento ordinario se incluyen las obras de eficiencia energética, siempre que no afecten a los elementos de la edificación en este mismo párrafo indicados.

3. Se entiende por **obras de mantenimiento extraordinario** (de la edificación, del espacio libre o del elemento) la realización de obras necesarias de consolidación y restauración, así como las intervenciones de rehabilitación, pero cuando conservan o recuperan la configuración arquitectónica (protegida y/o originaria, en su caso). Incluye el mantenimiento del edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como la adecuación de condiciones de accesibilidad. En el mantenimiento extraordinario se puede afectar al 20 % de la estructura de la edificación.
4. Se entiende por **obras de reforma o de nueva planta**, las intervenciones u obras en los edificios que excedan a las anteriores no se consideran obras de mantenimiento, como tampoco aquellas que impliquen remoción del terreno o movimiento de tierras.
5. Se entiende por **obras de tratamiento paisajístico y ambiental de los espacios libres** públicos o privados la realización de las obras (sean necesarias o no) para rehabilitar, restaurar o conservar el espacio libre correspondiente de forma integral, pero siempre conservando el nivel actual del terreno y restaurando los elementos valiosos protegidos por el Plan.

**Artículo 48. Tipos de obras que afectan a la totalidad del edificio**

1. Se consideran **actuaciones sobre edificación existente** aquellas que afectan a la totalidad de un edificio e implican la conservación del mismo o de todos los elementos protegidos de la edificación. Se caracterizan por ser intervenciones integrales sobre los edificios, que garantizan su puesta al día en todos los aspectos. En todo caso, son actuaciones que intervienen simultáneamente sobre cubiertas, estructuras, escaleras, fachadas (interiores y exteriores) e instalaciones del edificio (generales, esto es, de toda la comunidad). Se distinguen:
  - a. Restauración
  - b. Rehabilitación
  - c. Actuaciones de ampliación
  - d. Actuaciones de adición

**Artículo 49. Tipos de obras que afectan a partes o elementos del edificio**

1. Se consideran actuaciones parciales en edificios existentes las que afectan a partes o elementos de las edificaciones, cuando no superan los límites de la edificación existente. Las actuaciones parciales en los edificios existentes comprenden los siguientes tipos de obras:
  - a. Obras de conservación puntual y pequeña reparación.

- b. Obras de consolidación estructural, recalce, o suplemento estructural puntual.
  - c. Obras de reestructuración interior en grado parcial, cuando no afectan a la totalidad de los elementos interiores de la edificación.
  - d. Obras de adecuación arquitectónica.
  - e. Obras de adecuación de fachada de planta baja.
  - f. Obras de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de locales comerciales.
  - g. Obras de reforma interior.
  - h. Obras para la modernización de instalaciones.
2. Se consideran **actuaciones de nueva edificación** las que sin necesidad de mantener la edificación preexistente o bien realizando una nueva edificación, afectan a la totalidad del edificio, si bien conservaría los elementos valiosos que se especifique en el Plan para cada caso. Se distinguen:
- a. Demolición o derribo totales o parciales
  - b. Nueva Planta
3. Se consideran **obras complementarias** aquellas que no se encuentran en ninguna de las situaciones anteriores. Se distinguen:
- a. Obras de apeo y apuntalamiento de edificios.
  - b. Vallado de obras y publicidad.
  - c. Construcciones auxiliares de obra.

## CAPÍTULO 2 OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

### Artículo 50. Obras de restauración de edificios

1. Se entiende por restauración la intervención o actuación realizada en **un edificio, construcción o elemento urbano de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.**
2. En general, sólo se aplicará este tipo de actuación en los edificios incluidos en protección integral o parcial o en los elementos valiosos que posean los edificios catalogados.
3. La ejecución de actuaciones generales de restauración se justificará cuando el edificio conserve mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación y, en este caso, no se podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
4. En caso de estratificaciones históricas o componentes diferenciados en los edificios a conservar (cuando en el edificio se incluyan partes procedentes de diferentes épocas históricas) deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación originaria y el valor arquitectónico u ornamental autónomo de dichos elementos. Se evaluará críticamente el método de intervención, que podrá suponer:
  - a. La conservación total o parcial de esa estratificación de elementos.
  - b. La supresión de alguno de ellos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria.
  - c. La configuración de una solución de nuevo diseño acorde con la estratificación aparecida, configuración que ha de poner en valor la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.
  - d. En cualquier caso, en el proyecto se documentarán los diversos elementos y componentes.
5. La restauración filológica de los inmuebles implica la conservación estricta de todos sus elementos por lo que los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio. Se utilizarán técnicas propias y reconocidas de este tipo de obras tendentes a conservar lo existente sin desvirtuar o alterar su forma. Es necesaria la investigación

arqueológica tendente a recuperar los elementos originales ocultos y el restablecimiento o reestructuración a su estado originario de partes alteradas.

6. Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo se admitirá su restitución siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se evitarán actuaciones de carácter anacrónico, y las obras se han de desarrollar con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado (en colores, texturas, materiales, etc.). Queda prohibido el denominado falso histórico.
7. Se admitirán las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y valores arquitectónicos.
8. Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y que se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación.

#### **Artículo 51. Obras de rehabilitación de edificios**

1. Constituyen obras de Rehabilitación aquellas que son necesarias para **paliar el estado de deterioro, deficiencias funcionales o ineficiente distribución interior de un edificio con la finalidad la adecuación de éste a un nuevo uso específico autorizado**, con conservación sustancial de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación podrán suponer la redistribución de los espacios interiores del edificio, siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica, como núcleos de escalera, patios, división de plantas y otros.
3. En los edificios catalogados (incluidos en las Ordenanzas Integral, Parcial o Ambiental), las actuaciones de rehabilitación conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso, recuperación de sus características tipológicas y constructivas tradicionales, así como de su configuración exterior, con la consiguiente supresión de elementos disconformes.
4. Los criterios y contenidos de las actuaciones de rehabilitación en los edificios catalogados adoptarán condiciones específicas según el catálogo de la edificación y los grados de protección Ambiental, Estructural e Integral, respectivamente.

5. En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, las obras deberán suponer siempre la adecuación de la configuración exterior de acuerdo con las presentes Normas.

#### **Artículo 52. Obras de ampliación en edificios catalogados**

1. Se consideran actuaciones de ampliación las que **tienen por objeto el incremento de volumen de un edificio existente**, de acuerdo a lo que se disponga en la Ordenanza correspondiente y en la ordenación del Plan Especial para dicho edificio. **Son actuaciones de ampliación asimismo las que incrementan el número de viviendas o densidad.**
2. Las actuaciones de ampliación solo podrán acometerse cuando el edificio presente unas condiciones adecuadas a su uso específico, en otro caso, sólo se autorizarán este tipo de actuaciones si se ejecutan simultáneamente las actuaciones de rehabilitación, reconfiguración o reestructuración, en su caso.
3. En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, sólo será procedente su autorización si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos, en los términos de la presente normativa.
4. El Plan Especial sólo autoriza obras de ampliación en las edificaciones que de forma expresa quede habilitada esta modalidad de actuación. En el resto de casos de edificación catalogada o de espacios libres privados, se prohíbe expresamente la realización de ampliaciones.

#### **Artículo 53. Obras de adición en edificios catalogados**

1. Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto el incremento de la superficie edificada de otro volumen específico de un edificio existente catalogado manteniendo las fachadas exteriores, y el número de plantas, siempre y cuando se permita este último supuesto.
2. Las actuaciones de adición solo podrán acometerse cuando el edificio presente unas condiciones adecuadas a su uso específico, en otro caso, sólo se autorizarán este tipo de actuaciones si se ejecutan simultáneamente las actuaciones de rehabilitación, reconfiguración o reestructuración, en su caso.
3. En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, sólo será procedente su autorización si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos, en los términos de la presente normativa.

4. El aumento del número de plantas, siempre y cuando se permita, se efectuará con criterio de integridad compositiva y coherencia formal con la o las fachadas actuales.
5. El Plan Especial sólo autoriza actuaciones de adición en los inmuebles que posean el nivel de protección parcial y/o ambiental. En el resto de casos de edificación catalogada o de espacios libres privados, se prohíbe la realización de adiciones.

#### **Artículo 54. Obras de conservación y pequeña reparación**

1. Por obras de conservación y pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta, asimismo por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

#### **Artículo 55. Obras de consolidación**

1. Por obras de consolidación se entenderá **aquellas que afecten a los elementos estructurales, pero con el objeto de asegurar el mantenimiento de las características generales de diseño del edificio**. Su finalidad es asegurar la estabilidad del edificio o de sus elementos, sin alterar su forma, adecuándose los nuevos elementos y materiales empleados a los propios del edificio o a los que este presentase antes de sufrir modificaciones, pero respetando íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachada y cubierta).
2. Afectan a cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta. Se producen debido a nuevos requerimientos derivados de la rehabilitación o restauración de la edificación (adaptación al CTE o a normativas sectoriales, cambios en el uso conforme a la ordenanza correspondiente, etc.) o por meras razones de seguridad.

#### **Artículo 56. Obras de reestructuración interior**

1. Se entenderá como reestructuración parcial la actuación que suponga la **modificación de la configuración arquitectónica interior**, incluyendo la disposición estructural originaria, pero sólo en caso de que afecte a espacios sin interés tipológico o constructivo.
2. Por tanto, no podrán transformarse los elementos determinantes de la tipología, como los portales de accesos, pasillos de las tipologías organizadas



longitudinalmente por ese elemento, núcleos de escaleras de interés, piezas con bóvedas de valor constructivo u ornamental, etc.

3. También se considerará reestructuración parcial la que reproduzca los esquemas y componentes predominantes de la estructuración existente, aunque suponga la sustitución mayoritaria o total de sus componentes materiales originarias.

**Artículo 57. Obras de adecuación arquitectónica de fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios.**

1. Las actuaciones parciales de adecuación de fachadas, cubiertas y elementos exteriores se sujetarán a las condiciones establecidas en cuanto a composición, acabados y otras de la presente normativa. Cuando se realicen actuaciones generales de rehabilitación y reestructuración, en todo caso, se realizarán las obras de adecuación total de fachadas y elementos exteriores que sean necesarias, según las condiciones previstas en estas ordenanzas. No se concederá licencia para dicha rehabilitación o reestructuración general, si la solicitud no contempla las obras de adecuación necesarias.
2. Los edificios catalogados tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores, con supresión de elementos disconformes. No se permite la apertura de nuevos huecos y/o incrementos de superficie.
3. En edificios no catalogados, podrá suponer obras de adecuación parcial o total de las fachadas.

**Artículo 58. Obras de adecuación de fachada de planta baja**

1. Tienen por objeto la realización o modificación de los frentes de locales en plantas bajas, en coherencia con las características arquitectónicas del edificio y del entorno urbano histórico.
2. Se ejecutarán con las condiciones específicas de la ordenanza aplicable al edificio, especificadas en la normativa de presente plan especial.

**Artículo 59. Obras de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos y locales; obras de reforma interior.**

1. Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales destinados a otros usos **las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso**, promovándose de forma independiente e individualizada.

2. Las obras de reforma o acondicionamiento de locales de planta baja que tengan un presupuesto de ejecución material por m<sup>2</sup> superior al 30% del aplicable a nueva construcción del edificio según los baremos del año en curso del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha y/o Precios de la Construcción editada por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara, deberán implicar la adecuación de la fachada a las condiciones compositivas, de acabados y otras normas estéticas definidas por la ordenanza respectiva.

**Artículo 60. Obras de modernización de instalaciones.**

1. Se entiende por modernización de instalaciones, aquellas instalaciones que por condiciones de habitabilidad y salubridad es necesaria su modernización, siempre y cuando no suponga la modificación de la configuración arquitectónica, la alteración de elementos estructurales, **ni afección a fachadas y otros elementos**, respetando las condiciones tipológicas del conjunto en el que se encuentren y teniendo especial consideración a las posibles **incidencias sobre el Paisaje Urbano**, el perfil de la ciudad y la contemplación de monumentos y edificios singulares.

**Artículo 61. Medidas correctoras para minimizar los impactos sobre la fauna urbana protegida como consecuencia de obras en las edificaciones**

Con el fin de minimizar los posibles impactos sobre la fauna urbana protegida que utiliza el casco histórico como lugar de reproducción o asentamiento, con especial atención sobre las obra en las edificaciones con presencia de vencejos, se establecen la siguiente determinación: Si las obras implicarán necesariamente el cierre o la pérdida de lugares de nidificación, se crearán nuevos espacios para la nidificación como nuevas oquedades en cámaras de aislamiento, cajas nido, ladrillos nido, o torres de vencejos, para paliar la pérdida de lugares de nidificación.

### **CAPÍTULO 3 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 62. Actuaciones de derribo y desmontado de edificaciones o elementos.**

1. El presente artículo regula las actuaciones que supongan demolición, derribo o desmontado de la edificación existente o de parte de la misma, así como las actuaciones de excavación, movimiento de tierras o remoción del terreno.
2. Cualquier actuación que implique demolición, derribo y desmontado de edificaciones o elementos, así como excavación, movimiento de tierras o remoción del terreno deberá ser previamente informada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, para que se establezcan las cautelas arqueológicas pertinentes. Las actuaciones relativas a derribos totales de edificios o parciales de elementos se consideran, a todos los efectos, como actuaciones de nueva edificación, salvo lo descrito en el punto 3 del presente artículo, de la misma forma que los movimientos de tierras y las remociones del suelo o del terreno, con la finalidad de que sean sometidas a control y verificación que correspondan por las Administraciones, en función de sus competencias. En función de ello se establecen las siguientes condiciones para las mismas:
  - a. Las solicitudes de licencias de derribos, dentro de los ámbitos de aplicación del presente Plan Especial, previamente, deberán contar con aprobación municipal al menos del anteproyecto del nuevo edificio a construir en sustitución del derribado. La Licencia de Obras correspondientes sólo se concederá tras dicha aprobación, no pudiéndose iniciar los derribos o excavaciones sin la licencia correspondiente.
  - b. Queda prohibida la utilización de explosivos en toda el área del PECH. Si excepcionalmente fuera necesaria demolición con explosivos, se aportarán, a parte de las autorizaciones gubernativas correspondientes, los proyectos oportunos con las medidas de seguridad para evitar cualquier daño al patrimonio cultural (que deberán ser autorizados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural), así como seguro de responsabilidad civil subsidiaria que sirva de garantía económica bastante para afrontar los daños que la actuación pudiera generar sobre el patrimonio cultural, con la cuantía que fije para el caso el Ayuntamiento.
  - c. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto. Deberán

trasladarse para su tratamiento y gestión adecuada, de acuerdo con la normativa, a plantas de tratamiento autorizadas y homologadas.

3. Las actuaciones de demolición, derribo o desmontado parcial, que no afecten a la fachada delantera y la fachada trasera, siempre y cuando la actuación se justifique por causas de fuerza mayor como ruina física, o las obras sean necesarias por motivos de seguridad, y puedan considerarse como las actuaciones iniciales de un proyecto de rehabilitación de la edificación, no se considerarán obras de nueva edificación, y será posible mantener los derechos edificatorios lícitamente obtenidos por un plazo máximo de dos años para dar inicio a las obras de rehabilitación que se hubieren solicitado.

Para ello será necesario la obtención de licencia para dar inicio a la actuación que corresponda, donde expresamente se acredite el alcance de las actuaciones pretendidas, la no afección a los valores que pudiera tener la edificación, y para ello se acompañará de un anteproyecto y estudio arqueológico de las parcelas afectadas.

Pasados estos dos años sin darse inicio a la ejecución de las obras de rehabilitación, cualquier actuación de edificación sobre las parcelas afectadas se considerará como obras de nueva edificación, con la aplicación del régimen que le sea propio, contenido en este PECH.

### **Artículo 63. Obras de nueva planta**

1. Comprenden los siguientes tipos de obra:
  - a. Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva en su lugar. En todo caso esta operación será de carácter excepcional y siempre que contribuyan a la conservación general del bien, al amparo de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural.
  - b. Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
  - c. Obras de ampliación sin conservación de edificación actual: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos a costa de los espacios libres actuales, siempre dentro de los límites impuestos por la ordenanza zonal correspondiente.
2. Las obras de nueva edificación respetarán las condiciones tipológicas generales del entorno en que se encuentren y tendrán especial consideración a las posibles

incidencias sobre el paisaje urbano, sobre el perfil y sobre la contemplación de monumentos y edificios singulares.

## CAPÍTULO 4 ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Y AUXILIARES

### Artículo 64. Obras de apeo y apuntalamiento de edificios.

1. Se entiende por obras de apeo las **actuaciones auxiliares consistentes en obras de seguridad para la sujeción o apuntalamiento de elementos de una edificación** con el fin evitar el vuelco o caída de la misma o de cualquiera de sus componentes, para que se mantengan en su posición original. En ningún caso, a efectos de la presente normativa, se entenderá por “apeo” la demolición o desmontado de cualquier parte de la edificación.
2. Se procederá al apeo de la edificación o elementos protegidos cuando exista el riesgo material de caída o desprendimiento de los mismos, para evitar el riesgo contra la seguridad de personas o bienes, especialmente cuando el riesgo se produzca en la vía pública.
3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la edificación contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por técnico competente con título oficial válido en el territorio español, la clase de apeos que se vaya a ejecutar, acompañando los planos necesarios.
4. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el promotor de las obras de demolición, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianerías.
5. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa del promotor, los apeos o sujeciones convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. El alcalde, previo informe del técnico municipal correspondiente, realizará orden de ejecución en la que se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

### Artículo 65. Vallado de obras y publicidad.

1. Los vallados de obra habrán de garantizar, en todo caso, la adecuada seguridad y accesibilidad para las personas en su entorno, así como el paso de vehículos.

2. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2,00 m de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, y decorada.
3. Se situará a distancia máxima de 2,00 m de la alineación oficial.
4. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,00 m dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Ayuntamiento fijará las características de los vallados.
5. Se puede ordenar su desaparición total desde el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.
6. Dicha valla, en todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 1,50 m, para mantener las condiciones de accesibilidad. Si no se pudiera verificar esta dimensión, el vallado se colocará invadiendo la calzada, utilizando preferiblemente el espacio dedicado a aparcamiento si éste existiera, debiendo colocarse un vallado paralelo a la alineación de 1,00m realizado con las vallas tipo que utilice el Ayuntamiento para la protección de peatones.
7. En casos especiales en que por el Ayuntamiento se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
8. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajos la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
9. En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
10. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta, y siempre de acuerdo con las determinaciones sobre tráfico y seguridad vial.
11. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo o continuidad a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

12. En las vallas de obra se permitirá la colocación de carteleras de publicidad en los términos de la Ordenanza municipal correspondiente.

**Artículo 66. Construcciones auxiliares de obra.**

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta o la instalación de elementos prefabricados de igual altura, dentro de las alineaciones, destinados a guarda y depósito de materiales o elementos de construcción, como asimismo a oficinas provisionales de venta de pisos. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición o retirada a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.
3. La instalación de andamios y otros elementos necesarios en la vía pública estará condicionada siempre a garantizar el paso adecuado de personas y vehículos, debiendo evitarse las molestias a vecinos y viandantes. La existencia de dichas molestias podrá implicar la retirada de los elementos auxiliares.
4. La instalación de cualquier elemento auxiliar de obra se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra, previo compromiso de desmontado y con prestación de fianza para su desmontado forzoso por parte de la Administración en caso de superar los plazos impuestos. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo o continuidad a las obras, o estén interrumpidas, deberán suprimirse, dejando libre la acera al tránsito público.



**TÍTULO V      NORMAS DE PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA  
EDIFICACIÓN, EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO, Y DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO**

## **CAPÍTULO 1 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

### **Artículo 67. Ordenanza 1 - Edificación en Casco Antiguo**

1. La presente Ordenanza se remite íntegramente a las determinaciones de este Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza.
2. Son de aplicación las condiciones de ordenación de la edificación que se consideran en este Título V.

### **Artículo 68. Ordenanza 2 - Edificación en Manzana Cerrada en el ámbito del PECH**

1. La presente Ordenanza corresponde a manzanas de edificación cerrada con patios de manzana, cuyo uso característico es el residencial.
2. Se autorizan las obras de todo tipo contenidas en este PECH y en su defecto en las NNSS vigentes.
3. Son de aplicación las condiciones de ordenación de la edificación que se consideran en este Título V. En lo que no se contiene expresamente en este Título V, se estará a lo contenido en las NN.SS. artículo 3.- Normativa particular por zonas: Ordenanza 2.- Edificación en manzana cerrada.
4. Alineaciones: corresponde a las alineaciones actuales, y así contenidas en el Plano de Ordenación.

En caso de no estar definidas, la propiedad hará propuesta de alineación al Ayuntamiento, verificando este su viabilidad y aprobándola o modificándola expresamente tras informe de los Servicios Técnicos Municipales.

En los casos que el Ayuntamiento estime oportuno mejorar las condiciones de circulación, aumentando el espacio vial o la visibilidad, si es el único medio técnico, y con la tramitación oportuna, podrán exigirse, retranqueos, chaflanes, servidumbres de pórtico y/o paso, zonas diáfanos con edificación sobre soporte aislado, etc..., dando una solución arquitectónica que dañe lo menos posible el aspecto del entorno.

5. Parcela mínima: Será de 100 m<sup>2</sup>. No obstante, por circunstancias especiales, que no permitan su agrupación o parcelación podrá autorizarse por el Ayuntamiento la construcción en parcelas menores, cumpliendo las restantes condiciones de las NNSS vigentes.
6. La longitud mínima de fachada deberá ser de 4 m., y la forma de la parcela permitirá inscribir dentro de su perímetro un círculo de 4 m. de diámetro.

7. Edificabilidad.

- a. Alturas: No podrá sobrepasarse ni la altura ni el número de plantas del cuadro siguiente:

Ancho calle	Altura (Nº plantas)	Altura (m)
Menos de 6 m	B+1	6,50
De 6 a 10 m	B+2	10,00
Más de 10 m	B+3	12,50

- b. Ni la media de las alturas de los edificios existentes en la manzana.  
Altura mínima de planta baja: 3,40m  
Altura mínima de pisos: 2,60m o la indicada por el CTE u otras normas de obligado cumplimiento.
- c. En parcelas de esquina, que den a calles que permitan distintas alturas, la altura correspondiente a la calle más ancha podrá adoptarse en la zona de equina, sobreponiéndose sobre la altura correspondiente a la calle más estrecha, sin rebasar la más restrictiva de las condiciones siguientes:
- No superar  $1/3$  de la menor longitud de fachada de la calle menor.
  - No superar los 15 metros.
- d. Fondo construible: La construcción tendrá un fondo mínimo de 6 m y un fondo máximo de 12 m.

La construcción deberá separarse del testero  $1/3$  de su altura, con un mínimo de 3m, excepto en planta baja. Cuando el solar tenga fachada a dos calles la separación entre edificios será de  $2/3$  de la altura y un mínimo de 6 m, excepto en planta baja.

No se admiten cuerpos volados en fachada, excepto balcones con un vuelo máximo de  $1/10$  de ancho de calle, debiendo ser menor de 1 metro y no rebasar el ancho de la acera.

Se permitirán cuerpos volados en las fachadas interiores a patio de manzana, siempre y cuando cumplan la separación de 6m a testeros y no rebasen los 1,50 m. Así mismo se retranquearán de todos los linderos laterales de parcela un mínimo de 3 m, sin llegar a ocupar en ningún caso más de  $2/3$  de la longitud de fachada.

8. Condiciones de Uso: se definen a continuación las condiciones de uso establecidas para esta zona de ordenanza en las NNSV vigentes, atendiendo expresamente a las definiciones y limitaciones que en ellas se contienen, y pudieran apartarse de lo expresamente contemplado en este PECH:
- a. Vivienda: Se permite en plantas altas o bajas elevadas 50 cm. sobre la acera. Un aparcamiento por vivienda.
  - b. Garaje - aparcamiento: Se permite el garaje aparcamiento en sótano o planta baja y talleres en planta baja.
  - c. Artesanía: En edificio exclusivo o hasta el 20% en edificios de otros usos. Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.
  - d. Industria: En edificio exclusivo o planta baja. Una plaza de aparcamiento por cada 4 puestos de trabajo o 100 m<sup>2</sup>. En calles de menos de 10 m. de ancho solo se permitirán pequeños talleres y almacenes con superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.
  - e. Hotelero: En edificio exclusivo. Una plaza de aparcamiento por cada tres plazas hoteleras. Se autorizará uso de hostelería únicamente en planta baja, en edificios de otros usos.
  - f. Comercial: En edificio exclusivo, plantas bajas o primeras. Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>.
  - g. Espectáculos: Solamente en edificios exclusivos. Una plaza de aparcamiento por cada 20 espectadores.
  - h. Salas de reunión: Solamente en edificios exclusivos o en plantas bajas. Un aparcamiento por cada 20 plazas de capacidad.
  - i. Religioso: Solamente en edificios exclusivos o planta baja. Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>.
  - j. Cultural: Solamente en edificios exclusivos o plantas bajas. Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.
  - k. Deportivo: Solamente gimnasios, o similar en plantas bajas y con un límite de 500 m<sup>2</sup>. Una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup>.
  - l. Sanitario: En edificio exclusivo o plantas bajas, excepto consultas profesionales que podrán situarse en todas las plantas. Una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup>.
  - m. Almacenes: De materias no contaminantes ni peligrosas, en planta baja y con limitación de 300 m<sup>2</sup>. como máximo.
  - n. Agrícola - ganadero: Prohibido.

- o. Aparcamiento: En los casos en que razones de forma, dimensiones de los solares o tránsito, no permitan una solución a las plazas de aparcamiento previstas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligatoriedad de construirlas o permitirá adquirirlas en edificios próximos.

## **CAPÍTULO 2 NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE LOS BIENES**

### **Artículo 69. Protección urbanística de los bienes catalogados por grados y niveles**

1. Se entiende por bienes catalogados, el conjunto de inmuebles sometidos a una protección individualizada por concurrir en ellos valores arquitectónicos históricos o ambientales que contribuyen a configurar las características generales del Conjunto Histórico.
2. En desarrollo de lo dispuesto en la normativa vigente, se establecen en el presente Plan Especial los siguientes grados y niveles de protección:
  - a. Grado 1º.- Protección Arquitectónica Integral (IN)
  - b. Grado 2º.- Protección Arquitectónica Parcial (P)
  - c. Grado 3º.- Protección Arquitectónica Ambiental (A)
  - d. Grado 4º.- Protección Paisajística y Ambiental en Suelo Rústico, Urbano y Urbanizable (PPA)
3. En el Catálogo se especifica la asignación a cada bien de los grados y niveles de protección que correspondan. En los planos de ordenación se especifica la protección aplicable a cada bien o elemento objeto del PECH.
4. La aplicación de la protección urbanística opera de la siguiente manera:
  - a. Identificación correcta del bien sobre el que se pretende intervenir (con referencia catastral).
  - b. Identificación del grado y nivel de protección derivado del Catálogo y de sus características concretas.
  - c. En función de las características concretas, comprobar las actuaciones permitidas, debidas y prohibidas sobre elementos, aspectos y atributos protegibles.

### **Artículo 70. Protección Arquitectónica Integral [IN]: Ámbito de aplicación.**

1. La presente protección se aplica sobre los edificios y parcelas a las que el Catálogo asigna el grado de protección integral, con la finalidad de la conservación estricta de las edificaciones y elementos protegidos en su integridad, manteniendo

su estado actual, tanto en su aspecto interior como exterior, sin alteraciones significativas.

2. Se establecen tres niveles de protección incluidos en el grado de protección integral:
  - a. Nivel de protección "BIC": Protección integral para los edificios con categoría de Bien de Interés Cultural, estén declarados o simplemente incoado su expediente de declaración.
  - b. Nivel de protección "INTEGRAL": Protección integral para los edificios identificados en el catálogo.
  - c. Nivel de protección "INTEGRAL DE CONJUNTO": Protección integral para el conjunto de arquitectura, espacios libres y paisaje que forman un elemento indisociable, y cuyo valor es la suma de las piezas que lo integran además de cómo elementos individuales.

**Artículo 71. Protección Arquitectónica Integral [IN]: Aspectos y atributos protegidos.**

1. Grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma y cuantía de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.
2. Se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos arquitectónicos siguientes de los bienes catalogados:
  - a. Forma y diseño, la envolvente del edificio, materiales y sustancia, tradiciones y técnicas, espíritu e impresión -considerados en su expresión arquitectónica- y elementos particulares de interés (incluidos los que formen parte del patrimonio etnográfico e inmaterial).
  - b. El carácter tipológico derivado del uso y función.
  - c. El entorno, sólo en cuanto mantenimiento del paisaje urbano.
3. Se conservarán los siguientes aspectos de los bienes catalogados (en las condiciones que se fijan en la presente ordenanza):
  - a. La parcela
  - b. La volumetría actual y la edificabilidad actual
  - c. Los espacios libres

- d. Las distribuciones interiores salvo que no sean originales o no supongan una aportación histórica de interés para el bien y en cualquier caso su tipología y estructura.
- e. El sistema estructural, incluyendo las escaleras
- f. Los elementos de envolvente (fachada y cubiertas)
- g. Los elementos característicos de su tipología y de su composición

**Artículo 72. Protección Arquitectónica Integral [INT]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.**

1. La autorización de las obras precisas que se puedan realizar en cada edificio exige la aportación de la documentación adecuada sobre el inmueble y, en su caso, la inspección previa.
2. Previo a la concesión de la autorización municipal, para aquellos edificios que se encuentren catalogadas como Integral, se requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural conforme a lo establecido en los artículos 48, 49 y 50 de la Ley 4/2013.
3. En los edificios afectados por la catalogación Integral se permiten operaciones de conservación integral, entendiéndose por tales, aquellas cuya finalidad es mantener las condiciones de estabilidad, autenticidad e integridad de la edificación, con el fin de prolongar la vida de la estructura física y material del bien, permitiendo su adecuada utilización (como garantía de la conservación futura del mismo). Las operaciones de conservación integral incluyen las obras de mantenimiento extraordinario y las de mantenimiento ordinario.
4. Actuaciones permitidas. Se permiten en todos los niveles las siguientes:
  - a. Restauración, incluyendo la restauración filológica, en su caso. Obligatoria cuando se dispone de datos suficientes, en diferenciación de los que se supone respecto a lo original.
  - b. Rehabilitación, siempre que se conserve o recupere la configuración arquitectónica originaria y obligatoria cuando se disponga de datos suficientes.
  - c. Consolidación estructural, a través de cuantos medios técnicos sean necesarios (recalces, estructuras auxiliares diferenciadas, etc.).
  - d. Conservación y pequeñas reparaciones, dentro del mantenimiento ordinario de la edificación.



- e. Reestructuración parcial interior conservando o recuperando los elementos tipológicos determinantes, el caso de tratarse de arquitecturas populares de uso residencial.
  - f. Acondicionamiento individualizado de locales y pisos, sin alteración de elementos estructurales, ni afección a fachadas, cubiertas u otros.
  - g. Modernización de instalaciones, sin alteración de elementos estructurales, ni afección a fachadas, cubiertas u otros. Se incluye aquí la realización de ascensores siempre que no afecten a elementos valiosos. La ejecución de implicará que las instalaciones deberán quedar siempre ocultas.
  - h. Acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.
  - i. Actuaciones ordinarias sobre revestimientos, carpintería o cerrajería que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio, sin alteración de elementos valiosos como revocos, carpinterías tradicionales de madera, etc.
5. Actuaciones debidas:
- a. En operaciones de conservación integral, se garantizará que el edificio estará al final de la intervención en adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato. Para ello se deben realizar las obras necesarias para conseguir dichas condiciones, pero sin alteración de las características originarias de la edificación, cuya conservación es prioritaria. Sin garantizar el cumplimiento de estas condiciones no se concederá licencia.
  - b. Se podrá eximir del cumplimiento de condiciones de habitabilidad cuando entren en conflicto manifiesto con la conservación debida del inmueble, debidamente motivado en la Memoria Justificativa del proyecto.
  - c. De la misma forma, para realizar cualquier operación de conservación integral es obligatorio realizar las siguientes intervenciones:
    - i. Restituir las características originarias cuando hubiesen sido alteradas, debiendo eliminarse los cuerpos edificatorios y elementos dañados disconformes o fuera de ordenación que desvirtúan la unidad arquitectónica originaria.
    - ii. Acondicionar las fachadas, cubiertas y elementos exteriores, sin apertura de huecos o incremento de la superficie de los mismos. Esta intervención incluye la adecuación de fachadas de locales en planta

baja, con la reposición de la fachada a su estado original. Siempre atendiendo a la normativa específica contenida en estas normas.

6. Actuaciones prohibidas:

En general, aquellas que modifiquen los elementos de diseño originario del edificio o que alteren la estratigrafía de las diferentes épocas. En concreto, no son autorizables en este grado de protección, en ninguno de los niveles:

- a. Derribo y desmontado. Solo se permitirá excepcionalmente en caso de necesidad urgente de seguridad y previo informe. Garantizando la supervivencia de elementos valiosos que pudieran existir.
- b. Ampliaciones y adiciones, fuera de las toleradas en Unidades de Intervención para la protección BIC y para la arquitectura de estilo.
- c. Reestructuraciones interiores totales.
- d. Reconstrucciones parciales o totales.
- e. No está permitida la reconfiguración a modo general. Solo se permitirá excepcionalmente la reconfiguración entendida como reposición tipológica de volumetrías y elementos característicos arquitectónicos que estén debidamente documentados, pero con exigencia de diferenciación de la nueva edificación en cuanto a diseño, materiales, etc. Todo ello siempre en función del Criterio de Autenticidad.
- f. Rehabilitación sin exigencia específica, con la recuperación de la configuración originaria o modificando dicha configuración.
- g. Adecuación de fachadas, cubiertas y elementos exteriores cuando supongan apertura de huecos o incremento de su superficie.
- h. Modernización de instalaciones (incluida la incorporación de ascensores) con alteración de elementos estructurales valiosos o afección a fachadas, cubiertas u otros elementos protegidos por esta ordenanza.
- i. En caso de tratarse del nivel de protección BIC se prohíben las reestructuraciones interiores parciales. Solo se permitirán excepcionalmente en caso de necesidad urgente de seguridad y previo informe. Garantizando la supervivencia de elementos valiosos que pudieran existir.

**Artículo 73. Protección Arquitectónica Integral [INT]: Entornos protegidos de edificios BIC**

1. Los entornos protegidos de edificios son instrumentos de protección de los bienes cuya finalidad es garantizar su adecuada contemplación e integración en el conjunto urbano, evitando que intervenciones que se realizan fuera de los mismos

(en otros inmuebles o en los espacios públicos), afecten a la imagen o a la autenticidad e integridad de los Bienes de Interés Cultural, catalogados en grado integral.

2. Se considera entorno no declarado de BIC y que se propone por el PECH de forma transitoria hasta tanto se declare un entorno del monumento correspondiente.
3. No se permite construcción, edificación o instalación alguna que desfigure el entorno de los edificios catalogados con protección integral o afecte de forma negativa a la contemplación de los mismos, a su imagen o a la autenticidad e integridad del bien catalogado.
4. La afección de entorno implica a la totalidad de la parcela cuando su frente esté en contacto con la línea de delimitación o cuando esté incluida en el entorno.
5. A estos efectos, cualquier obra que se vaya a realizar en la envolvente de la edificación existente en parcelas afectadas por la delimitación de entorno está sometida a las autorizaciones e informes de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural que procedan, debiéndose aportar, en todo caso, fotografías y simulaciones de dichas obras para minimizar los impactos que se pudieran derivar de su implantación.
6. De la misma forma, en los proyectos o solicitudes de licencia de obra mayor o menor se debe especificar la totalidad de instalaciones exteriores en fachada o cubierta, su diseño concreto, materiales, texturas y colores pudiéndose denegar la licencia en caso de estimarse oportuno debido al impacto sobre la contemplación del bien, o la afección que pudiese provocar a su integridad o autenticidad.

**Artículo 74. Protección Arquitectónica Parcial [P]: Ámbito de aplicación.**

1. La presente Ordenanza se aplica sobre los edificios y parcelas a las que el Catálogo asigna el grado de protección parcial, con la finalidad de conservar, en su integridad, de los elementos materiales (físicos) auténticos de cada edificio afectado, incluyendo la estructura, la envolvente y la configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación.
2. Previo a la concesión de la autorización municipal, para aquellos edificios que se encuentren catalogadas como Integral, se requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural conforme a lo establecido en los artículos 48, 49 y 50 de la Ley 4/2013.
3. Los edificios o elementos incluidos en el grado de protección Parcial están sometidos a conservación rigurosa, lo que supone mantener con integridad, a

partir de su estado actual, aquellos elementos arquitectónicos que definen su tipología y las características del edificio en relación con su entorno.

4. La dificultad que introduce el estado de deterioro o abandono, en algunos casos, y las grandes transformaciones habidas en otros, exige una intervención profunda de restauración tipológica y de garantía de las condiciones de habitabilidad.

**Artículo 75. Protección Arquitectónica Parcial [P]: Aspectos y atributos protegidos.**

1. Es este un “grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio”.
2. Se protegen, para su mantenimiento, en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos arquitectónicos siguientes de los bienes catalogados:
  - a. Forma y diseño de la estructura y la envolvente del edificio, materiales y sustancia, tradiciones y técnicas constructivas, espíritu e impresión – considerados en su expresión arquitectónica.
  - b. El carácter tipológico derivado del uso y función.
  - c. El entorno, sólo en cuanto mantenimiento del paisaje urbano.
3. Se conservarán los siguientes aspectos de los bienes catalogados en las condiciones que se fijan en las presentes normas:
  - a. La parcela.
  - b. Los espacios libres.
  - c. El sistema estructural de la edificación, incluyendo las escaleras, cuando estas constituyan parte del mismo.
  - d. Los elementos característicos de su tipología y de su composición.
  - e. Los elementos de envolvente (fachada y cubiertas).

**Artículo 76. Protección Arquitectónica Parcial [P]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.**

1. La autorización de las obras precisas que se puedan realizar en cada edificio exige la aportación de la documentación adecuada sobre el inmueble y, en su caso, la inspección previa.
2. En los edificios afectados por la catalogación Parcial se permiten operaciones de conservación estructural, entendiéndose por tales aquellas cuya finalidad es mantener la configuración arquitectónica actual de la edificación y su identidad,

derivadas de su organización espacial y de su estructura arquitectónica, permitiéndose en dicha organización espacial la adaptación a nuevas necesidades de uso para su adecuada utilización como garantía de la futura conservación del mismo. Las operaciones de conservación estructural incluyen las obras de mantenimiento extraordinario y las de mantenimiento ordinario.

3. Actuaciones permitidas. Se permiten las siguientes actuaciones
  - a. Restauración, siempre y que se conserve o recupere la configuración arquitectónica originaria y obligatoria cuando se disponga de datos suficientes.
  - b. Rehabilitación, siempre y cuando se conserve o recupere la configuración arquitectónica originaria.
  - c. Consolidación estructural, a través de cuantos medios técnicos sean necesarios (recalces, estructuras auxiliares diferenciadas, etc.).
  - d. Conservación y pequeñas reparaciones, dentro del mantenimiento ordinario de la edificación.
  - e. Reestructuración parcial interior conservando o recuperando los elementos tipológicos y estructurales determinantes, el caso de tratarse de arquitecturas populares de uso residencial.
  - f. Adecuación de fachadas, cubiertas y elementos exteriores sin apertura de huecos o incremento de su superficie, atendiendo a la normativa específica contenida en este PECH.
  - g. Acondicionamiento individualizado de locales o pisos (siempre que se garantice la seguridad estructural del inmueble).
  - h. Modernización de instalaciones, sin alteración de elementos estructurales, ni afección a fachadas, cubiertas u otros. Se incluye aquí la realización de ascensores siempre que no afecten a elementos valiosos.
  - i. Actuaciones ordinarias sobre revestimientos, carpintería o cerrajería que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio, sin alteración de elementos valiosos como revocos, carpinterías tradicionales de madera, etc.
4. Actuaciones debidas.
  - a. En operaciones de conservación parcial, se garantizará que el edificio estará en adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato. Para ello se deben realizar las obras necesarias para conseguir dichas condiciones, pero sin alteración de las características originarias de configuración de la edificación, cuya conservación es prioritaria. Sin garantizar el cumplimiento de estas condiciones no se concederá licencia.

- b. Se podrá eximir del cumplimiento de condiciones de habitabilidad cuando entren en conflicto manifiesto con la conservación debida del inmueble, debidamente motivado.
  - c. De la misma forma, para realizar cualquier operación de conservación estructural es obligatorio realizar las siguientes intervenciones:
    - i. Restituir las características originarias cuando hubiesen sido alteradas, debiendo eliminarse los cuerpos edificatorios y elementos dañosos disconformes o fuera de ordenación que desvirtúen la configuración arquitectónica originaria. La reparación y restauración de elementos valiosos y la modernización de las instalaciones son condicionantes previos de las operaciones de conservación estructural, sin cuya garantía no se concederá licencia de obras.
    - ii. Acondicionar las fachadas y elementos exteriores, sin apertura de huecos o incremento de la superficie de los mismos. Esta intervención incluye la adecuación de fachadas de locales en planta baja, la supresión de cables, etc, con la reposición de la fachada a su estado original. Siempre atendiendo a la normativa específica contenida en estas normas.
5. Actuaciones prohibidas: En general, aquellas que modifiquen los elementos de la configuración originaria del inmueble o que, en su caso, alteren la estratigrafía de las diferentes épocas. En concreto, no son autorizables en este grado de protección, en ninguno de los niveles:
- a. Derribo y desmontado, se permitirá parcialmente solo en caso de necesidad urgente de seguridad y previo informe, y garantizando la supervivencia de elementos valiosos que pudieran existir.
  - b. Ampliaciones y adiciones a la edificación existente. Solo se permitirán ampliaciones o adiciones excepcionalmente y debidamente justificadas, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial y de acuerdo al criterio de mantenimiento de la integridad del bien.
  - c. Reestructuración total de la edificación.
  - d. Reestructuración parcial interior cuando no se conserven los elementos determinantes de la configuración arquitectónica, excepto en el caso de necesidad urgente de seguridad y previo informe. Garantizando la supervivencia de elementos valiosos que pudieran existir.
  - e. Reconfiguración total de la edificación, se permitirá como reposición tipológica de volumetrías y elementos característicos arquitectónicos, pero

con exigencia de diferenciación de la nueva edificación en cuanto al diseño, materiales, etc. Todo ello siempre en función del Criterio de Autenticidad.

- f. Rehabilitación sin conservación ó recuperación de la configuración originaria o modificando dicha configuración.
- g. Adecuación de fachadas, cubiertas y elementos exteriores cuando supongan apertura de huecos o incremento de su superficie
- h. Modernización de instalaciones (incluida la incorporación de ascensores) con alteración de elementos estructurales protegidos, ni afección a fachadas, cubiertas u otros elementos protegidos por esta ordenanza.

**Artículo 77. Protección Arquitectónica Ambiental1[A1]: Ámbito de aplicación.**

1. La presente protección se aplica sobre los edificios y parcelas a las que el Catálogo asigna el grado de protección ambiental, con la finalidad de conservar el tejido, la trama y el ambiente urbano que ha llegado a nuestros días, en condiciones de autenticidad e integridad, considerado desde el “mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, de la silueta paisajística, de las características del ambiente y de los valores que motivaron la declaración del Casco Histórico de Sigüenza como Conjunto Histórico Artístico”.
2. A estos efectos, entendemos por tejido el conjunto entrelazado de trazados viarios y tipologías arquitectónicas y que se definen a través de las propias edificaciones, su volumetría, su forma y cuantía de ocupación del espacio, los espacios libres y los elementos característicos tradicionales de la arquitectura de Sigüenza. El carácter del tejido incluye en sí el carácter de los edificios y sus espacios libres, los elementos como balcones, patios, portadas, soportales, galerías, etc.

**Artículo 78. Protección Arquitectónica Ambiental 1 [A1]: Aspectos y atributos protegidos.**

1. Se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos arquitectónicos siguientes de los bienes catalogados:
  - a. Las fachadas y su relación con el entorno en materia de composición y altura de cornisa, en su diseño y posición. No se permitirá la demolición o alteración de la fachada en su materialidad y construcción, respetando el ritmo de los huecos y justificando las excepciones. Se protegen estos atributos en cuanto conforman el ambiente y el paisaje urbano.
  - b. Tradiciones y técnicas constructivas valiosas que se conserven.

- c. Tipologías arquitectónicas: Espíritu e impresión, en cuanto carácter del edificio.
2. Se conservarán los siguientes aspectos de los bienes:
    - a. La parcela y alineaciones exteriores.
    - b. Las fachadas y su relación con el entorno, composición de la fachada, materialidad y construcción.
    - c. Los elementos característicos de su tipología y de su composición exterior, en cuanto a diseño (en su materialidad).

**Artículo 79. Protección Arquitectónica Ambiental<sup>1</sup> [A1]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.**

1. En los edificios afectados por catalogación Ambiental, en general, se permiten operaciones de conservación tipológica y operaciones de reestructuración interior, incluyendo el derribo y desmontado parcial, tal como se especifican en los apartados siguientes.
2. Actuaciones permitidas. Se permiten las siguientes actuaciones:
  - a. Todos los permitidos en la protección Integral y Parcial.
  - b. Reestructuración interior en grado total y reconfiguración de algún elemento.
  - c. Derribo y desmontado parcial del inmueble:
    - i. Demolición o derribo de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
    - ii. Demolición o derribo y reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.
  - d. Conservación y pequeñas reparaciones
  - e. Consolidación de los edificios
  - f. Reestructuración interior en grado parcial, conservando elementos determinantes cuando estos existan
  - g. Acondicionamiento individualizado de locales o pisos.



- h. Modernización de instalaciones, se permitirá respetando las condiciones tipológicas del conjunto en el que se encuentren y teniendo especial consideración a las posibles incidencias sobre el Paisaje Urbano, el perfil de la ciudad y la contemplación de monumentos y edificios singulares.
3. Actuaciones debidas.
- a. En operaciones de conservación ambiental, se garantizará que el edificio estará en adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato. Para ello se deben realizar las obras necesarias para conseguir dichas condiciones. Sin garantizar el cumplimiento de estas condiciones no se concederá licencia.
  - b. De la misma forma, para realizar cualquier operación de conservación ambiental es obligatorio realizar las siguientes intervenciones:
    - i. Restituir las características originarias valiosas, debiendo eliminarse los cuerpos edificatorios y elementos dañosos disconformes o fuera de ordenación que desvirtúen la configuración arquitectónica cuyo ambiente y tipología se pretenden proteger.
    - ii. Adecuación de fachadas, cubiertas y elementos exteriores, sin incremento de superficie que incluirá la adecuación de fachadas de locales en planta baja, la supresión de cables, etc.
4. Actuaciones prohibidas: En general, aquellas que modifiquen los elementos relativos a la tipología originaria del inmueble o que, en su caso, alteren la estratigrafía de las diferentes épocas:
- a. Ampliaciones y adiciones a la edificación existente, fuera de las autorizadas en estas ordenanzas.
  - b. Derribo y desmontado total del inmueble.
  - c. Reconstrucciones parciales o totales y/o restauración filológica de elementos no valiosos.
  - d. Nueva edificación, con sustitución, nueva planta y/o ampliación sin conservación de edificación actual.
  - e. Reconfiguración, solo se permitirá como reposición tipológica de volumetrías y elementos característicos arquitectónicos, pero con exigencia de diferenciación de la nueva edificación en cuanto a diseño, materiales, etc. Todo ello siempre en función del Criterio de Autenticidad.

**Artículo 80. Protección Arquitectónica Ambiental [A2]aplicable al ámbito interior del recinto amurallado**

1. La presente protección se aplica sobre los edificios y parcelas pertenecientes al casco histórico que se encuentran en el interior del recinto amurallado, con la finalidad de conservar el tejido, la trama y el ambiente urbano que ha llegado a nuestros días, en condiciones de autenticidad e integridad, considerado desde el “mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, de la silueta paisajística, de las características del ambiente y de los valores que motivaron la declaración del Casco Histórico declarado”
2. Para este nivel de protección ambiental 2 se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los siguientes atributos de las parcelas y edificios afectados:
  - a. Se procurará conservar los volúmenes edificados existentes manteniendo la altura de cornisa.
  - b. Se procurará la conservación de las fachadas y su relación con el entorno en materia de composición, diseño y posición.
  - c. En el interior del recinto amurallado, se conservarán los elementos valiosos reseñados en las fichas de catálogo correspondientes.
3. Se establecen las siguientes excepciones, que permitirán la ejecución de obras de nueva edificación:
  - a. Sobre solares que no tengan protección establecida se considerará que la nueva edificación cumplirá las condiciones de integración formal y espacial (altura de cornisa, régimen de huecos, etc., contenida en estas normas).
  - b. En edificaciones existentes que, con justificación motivada, carezcan de valor patrimonial, y no cumplan los requisitos de protección establecidos en este Plan Especial de Casco Histórico, ya sea en razón de su pobre materialidad, bajas calidades de construcción, estado de deterioro, abandono y ruina.
  - c. En el caso de demolición de edificación existente, se ajustará la altura máxima permitida de la obra nueva a los siguientes:
    - i. II Plantas + Bajo Cubierta: 6,60 m
    - ii. III Plantas + Bajo Cubierta: 8,80 m
    - iii. IV Plantas + Bajo Cubierta: 11,70 m

No se sobrepasará, en ningún caso, ni la altura ni el número de plantas señaladas. La altura de la edificación, no será superior a la media del frente de fachada de la manzana en la cual se encuentre localizada la parcela. Las mediciones de estas alturas se realizarán sobre la rasante de la calle, en el punto medio de la fachada de cada edificación.

**Artículo 81. Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Ámbito de aplicación.**

1. La presente protección se aplica sobre los suelos clasificados como rústicos por las Normas Subsidiarias vigentes, y ámbitos urbanos, para la valoración del paisaje urbano y entorno histórico de Sigüenza, diferenciando:
  - a. Nivel de protección 1, “protecciones paisajísticas de ámbitos históricos”: Se incluyen dentro de este nivel las huertas, vegetación de ribera y pinares, así como los páramos del entorno del Casco Histórico de Sigüenza, tal como se han reflejado en el presente Plan Especial
  - b. Nivel de protección 2, “protecciones del paisaje urbano histórico”: Se incluyen dentro de este nivel los ámbitos que representan los valores ambientales de espacio público/privado, más sobresalientes y propios de Sigüenza, así grafiados en el presente Plan Especial.

**Artículo 82. Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Aspectos y atributos protegidos.**

1. El nivel de protección 1 “afecta a todo el inmueble (parcela, predio, edificación, etc.), preservando, por tanto, todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio natural y paisajístico”.
2. Para el nivel de protección 1 se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos paisajísticos y naturales siguientes de los bienes afectados:
  - a. La forma y topografía actual del lugar.
  - b. El suelo recurso escaso que es, en especial, el agrícola.
  - c. El sistema hidrológico del ámbito y, específicamente, el de los valles, que incluye no sólo los cauces naturales por donde discurren las aguas y las torrenteras y arroyadas sino también las fuentes y surgencias de agua y el sistema de riego tradicional, los caces y acequias secundarios, las albercas, los caces de molinos, los azudes y presas existentes, etc.
  - d. La vegetación, en especial, las plantaciones y formaciones arbóreas, sean de ribera, de huerta o en las laderas que conforman los valles.
  - e. La fauna, en cuanto que han de mantenerse las condiciones urbanísticas que posibilitan su continuidad: protección de la vegetación, de las riberas y cauces, de los roquedos y acantilados y de los usos agrícolas...

- f. El sistema agrario, entendido como territorio sobre el que se ha aplicado históricamente un conjunto de prácticas agronómicas extensivas o intensivas, sean de secano o de huerta. Se plantea que sea sustituible sólo por reforestaciones en las condiciones que se fijan en las presentes ordenanzas.
  - g. El carácter inedificable actual de las parcelas, en cuanto son suelo rústico protegido.
  - h. Elementos puntuales de interés: Vallados y elementos de arquitectura tradicional con la correspondiente conservación de sus atributos arquitectónicos de forma y diseño, materiales y sustancia, tradiciones y técnicas, espíritu e impresión, y elementos particulares de interés (incluidos los que formen parte del patrimonio etnográfico e inmaterial).
  - i. El entorno, entendido como sistema conformado por todos los atributos anteriores.
  - j. Se conservarán los siguientes aspectos de los bienes en las condiciones que se fijan en las presentes normas:
    - i. La parcela.
    - ii. Los espacios libres o jardines, la topografía y el suelo en su estado actual.
    - iii. El carácter actual del suelo (agrícola, forestal, natural, etc.)
    - iv. El arbolado y la vegetación existente y potencial.
    - v. Los elementos arquitectónicos existentes característicos y su composición como arquitecturas tradicionales.
    - vi. Los usos actuales rústicos (sean agrícolas, naturales, etc.)
    - vii. El entorno y la contemplación del Conjunto Histórico de Sigüenza.
3. Para el nivel de protección 2 se protegen, para su mantenimiento en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos del paisaje urbano que implican el mantenimiento en las debidas condiciones de conservación, limpieza, seguridad salubridad y ornato público de aquellos espacios que se han definido como espacios públicos protegidos como paisaje urbano histórico.

**Artículo 83. Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas en el nivel de protección 1 protecciones paisajísticas de ámbitos históricos.**

1. En las parcelas y elementos afectados se permiten operaciones de conservación integral-ambiental, entendiéndose por tales, aquellas cuya finalidad es conservar o mejorar las condiciones actuales del espacio paisajístico y natural afectado, con el fin de mantener los usos y los procesos que se producen en el ámbito, y la calidad ambiental.
2. Las operaciones de conservación integral-ambiental incluyen las acciones de mantenimiento ambiental extraordinario y las de mantenimiento ambiental ordinario, así como las de mantenimiento extraordinario y ordinario de la edificación existente, que se especifican a continuación.
3. Actuaciones permitidas.
  - a. Restauración ambiental, entendida como la reposición de los usos rústicos característicos históricos que tenían las parcelas a través de operaciones de recuperación del suelo, la vegetación y los elementos caracterizadores de dichos usos rústicos.
  - b. Rehabilitación ambiental, entendida como la recuperación del ambiente rústico o natural y la mejora de las condiciones ambientales de las parcelas, incluyendo las operaciones de reforestación o plantación masiva a que se hace referencia en este mismo artículo, siempre y cuando exista una justificación histórica.
  - c. Acondicionamiento y/o saneamiento general de la parcela, atendiendo a la normativa específica del presente Plan Especial.
  - d. Restauración de elementos arquitectónicos valiosos existentes en la parcela. Se condiciona a la realización de restauración o rehabilitación ambiental integral de la parcela.
  - e. Rehabilitación de elementos arquitectónicos valiosos existentes en la parcela, conservando o recuperando la configuración arquitectónica originaria. Se condiciona a la realización de restauración o rehabilitación ambiental integral de la parcela. En todo caso, las actuaciones, resultarán acordes al grado de protección que posean dichos elementos.
  - f. Conservación y pequeñas reparaciones, dentro del mantenimiento ambiental ordinario de los usos rústicos que tienen las parcelas.
  - g. Conservación y pequeñas reparaciones de las casas u otra edificación existente, siempre que se acredite de forma fehaciente que tienen una antigüedad superior a treinta años, y siempre respetando los criterios de integridad y autenticidad.
  - h. Modernización de instalaciones, pero sin alterar el carácter rústico de los predios.

- i. Actuaciones ordinarias sobre vallados y otros elementos existentes que resulten necesarias. No deben alterar las características valiosas de arquitecturas tradicionales como mamposterías, revocos, carpinterías tradicionales de madera, elementos de heráldica y sellos, etc.
  - j. Acondicionamiento parcial o ajardinamiento, a excepción de la realización de tratamientos de jardinería convencionales, excesivamente artificiosos, que alterarían el aspecto de estos espacios tradicionales.
  - k. Plantaciones nuevas, que deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento, pero con la garantía de que responden a los criterios de mínimo mantenimiento, correcta integración y utilización de especies autóctonas, de especies ya existentes o de especies compatibles con las condiciones específicas de los espacios afectados y su entorno.
  - l. Las infraestructuras que se proyecten deberán contar con la correspondiente evaluación de impacto ambiental e incorporarán las medidas correctoras que sean necesarias para minimizar su incidencia sobre el paisaje.
4. Actuaciones debidas: Para realizar cualquier operación de conservación integral-ambiental es obligatorio realizar las siguientes intervenciones, sin cuya garantía no se concederá licencia:
- a. Restituir las características originarias cuando hubiesen sido alteradas, debiendo eliminarse los cuerpos edificatorios y elementos dañosos disconformes o fuera de ordenación que desvirtúan la unidad paisajística originaria.
  - b. Acondicionar la parcela (suelo) para que pueda sostener los usos agrarios o plantaciones que se propongan.
  - c. Acondicionar los elementos de funcionamiento como albercas, canales de riego, tapias, etc.
5. Actuaciones prohibidas: En general, aquellas que modifiquen la estructura del paisaje o las características que se protegen y, especialmente aquellas que no garanticen la conservación del suelo agrario, que deterioren la capa de 'tierra arable', o que alteren el aspecto original de las parcelas o la imagen cuidada que deben ofrecer estos terrenos en todo momento.
6. No son autorizables en este grado de protección las actuaciones siguientes referidas a la parcela (de forma parcial o total):
- a. Segregaciones o agrupaciones de parcelas.

- b. Movimientos de tierra y remoción del terreno, así como los nuevos aterrazados (porque suponen una alteración del paisaje protegido).
  - c. Cualquier obra u operación que suponga reducción de la superficie actual de suelo cultivable o de la superficie susceptible de soportar vegetación o usos agrícolas, prohibiéndose expresamente las pavimentaciones o recebados con gravas u otros materiales que impidan el crecimiento de la vegetación.
  - d. La recepción de tierras u otros materiales, permanentes o temporales (más allá de las labores de mantenimiento) que puedan alterar el aspecto original o la topografía de la parcela.
  - e. Acopio de materiales o el almacenaje de cualquier tipo; el tránsito de maquinaria ajena al uso hortícola; el uso de estos lugares como base de maniobras o punto de apoyo para la ejecución de obras en terrenos colindantes;
  - f. La instalación de casetas de obra o elementos prefabricados de las mismas características.
7. No son autorizables en este grado de protección las actuaciones siguientes referidas a la edificación (parcial o total) o sobre la edificación existente en la parcela:
- a. Ningún tipo de edificación, instalación o construcción, ni siquiera bajo la rasante del terreno.
  - b. La construcción de piscinas, instalaciones deportivas cualesquiera o edificaciones auxiliares.
  - c. Reestructuración interior de la edificación existente, así como la reconfiguración de arquitecturas preexistentes aun cuando existan restos de las mismas.
  - d. Reconstrucciones, ampliaciones y adiciones, fuera de las que pudieran desarrollarse para equipamientos públicos si éstas no inciden negativamente en la percepción de este paisaje.
  - e. Rehabilitación sin conservación o recuperación de la configuración originaria o modificando dicha configuración.
  - f. Adecuación de fachadas, cubiertas y elementos exteriores cuando supongan apertura de huecos o incremento de su superficie.
  - g. Modernización de instalaciones con afección a fachadas, cubiertas u otros elementos protegidos por esta ordenanza o con transformación de la naturaleza rústica de los predios.

**Artículo 84. Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas en el nivel de protección 2 protecciones paisajísticas del paisaje urbano histórico.**

1. En las parcelas y elementos afectados se permiten operaciones de conservación integral-ambiental, entendiéndose por tales, aquellas cuya finalidad es conservar o mejorar las condiciones actuales del espacio paisajístico y natural afectado, con el fin de mantener los usos y los procesos que se producen en el ámbito, y la calidad ambiental.
2. Las operaciones de conservación integral-ambiental incluyen las acciones mantenimiento extraordinario y ordinario de la edificación existente.
3. Actuaciones permitidas:
  - a. Restauración de elementos arquitectónicos valiosos existentes en la parcela. Se condiciona a la realización de restauración o rehabilitación ambiental integral de la parcela. Se condiciona a la realización de restauración o rehabilitación ambiental integral de la parcela.
  - b. Conservación y pequeñas reparaciones, dentro del mantenimiento ambiental ordinario de los usos rústicos que tienen las parcelas.
  - c. Conservación y pequeñas reparaciones de las casas u otra edificación existente, siempre que se acredite de forma fehaciente que tienen una antigüedad superior a treinta años, y siempre respetando los criterios de integridad y autenticidad.
  - d. Modernización de instalaciones, pero sin alterar el carácter rústico de los predios.
4. Actuaciones debidas: Para realizar cualquier operación de conservación integral-ambiental es obligatorio realizar las siguientes intervenciones, sin cuya garantía no se concederá licencia:
  - a. La obligación de mantenimiento incluye toda la piel del edificio, las fachadas, azoteas, cubiertas inclinadas y las paredes medianeras descubiertas, así como los rótulos y numeración de calles, la identificación comercial, los accesos, los espacios libres o ajardinados y las instalaciones complementarias de los inmuebles, y también los portales profundos que se dejen ver desde la fachada.
  - b. Se utilizarán preferentemente técnicas tradicionales que respeten las cualidades de textura y colores originales de los elementos compositivos y constructivos.



- c. Los proyectos de nueva edificación que pudieran desarrollarse en estos emplazamientos realizarán un levantamiento fotográfico y dibujado de las fachadas del entorno inmediato al objeto de justificar un proyecto unitario formal y material que permita el mantenimiento de la lectura de conjunto que se pretende.
5. Actuaciones prohibidas: En general, aquellas que modifiquen la estructura del paisaje urbano o las características que se protegen y, especialmente aquellas que no garanticen la conservación de la imagen urbana o que alteren el aspecto original y la imagen cuidada que deben ofrecer estos espacios urbanos.
  - a. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura, y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen, así como la altura máxima de cornisa que pudiera haberse definido en este PECH desde condiciones de integración paisajística.
  - b. Sólo se aceptarán soluciones armónicas y homogéneas derivadas de un proyecto de interpretación e intervención global.
6. Los propietarios, poseedores y titulares de derechos reales sobre bienes que formen parte de los conjuntos urbanos que formen parte de este nivel de protección están obligados a permitir la colocación de los elementos de señalización o iluminación autorizados por el Ayuntamiento y a impedir cualquier otra que no esté debidamente legitimada.

**Artículo 85. Implantación de Nueva Edificación: Ámbito de aplicación.**

1. Se aplica a los terrenos reflejados en los planos de ordenación del Plan Especial que no implican ningún nivel o grado de protección integral, parcial y ambiental A1 que pudiera limitar la ejecución de nueva edificación y así expresado en el presente Plan Especial.
2. Tiene por objeto regular las condiciones de edificación y usos del suelo para las nuevas edificaciones en solares o por sustitución de edificios, en el ámbito del conjunto histórico declarado de la ciudad de Sigüenza y en el ámbito de ampliación del presente PECH.

**Artículo 86. Implantación de Nueva Edificación: Aspectos y atributos protegidos. Existencia de elementos protegidos en edificios.**

1. Se protegen, para su mantenimiento, en condiciones de autenticidad e integridad, los atributos arquitectónicos correspondientes al tejido urbano:
  - a. El carácter tipológico derivado del uso y función

- b. El entorno, sólo en cuanto mantenimiento del paisaje urbano
2. Se conservarán los siguientes aspectos ambientales y de tejido urbano en las condiciones que se fijan en la presente ordenanza:
  - a. La parcela y las alineaciones actuales
  - b. Los espacios libres, tal como se definen en la ordenanza
  - c. Los elementos característicos de la tipología arquitectónica y de la composición de las arquitecturas tradicionales de la ciudad.

**Artículo 87. Implantación de Nueva Edificación: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.**

1. Se autorizan todos los tipos de obras señaladas en el Plan Especial, así como las actuaciones parciales. De la misma forma, se autorizan las obras de mantenimiento ordinario de los edificios existentes en parcelas. No obstante, lo anterior, se conservarán, en todo caso, los elementos valiosos identificados o que se identifiquen y aparezcan en el desarrollo de las obras.

**Artículo 88. Implantación de Nueva Edificación: Condiciones referidas a la estratigrafía de la edificación.**

1. Como regla general, se procurará, en todo caso, la integración de los restos y rasgos estratigráficos que aparezcan en el diseño y forma final del proyecto, prescribiéndose la conservación morfológica relativa a estratigrafía.
2. Se conservarán, sin alteración alguna y en su posición actual, las aportaciones de las distintas épocas, en cuanto elementos materiales valiosos que aparezcan de configuración arquitectónica, manteniendo su forma actual y los añadidos valiosos, no pudiéndose eliminar ninguna de las capas que aparezcan, ni perder valores que se identifiquen de forma rigurosa en los elementos de configuración arquitectónica de los inmuebles, procediéndose, en su caso, a conservación morfológica.

**Artículo 89. Implantación de Nueva Edificación: Condiciones particulares de la Ordenanza: Regulación de la edificación.**

1. La implantación de nueva edificación se regula en los planos de ordenación. La edificación que, en su caso, se realice sobre parcelas afectadas ha de cumplir las siguientes condiciones:
  - a. Alturas: La altura se regula en número de plantas, dentro del código para cada ámbito dado en los planos de ordenación, así como en los alzados de

ordenación que forman parte del PECH: Plano OE3: Plano de Catálogo y Bienes protegidos y Conjunto de Planos OD8: Alzados. En cualquier caso, para nuevas edificaciones o ampliaciones, se deberán mantener las siguientes alturas máximas a cara inferior del alero en el punto medio de la fachada con frente a viario público en función del número de plantas según el siguiente esquema:

Las alturas permitidas en Ordenanza 1 - Edificación en Casco Antiguo:

- i. II Plantas + Bajo Cubierta: 6,60 m
- ii. III Plantas + Bajo Cubierta: 8,80 m
- iii. IV Plantas + Bajo Cubierta: 11,70 m

Las alturas permitidas en Ordenanza 2 - Edificación en Manzana Cerrada:

- iv. II Plantas: 6,50 m
- v. III Plantas: 10,00 m
- vi. IV Plantas: 12,50 m

- b. Fondo máximo en Ordenanza 1 - Edificación en Casco Antiguo: Se representa en los planos de ordenación.
- c. Fondo mínimo y máximo en Ordenanza 2 - Edificación en Manzana Cerrada: La construcción tendrá un fondo mínimo de 6 m. y un fondo máximo de 15 m. Se representa en los planos de ordenación.
- d. La pendiente de cubierta se establece entre un 30% y 40%.
- e. Cubierta: La cubierta se regirá por lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación del presente Plan Especial.
- f. Fachadas exteriores, interiores y medianerías: Se realizarán de acuerdo al Título V, Capítulo 4 del presente Plan Especial.
- g. Acabados y materiales: Se realizarán de acuerdo al Título V, Capítulo 12 del presente Plan Especial.

**Artículo 90. Implantación de Nueva Edificación: Criterios proyectuales de integración de la edificación.**

- 1. Alineaciones. Se protegen las alineaciones exteriores actuales, que sólo se variarán en el ámbito del planeamiento de desarrollo contenido en el presente PECH y con las condiciones fijadas en la correspondiente ficha y planos de ordenación estructural.

2. Dimensiones de las parcelas (frente mínimo y fondo de parcela; parcela mínima). Se regula para cada caso en los Planos de Ordenación.
3. Ocupación de la parcela y espacios libres. Según los fondos edificables permitidos que se acotan para cada parcela en los Planos de Ordenación. Se respetarán en todo caso los espacios libres que se definen en el Plano OE3: Plano de Catálogo y Bienes protegidos.

### **CAPÍTULO 3 NORMAS RELATIVAS AL PARCELARIO Y ALINEACIONES. REGULACIÓN DE PARCELACIONES.**

#### **Artículo 91. Protección del parcelario.**

1. La parcela es la superficie de terreno, edificada o no, deslindada como unidad predial y registrada. La parcela es la unidad informativa, funcional y estructural del Plan. Viene definida por las alineaciones exteriores y los linderos interiores.
2. Es criterio del Plan Especial el mantenimiento y protección del parcelario, y, en su caso, la recuperación de la parcelación histórica, para lo que, en los artículos siguientes del presente Capítulo se definen las condiciones relativas a parcela mínima, segregaciones y agrupaciones de parcelas.
3. A efectos de protección del parcelario se distinguen tres ámbitos en el Plan Especial:
  - a. Parcelas en Suelo Rústico, que se regirán por lo dispuesto en las Normas Vigentes en cuanto a división parcelaria se refiere, no siéndoles de aplicación el presente Capítulo.
  - b. Parcelas en Suelo Urbano con edificación catalogada.
  - c. Resto de parcelas en Suelo Urbano

#### **Artículo 92. Parcela mínima y división parcelaria.**

1. La parcela mínima indivisible es la parcela actual según el parcelario catastral de 2014, que ha servido de base para redactar el Plan Especial.
2. No se permite la subdivisión, segregación o cualquier otra acción que reduzca el tamaño de la parcela existente y considerada como mínima tal como se define en el apartado anterior.
3. Cuando se acredite que ha habido cambios en la parcelación sin la preceptiva licencia municipal, se restituirá el parcelario al estado original con el procedimiento procedente y sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de dicha variación del parcelario. No se concederá licencia de obra alguna en este caso hasta la restitución del parcelario originario.
4. Como excepción a lo anterior se permite la segregación de parcelas en los casos que se expresan a continuación siempre que su resultado no fuese contrario a la debida protección del patrimonio y de los valores protegidos y siempre que la

operación responda al criterio de conservación general, invocado en el artículo 39.4 de la Ley 4/2013.

- a. Para el desarrollo de las Unidades de Actuación previstas, a través del correspondiente proyecto de reparcelación, proyecto de normalización o proyecto de segregación, según corresponda, y en las condiciones y con los objetivos fijados al efecto en las fichas correspondientes.
  - b. Para el desarrollo de intervenciones en parcelas afectadas por la ordenanza de Nueva Edificación solamente, a través de proyecto de segregación, debiendo mantener en cualquier caso un frente mínimo de 5,00 m y parcela mínima de 100m<sup>2</sup>.
5. En todo caso, se denegará la licencia de segregación si las parcelas resultantes no tienen acceso a vía pública o espacio libre público, o si dividen los espacios libres privados de los ámbitos edificables de parcela.

**Artículo 93. Agrupaciones de parcelas y enlace funcional de locales.**

1. Se permite la agrupación de parcelas en los casos siguientes y con las condiciones que se expresan a continuación:
  - a. Cuando se trate de fincas que formaron parte de una misma finca originaria y siempre que no suponga otras divisiones parcelarias de fincas catastrales actuales. Se deberá acreditar fehacientemente la pertenencia a la finca originaria.
  - b. Entre parcelas con usos residenciales para la mejora de la habitabilidad, y siempre que la operación responda al criterio de conservación general, invocado en el artículo 39.4 de la Ley 4/2013, en los casos siguientes:
    - i. En edificación catalogada: cuando se verifique una de las condiciones siguientes:
      - a. La edificación existente sobre una de las parcelas no es capaz de albergar en una planta la superficie mínima y programa de vivienda, incluyendo la superficie necesaria para la escalera de conexión vertical.
      - b. La superficie ocupada en planta por el núcleo de escalera supusiera más del 30% de la superficie construida en planta de una de las parcelas.

- ii. En edificación no catalogada: siempre que la superficie de una de ellas sea inferior a 100,00 m<sup>2</sup>s.
  - c. Con el fin de desarrollar Unidades de Actuación, y siempre que la operación responda al criterio de conservación general, invocado en el artículo 39.4 de la Ley 4/2013, en las condiciones y con los objetivos fijados al efecto en las fichas correspondientes, y también para las parcelas afectadas por la ordenanza de Nueva Edificación a través de proyecto de agrupación.
2. En todo caso se denegará la licencia de agrupación si su resultado fuese contrario a la debida protección del patrimonio y de los valores protegidos.

**Artículo 94. Alineaciones.**

1. El PECH define las alineaciones como las líneas que separan las parcelas privadas de los terrenos destinados por el Plan a viarios (calles, plazas, viales, caminos, etc.) y a espacios libres públicos (con rango de parques y jardines públicos o espacios naturales públicos en rústico), que tienen el carácter de dominio público.
2. En el presente Plan, en el Plano de Ordenación 02\_Alineaciones y Rasantes se definen e identifican las alineaciones, según sus categorías:
  - a. Alineaciones actuales: denominamos así a las alineaciones de hecho y alineaciones catastrales. Son alineaciones a viarios públicos y de carácter urbano.
  - b. Alineaciones modificadas o cambios de alineación. Son nuevas alineaciones que se definen para el ensanchamiento de las vías públicas, la apertura de viarios de nuevo trazado o la corrección de errores en las alineaciones catastrales de que se dispone. Son alineaciones a viarios públicos y de carácter urbano.
  - c. Alineaciones de zonas verdes. Son las delimitaciones de los espacios libres públicos (parques y jardines) en su contacto con parcelas privadas, con el viario público o con otros usos. Tienen carácter urbano.
  - d. Alineaciones a caminos y otros espacios rústicos públicos: Son las líneas de separación entre caminos, calles y otras formas de viario público con parcelas rústicas. Tienen carácter rústico y su frente no es edificable.
3. Condiciones generales de las alineaciones en el PECH: Se protege el trazado actual de las vías públicas y espacios libres públicos, por lo que no se permiten los cambios de alineación exterior ni de rasante de las vías públicas, a excepción de

las modificaciones que se especifican en las correspondientes Unidades de Actuación, siempre que la operación responda al criterio de conservación general, invocado en el artículo 39.4 de la Ley 4/2013. Se permite la apertura de luces sobre las alineaciones de zonas verdes en su contacto con parcelas privadas, con las mismas características que se solicitan para la apertura de huecos en fachadas de nueva edificación, si bien no se permite la ejecución de accesos a estas parcelas privadas, salvo en aquellos casos en los que existan servidumbres de paso expresamente reconocidas.

4. Los vallados, construcciones y edificaciones privadas se ubicarán hacia el interior de la parcela desde la alineación exterior a la misma, con las condiciones de retranqueo que se fijen expresamente para cada ordenanza. A efectos de su correcto replanteo, cuando se vaya a realizar cualquier obra que afecte al vallado u obra de edificación de nueva planta, el propietario de los terrenos deberá disponer del documento de tira municipal de cuerdas, que deslindará la parcela de los viarios o parcelas públicas correspondientes.

Los solares se vallarán, mediante muro de mampostería de piedra arenisca o caliza, rejuntada a junta barrida, con mortero de cal y arena o mortero de cemento teñido en masa siguiendo las tonalidades características de la localidad, o bien mediante muro de fábrica revestido con revoco tradicional con acabado ligeramente rugoso, utilizando materiales, técnicas y tonalidades tradicionales propios de la localidad.

5. Se protegen también los soportales, pasajes y pasadizos existentes en la actualidad y con su configuración actual aun encontrándose en edificios no protegidos por ordenanza de conservación, regulándose sus condiciones en el art. Correspondiente de la presente normativa.

**Artículo 95. Condiciones de ocupación de la edificación en la parcela: fondo, altura, edificabilidad y vuelos**

1. Se protege, en cada parcela con edificación catalogada, la huella de dichas edificaciones en su forma y cuantía actuales, una vez suprimidos los cuerpos y elementos distorsionantes. Dichos elementos deben ser demolidos cuando se realicen intervenciones generales sobre la edificación.
2. En intervenciones de nueva edificación, la edificación ocupará lo dispuesto en el plano correspondiente, no estando permitido rebasar las alineaciones interiores ni exteriores.
3. Excepcionalmente, se permite la ampliación o reducción de dicha huella sobre los espacios libres en los casos siguientes:



- a. En parcelas con edificaciones destinadas a equipamiento, para cumplimentar los incrementos de edificabilidad del 15 % que, en su caso, se permiten por las ordenanzas y siempre que el espacio libre no tenga la consideración de elevado interés (VS).
- b. Edificaciones con problemas de accesibilidad en el trazado y dimensiones de las escaleras, con objeto de dotar al edificio de escaleras de las dimensiones apropiadas, siempre que no sea posible adecuarla en el interior del volumen existente. En todo caso, las escaleras no podrán alterar la imagen general del conjunto, no siendo visibles desde la vía pública, y el cuerpo que las contenga deberá ser tratado exteriormente como señala el PECH para las fachadas, conforme al grado de protección del inmueble afectado.

## **CAPÍTULO 4 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

### **Artículo 96. Espacios libres privados.**

1. Los espacios libres privados son las superficies de parcela que deben ser preservadas libres de edificación porque suponen el esponjamiento del tejido urbano y por los valores que aportan al mismo, su interés ambiental y su potencialidad para ser ajardinados e incorporar vegetación a la ciudad.
2. El Plan Especial identifica los espacios libres privados en los Planos de Ordenación, OE3 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, distinguiéndolos de los espacios edificables de las parcelas. En dicho plano también se identifican las diferentes categorías de espacios libres privados que se regulan en el presente Capítulo.
3. A los efectos del presente Plan Especial se establecen las siguientes categorías de espacios libres privados:
  - a. Espacios libres singulares o Jardines con trazado y composición de elevado interés [VS]: son espacios libres existentes en los que se aprecian valores para su protección, asimilable a protección integral.
  - b. Espacios libres ordinarios o espacios libres con valores ambientales y paisajísticos actuales o potenciales [VO]: son espacios libres existentes en los que se aprecia potencialidad en cuanto a sus valores ambientales, ecológicos o paisajísticos y para su integración en la malla de espacios libres. La protección es asimilable a protección ambiental.
  - c. Espacios libres – patios abiertos [PA]: Tienen la consideración de espacios libres de manzana y patios interiores.
4. No tienen la condición de espacios libres privados los patios porticados históricos, ni los espacios porticados en vía pública, que tienen su protección específica como elementos pertenecientes a las tipologías arquitectónicas a las que pertenecen. Tampoco se incluyen en esta categoría los patios de luces cuya finalidad es dotar de luz y ventilación a la edificación para que disponga de condiciones higiénicas adecuadas.

### **Artículo 97. Tratamiento de los espacios libres privados.**

1. En las parcelas y elementos afectados por la protección como espacios libres privados se permiten operaciones de conservación integral-ambiental,

entendiendo por tales, aquellas cuya finalidad es conservar o mejorar las condiciones actuales del espacio libre afectado, con el fin de mantener los usos y los procesos que se producen en ellos, preservando su calidad ambiental.

2. Las operaciones de conservación integral-ambiental incluyen las acciones:
  - a. Restauración ambiental, entendida como la reposición de los usos característicos que tenían las parcelas a través de operaciones de recuperación del suelo, de la vegetación y de los elementos caracterizadores de dichos usos.
  - b. Rehabilitación ambiental, entendida como la recuperación del ambiente y la mejora de las condiciones ambientales de las parcelas, incluyendo las operaciones de plantación arbórea.
  - c. Restauración y rehabilitación de elementos arquitectónicos valiosos existentes en el espacio libre.
  - d. Conservación y pequeñas reparaciones, dentro del mantenimiento ambiental ordinario de los usos como espacio libre que tengan las parcelas.
  - e. Modernización de instalaciones, pero sin alterar el carácter de espacio libre.
  - f. Actuaciones ordinarias sobre vallados y otros elementos existentes que resulten necesarias. No deben alterar las características valiosas de arquitecturas tradicionales como mamposterías, revocos, carpinterías tradicionales de madera, etc.
  - g. Plantaciones nuevas, que deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento, pero con la garantía de que responden a los criterios de mínimo mantenimiento, correcta integración y utilización de especies autóctonas, de especies ya existentes o de especies compatibles con las condiciones específicas de los espacios afectados y su entorno.
3. Para realizar cualquier operación de conservación integral-ambiental es obligatorio realizar las siguientes intervenciones, sin cuya garantía no se concederá licencia:
  - a. Restituir las características originarias cuando hubiesen sido alteradas, debiendo eliminarse los cuerpos edificatorios y elementos dañosos disconformes o fuera de ordenación que desvirtúan el ambiente y carácter que incorporan estos espacios al tejido urbano.
  - b. Acondicionar la parcela (suelo) para que pueda sostener las plantaciones que se propongan.

- c. Acondicionar los elementos de funcionamiento como albercas, canales de riego, tapias, etc.
  - d. Proteger debidamente los árboles singulares que existan en los mismos.
  - e. Los espacios libres privados se deben mantener por sus propietarios en condiciones adecuadas de conservación, ornato y salubridad, incluyendo el adecuado tratamiento vegetal de los mismos. Se regula en el presente capítulo del PECH la realización de cerramientos, los huecos, la superficie sobre rasante, etc.
4. Actuaciones prohibidas: En general, aquellas que modifiquen la estructura del paisaje urbano o las características que se protegen y, especialmente las que no garanticen la conservación del suelo como tal, que deterioren la capa de tierra vegetal, o que alteren el aspecto original de los espacios libres o la imagen cuidada que deben ofrecer en todo momento. No son autorizables en los espacios libres las actuaciones siguientes:
- a. Segregación del espacio libre respecto al espacio edificable o edificado de parcela.
  - b. Cualquier obra u operación que suponga reducción de la superficie actual de suelo vegetal o de la superficie susceptible de soportar vegetación, prohibiéndose expresamente las pavimentaciones o recebados con gravas u otros materiales que impidan el crecimiento de la vegetación. Excepcionalmente se podrá pavimentar parte del espacio libre en las condiciones que se fijan en los artículos siguientes para VO y PA.
  - c. El acopio de materiales o el almacenaje de cualquier tipo.
  - d. No serán admisibles los desbroces, talas o quemas, ni ninguna operación que suponga deterioro de la vegetación;
  - e. Se prohíben, igualmente, aquellas prácticas que supongan merma injustificada del tapiz vegetal.
  - f. No es autorizable en los espacios libres ningún tipo de edificación sobre rasante, ni tampoco la construcción de piscinas, instalaciones deportivas cualesquiera o edificaciones auxiliares en VS y VO.

**Artículo 98. Protección específica de los espacios libres privados singulares [VS] y ordinarios [VO].**

1. En los espacios libres singulares [VS] se prohíbe tanto el vaciado completo como las excavaciones y movimientos de tierras, la edificación, construcción o instalación sobre o bajo la rasante del suelo.
2. En espacios libres singulares [VS] se debe mantener la superficie actual de tierra tanto en superficie como en subsuelo, y no se permite la realización de falsas topografías resultantes de habilitar espacios bajo rasante, por entenderse contrarias a las condiciones de autenticidad e integridad que deben presidir las intervenciones en los ámbitos del Plan Especial.
3. Excepcionalmente se admiten las remociones del terreno:
  - a. En las excavaciones arqueológicas que sean prescritas o autorizadas por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con los controles que correspondan.
  - b. Cuando fueran actuaciones en paralelo a demoliciones de cuerpos de edificios no protegidos de una planta, siempre que no tengan impacto en el paisaje urbano histórico. Sus dimensiones se justificarán en la Memoria según intervención prevista, estudiando el mínimo impacto visual de las rampas y los accesos.
4. En espacios libres singulares [VS] se prohíbe de forma expresa los aparcamientos de vehículos sobre las superficies libres de parcela.
5. En los espacios libres ordinarios [VO] se prohíbe el vaciado completo y la edificación y construcción sobre rasante, así como la realización de falsas topografías resultantes de habilitar espacios bajo rasante.
6. En los espacios libres ordinarios [VO] se admiten las remociones del terreno en las excavaciones arqueológicas que sean prescritas o autorizadas por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con los controles que correspondan.
7. En espacios libres ordinarios [VO] se permite la construcción de garajes-aparcamientos bajo la rasante:
  - a. Cuando sean actuaciones en paralelo a demoliciones de cuerpos de edificios no protegidos de una planta siempre que no tengan impacto en el paisaje urbano histórico. Sus dimensiones se justificarán en la Memoria

según la intervención prevista, estudiando el mínimo impacto visual de rampas y accesos.

8. En espacios libres ordinarios [VO], se permiten bajo la rasante los cuartos de instalaciones, cuya dimensión será la mínima imprescindible de acuerdo a la instalación que se prevea.
9. En espacios libres ordinarios [VO], se permiten los aparcamientos de vehículos sobre las superficies libres de parcela, debiendo preverse para ello el acceso a través de muros o cerramientos con las características señaladas en las presentes ordenanzas. Se prohíbe incrementar la pavimentación por este motivo. No podrán cubrirse con construcciones de carácter permanente.

Se permiten construcciones de carácter no permanente y fácilmente desmontables, con las siguientes condiciones:

- a. Separación del edificio principal mínimo 150 cm.
- b. El 40% de la superficie del patio debe ser zona verde.
- c. Altura máxima de la edificación 220cm.

**Artículo 99. Protección específica de los espacios libre privados – patios [PA].**

1. Se prohíbe edificar en ellos o realizar instalación, construcción o edificación alguna sobre la rasante del terreno. Se permite la edificación bajo la rasante de garajes-aparcamiento y cuartos de instalaciones en los siguientes términos:
  - a. Aparcamiento de vehículos sobre las superficies libres de parcela: Se autoriza en todo caso, debiendo preverse para ello el acceso a través de muros o cerramientos con las características señaladas en las presentes ordenanzas.
  - b. No podrán cubrirse con construcciones.

**Artículo 100. Condiciones de tapias y vallados.**

1. Podemos encontrarnos varios tipos de tapias y vallados según las protecciones donde se encuentren:
  - a. Integral [INT] y Parcial [P]: Tapias y vallados protegidas en su estado actual a través de una protección espacial. Se permite la conservación y rehabilitación de estas tapias, cumpliendo los criterios de integridad y autenticidad.

- b. Espacios libres privados singulares [VS] y ordinarios [VO]: Realización de tapias tradicionales, pero de carácter urbano. Se permitirá la realización de tapias de mampostería piedra arenisca o caliza rejuntada a junta barrida, con mortero de cal y arena o mortero de cemento teñido en masa siguiendo las tonalidades características de la localidad. Prohibición de malla de gallinero y otros tipos de cerramientos metálicos no propios del Suelo Urbano.
  - c. Espacios libres privados – patios [PA]: Cerramientos con las mismas condiciones del espacio libre ordinario [VO]. Cerramientos de mampostería, piedra arenisca o caliza, revocados, siempre atendiendo a materiales que presenten carácter urbano.
2. Huertas del Vadillo y del Henares: Se admiten sólo los cierres de parcela tradicionales. Los nuevos cierres de parcela que se realicen se adecuarán a las condiciones del área, debiendo construirse en mampostería caliza o arenisca, con una altura máxima desde la rasante de la vía pública de 1,5 m en todo punto del vallado. Se admite el cierre con elementos vegetales con alturas superiores a las anteriores, prohibiéndose la utilización de plantas arzónicas. Excepcionalmente, en caso de repoblaciones forestales, podrán autorizarse otros tipos de cerramiento. En el caso de las huertas del Vadillo, además de lo citado anteriormente sobre los cierres de parcela de huertas, se realizará un estudio de impacto ambiental y del paisaje a través de simulaciones de las visuales hacia el Recinto Amurallado, Catedral y Castillo, cuya contemplación pueda verse afectada por este cerramiento.

## **CAPÍTULO 5 FACHADAS, MEDIANERÍAS Y MUROS MEDIANEROS Y HASTIALES VISTOS**

### **Artículo 101. Protección y regulación de fachadas.**

1. Se consideran fachadas, a efectos de estas ordenanzas, los planos verticales de la edificación que coinciden con las alineaciones exteriores e interiores. También son fachadas, los paramentos o elementos verticales que son frente de la edificación en patios y elementos porticados (patios, soportales, pasadizos, etc.).
2. La implantación tipológica de la edificación implica que se han de considerar en el proyecto los elementos tipológicos tradicionales. Se establecerá como criterio básico de actuación la mínima intervención, y se recomienda que las soluciones formales se basen en la interpretación de elementos tradicionales en la edificación histórica del Casco, pero desde planteamientos de diseño contemporáneos.
3. Asimismo, se considera como criterio de diseño preferente la utilización de esquemas compositivos y de materiales integrados en el contexto tradicional del casco, pero evitando soluciones imitativas o falsarias de elementos históricos. Con este criterio, se buscará la integración contextual a través de lenguajes contemporáneos, en claves de minimización formal y de discreto uso de los materiales y acabados. Se respetará la información histórica, los materiales tradicionales y los métodos de construcción y características esenciales en los edificios protegidos.
4. Si una propuesta no garantiza de forma adecuada que protegerá la imagen del conjunto en que se inscribe o la estructura arquitectónica y urbana, o deteriora la contemplación de los bienes o del paisaje urbano en que se inserta o los valores que motivan su catalogación y protección se denegará la licencia para la misma, hasta tanto se acredite la protección del bien y de sus valores, atendiendo a las condiciones de autenticidad e integridad.

### **Artículo 102. Fachadas protegidas y elementos protegidos de fachada: tratamiento.**

1. En las ordenanzas (INT, P y AMB) se consideran con rangos de protección diferenciados las fachadas de los inmuebles. Las actuaciones sobre fachadas protegidas INT y P y las consideradas AMB, en este caso sólo en su configuración exterior a la vía pública, se dirigirán preferentemente a su conservación y restauración, así como su composición arquitectónica originaria, con la finalidad del mantenimiento y prolongación de sus condiciones actuales de integridad y



autenticidad. Como norma general, se utilizarán los materiales tradicionales para todos los bienes integrantes del patrimonio cultural, salvo que por motivos de conservación se considere más oportuno otro tipo de materiales.

2. Los elementos constructivos y materiales, que podrán ser vistas si existen evidencias de que el entramado estaba visto, se deberán atener a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, utilizando las mejores técnicas disponibles de conservación y respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:
  - a. Tapial y barro: se habrán de conservar las paredes de tapial por su rareza y fragilidad.
  - b. Mampostería y sillería: se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería, con la condición de utilizar piedras naturales (areniscas o calizas) y en ningún caso pulimentadas o chapados en piedra. Está expresamente prohibida la piedra de musgo o de toba.
  - c. Mixta: se admite la combinación de las anteriores, según las relaciones de aparejo tradicionales.
  - d. Fachadas entramadas: se admiten vistas cuando el entramado pertenezca a la edificación preexistente.
  - e. No se admiten muros cortina ni sistemas análogos, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.
3. La composición originaria de huecos se deberá recuperar en todas las plantas, en su caso, así como los miradores y solanas que existieran (aun estando ocultos).
4. Los elementos ornamentales originarios que existieran en las fachadas, como zócalos, molduras de huecos o impostas, relieves, cerámicas, aleros y cornisas, columnas, escudos, portadas, etc. se deberán recuperar. Dichos elementos, considerados bajo la condición de BIC, deberán asegurar la permanencia en la ubicación actual, salvo en aquellos casos en los que se encuentren desplazados de la ubicación original y se cuente con documentación suficiente como para identificarla, por motivos de conservación o peligrase la integridad del bien. Toda actuación sobre alguno de estos bienes requerirá la previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
5. Las carpinterías tradicionales de ventanas, balcones y puerta principal se conservarán y excepcionalmente, si fuera inviable su recuperación, se repondrán.

6. Las cerrajerías de balaustres de balcones, miradores, puertas y rejas se conservarán y excepcionalmente, si fuera inviable su recuperación, se repondrán respetando las tipologías originales.
7. En lo que respecta a revestimientos y acabados, se conservarán y excepcionalmente, si fuera inviable su recuperación, se repondrán las características originarias del edificio, considerándose a estos efectos tanto los revocos, como las fachadas pintadas.

**Artículo 103. Intervención de reestructuración interior completa y conservación de fachadas protegidas.**

1. En cuanto a las situaciones de conservación de fachadas y reestructuración interior completa de edificios, las construcciones nuevas que se levanten en el interior de parcelas con elementos arquitectónicos protegidos habrán de ser coherentes con la situación, estructura formal y funcionalidad de aquellos elementos que se protegen. Los nuevos forjados que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes. Las nuevas cubiertas acometerán con la misma pendiente y solución de encuentro que las precedentes, excepto cuando aquéllas superen la pendiente máxima permitida del 40%, en cuyo caso no podrán superar dicha pendiente máxima.
2. Excepcionalmente, se admitirá el cambio de posición de forjados cuando no se puedan verificar las condiciones mínimas de habitabilidad, dejando constancia de ello en la Memoria que se presente ante el Ayuntamiento, debiendo motivarse los cambios y aportarse las soluciones de diseño que se den a los huecos.
3. En todo caso, los elementos de interés a conservar mantendrán su posición originaria en el edificio o en la fachada correspondiente.

**Artículo 104. Proyecto y composición general de fachadas en nueva edificación, ampliaciones, rehabilitaciones, etc., en edificios no catalogados.**

1. La formalización de fachadas en la edificación de nueva planta o en el caso de obras de ampliación, rehabilitación, etc. en edificios no catalogados, deberá ser resultado de una triple comprobación.
  - a. Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle.
  - b. Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes.

- c. Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación, tipo arquitectónico adoptado.
2. Las fachadas se construirán planas y sobre la línea de alineación oficial o, en su caso, sobre la alineación de fachada, no permitiéndose retranqueos sobre dichas alineaciones, cuerpos volados, terrazas rehundidas, ni el vuelo de una planta sobre otra. A estos efectos, no se consideran cuerpos volados los balcones con un ancho inferior a 50 cm.
3. El macizo predominará sobre el vano y tendrá una proporción superior al 60% de la superficie de la fachada. Se dispondrán macizos laterales en las fachadas, colindantes a las parcelas contiguas, y que tendrán una dimensión mínima de 70 cm a cada lado en las plantas sobre la baja. En la planta baja, esta separación, tendrá una dimensión mínima de 60 cm a cada lado
4. Los macizos verticales entre huecos, tendrán una dimensión mínima de 90 cm.
5. Como excepcionalidad a lo dispuesto anteriormente en el presente artículo, en las fachadas que den a espacios libres privados que no sean visibles desde la vía pública se admiten las terrazas rehundidas para tendederos y cocinas, no admitiéndose voladizos o cuerpos volados a dichos patios. Estas terrazas se cerrarán con elementos de mínimo impacto visual como celosías metálicas esmaltadas en tonos claros, celosías de madera, etc. A estos efectos, no se consideran cuerpos volados los balcones con un ancho inferior a 50 cm.
6. Se permite la realización de escalonamientos en las fachadas cuyo frente sea igual o superior a 18 metros.
7. Las fachadas se formalizarán a partir de ejes compositivos verticales y horizontales cuya posición y número dependerá del frente de fachada y número de plantas, siendo reflejo del dominante en la arquitectura protegida de la calle o entorno en que se enmarca.
8. Se establecen los siguientes ejes de composición orientativa atendiendo al frente de fachada:
  - a. En parcelas con frentes de hasta 7,00 m las fachadas se resolverán como máximo con tres ejes.
  - b. En frentes menores de 5,00 m las fachadas se resolverán como máximo con dos ejes.
  - c. En parcelas con frentes comprendidos entre 7,00 m y 9,80 m, las fachadas se resolverán como máximo con cuatro ejes.

9. Para cualquier frente de parcela regirán los siguientes condicionantes:
  - a. Ejes verticales de apertura de huecos:
    - i. La distancia entre ejes nunca será menor a 2,00 m.
    - ii. La distancia entre ejes extremos y bordes de fachada será como mínimo 1,30 m.
    - iii. El ancho de vano será no mayor de 1,30 m, en los términos de lo que se dispone en el artículo siguiente.
  - b. Ejes horizontales de apertura:
    - i. No se permite la apertura de huecos continuos de forjado a forjado.
    - ii. Todos los dinteles se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado será como mínimo 0,20 m.

**Artículo 105. Características de huecos de fachadas.**

1. Las fachadas de los edificios, cuando se realicen obras de nueva planta, se atenderán a las reglas de composición siguientes:
  - a. Los huecos no serán uniformes y regulares en toda la fachada, una vez que se hayan determinado por el proyectista las dimensiones de ventana y de hueco de balcón, pudiéndose colocar ventanas y huecos de balcones en cualquiera de los ejes compositivos de la fachada, siempre que el resultado final sea coherente y similar a las fachadas de los edificios próximos.
  - b. Exceptuando los huecos de acceso a garajes, regulados en estas Normas, los huecos serán rectangulares, de proporción vertical, con dimensiones de anchura entre 0,80 m y 1,30m en plantas sobre la planta baja y su proporción vertical/horizontal (V/H) será superior a 1,20, siendo su dimensión vertical superior a la horizontal como mínimo de 20 cm. si bien, en los huecos de ventanas de dimensión horizontal igual o inferior a 80 cm., se podrá reducir hasta la unidad (V/H = 1).
  - c. Se permite el rasgado del hueco hasta la cota del solado en formación de ventanas con balcones. El antepecho de las ventanas, en su caso, tendrá una altura de cota máxima entre 0,48 m y 1,10 m respecto a la cota de piso, debiéndose cubrir con elementos de rejería la diferencia hasta, al menos, 0,90 m, debiendo cumplir las dimensiones especificadas en el documento básico SUA1. Seguridad frente al riesgo de caídas.

**Artículo 106. Medianerías, hastiales y muros medianeros.**

1. Los muros medianeros y las medianerías son planos verticales que delimitan los espacios y volumen de la edificación (al igual que las fachadas) y que separan una parcela de la contigua por sus linderos. Los hastiales son las fachadas ciegas, que han llegado así a nuestros días.
2. Estos elementos tienen presencia visual e incidencia en el paisaje urbano y la silueta del conjunto, por lo que afectan de forma determinante a su contemplación, tanto como las fachadas. Por ello, se regulan en el presente artículo las condiciones de forma y diseño, materiales y sustancia, tradiciones, técnicas y buenas prácticas constructivas.
3. Las medianerías, hastiales y muros medianeros de la edificación catalogada se conservarán y mantendrán en condiciones adecuadas que eviten su deterioro o pérdida de los valores que posean, en especial cuando sus fábricas sean de nobleza constructiva o técnicas tradicionales.
4. En el caso de implantación tipológica o nueva edificación será obligatorio el tratar como fachadas, todas las medianerías o hastiales que sobresalgan de su altura o alineación.
5. Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará tratamiento en los términos del presente artículo por el promotor de la finca en obras. Si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, formando parte del deber de conservación.

## **CAPÍTULO 6 ALZADO DE PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 107. Alzados de planta baja.**

1. Por su especial incidencia en la imagen urbana, en el paisaje urbano y en la contemplación de los bienes catalogados, se regula en el presente artículo la composición del alzado de plantas bajas en los edificios incluidos en el ámbito del PECH, especialmente cuando disponen de locales comerciales o accesos de vehículos, por la dificultad de encajar en la composición general dichos elementos.
2. La composición de planta baja seguirá la modulación de huecos de las plantas superiores, debiendo ser definida en el proyecto y autorizada conjuntamente a la intervención de toda la edificación. En concreto:
  - a. Ejes verticales de apertura de huecos: Seguirán la composición de plantas superiores en los términos de lo dispuesto en el Artículo 104.
  - b. Ejes horizontales de apertura: Todos los dinteles se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado será como mínimo 0,20 m.
3. Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir sobre el plano de fachada. La carpintería exterior de los bajos comerciales será de igual color y preferiblemente del mismo material que la existente en el resto de la fachada del edificio.
4. Los portales de edificios y puertas de acceso a los mismos, cuando no sean protegidos, seguirán las mismas reglas compositivas que el resto de huecos de planta baja, pudiéndose incorporar dentro del hueco de garaje, realizando un zaguán conjunto de 5,00 o 3,00 m en función de la categoría.
5. Las puertas de garaje, cuando su línea de dintel coincide horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja, se situarán en el plano de fachada en igual posición que el resto de carpinterías, su sistema de apertura será tal que no sobresalga en ningún momento de la línea de fachada.

### **Artículo 108. Recuperación de alzados de planta baja.**

1. La formalización de fachadas de planta baja, en las que se tendrá en cuenta las evidencias de carácter histórico que se puedan hallar del edificio que ocupaba su espacio con anterioridad, deberá ser resultado de una triple comprobación que se incluirá, en su caso, en la Memoria Justificativa del proyecto:

- a. Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle.
  - b. Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes.
  - c. Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación, tipo arquitectónico adoptado.
2. Dicha recuperación es obligada en las actuaciones generales que se realicen o en las adaptaciones de locales.

**Artículo 109. Alzados comerciales en planta baja de edificios protegidos.**

1. Obligación de mantenimiento o recuperación de la composición originaria de huecos.
2. Sólo se autorizarán frentes de escaparates y accesos directos a locales desde vía pública cuando formen parte del edificio originario, o, en todo caso, se adapten a huecos originarios, sin alterar su composición.
3. En ningún caso se admite la apertura de huecos nuevos o el ensanchamiento de los mismos en las fachadas protegidas.
4. Cuando hubiera sido alterada la composición originaria de huecos, generalmente por rasgado horizontal de un prolongado plano del frente de fachada, rasgado hasta el solado o se hubieran efectuado escaparates remetidos u otra solución que hubiera modificado significativamente la composición originaria, se procederá a la reposición de la composición originaria o a la adaptación de fachada para su integración en el paisaje urbano.
5. Cuando se carezca de documentación sobre la composición originaria se aplicarán los siguientes criterios de adaptación de la composición:
  - a. Se establecerá una posición ordenada de huecos según ritmo de huecos de plantas superiores, y dimensiones proporcionadas.
  - b. Su coronación de dinteles se situará en una misma línea horizontal y, preferentemente, enrasada con dintel de puerta principal del edificio. No se prohíbe el remate en arcos de los huecos, pero esta solución deberá ser motivada, siendo descartable en caso de no atender a los criterios del presente artículo.
  - c. Tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de la anchura de los huecos superiores en más de 70 cm (35 cm por cada

lado, al ubicarse a ejes), garantizando un machón mínimo entre huecos de 30 cm. Tampoco su anchura podrá exceder de 1,60 m. Deben seguir las proporciones que se especifican para los huecos de fachada.

- d. Los planos de escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.
- e. Los machones o muros reconstituidos se efectuarán con los materiales y acabados originarios o similares, por analogía con el lenguaje y la época del edificio, o se efectuarán con grosor aparente similar.
- f. Los acristalamientos de escaparates o puertas serán de vidrio de seguridad sea translúcido o transparente, en su caso tratado al ácido o tratamiento de efectos similares. No se admiten vidrios coloreados ni reflectantes. Se admiten soluciones de acristalamientos especiales, con láminas traslúcidas o mallas interpuestas, u otros procedimientos de diseño específico, con trámite de autorización individualizada.
- g. No se admitirá ningún tratamiento de primeras plantas como escaparates, debiendo tratarse como el conjunto de plantas del edificio.
- h. Sólo se admite iluminación del escaparate con proyectores exteriores cuya presencia sea mínima en fachada o interiores. En ningún caso han de producir deslumbramiento a la vía pública.
- i. En el diseño de frentes comerciales, nos encontramos con una serie de condiciones particulares para la autorización de soluciones imitativas de los tradicionales frentes comerciales de elementos de madera.
- j. En general se preferirán composiciones sobrias, basadas en la ordenada disposición de huecos y en la buena calidad de diseño y coherentes acabados de los machones. No obstante, se admitirán soluciones de diseño imitativas de las tradicionales, con paños y molduras de madera, cuando su diseño sea de suficiente calidad.
- k. Podrán seguirse vías de diseño basadas en criterios de reproducción o imitación estricta o con recursos de interpretación contemporánea. Si se proyectase la colocación en el plano exterior de elementos artísticos u ornamentales, como cerámica esmaltada, pinturas o serigrafías sobre vidrio, relieves en madera etc. u otras soluciones sólo se admitirán previa presentación de boceto y justificación de la calidad para su estudio por el Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias.



**Artículo 110. Alzados comerciales en planta baja de edificios**

1. Los huecos destinados a puertas de acceso o escaparate de locales en edificios no protegidos seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores. Se dimensionarán proporcionalmente a los huecos de balcones de plantas altas, si existieran.
2. Tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de 70 cm a la anchura de huecos de fachada de plantas superiores, ni podrá rebasar 1,60 m. de ancho. La separación entre huecos se efectuará mediante machones o pilastras de fábrica, de un ancho mínimo de 30 cm. Deben seguir las proporciones que se especifican para las características de los huecos de fachada.
3. Su coronación de dinteles se situará en una misma línea horizontal y, preferentemente, enrasada con dintel de puerta principal del edificio. No se prohíbe el remate en arcos de los huecos, pero esta solución deberá ser motivada, siendo descartable en caso de no atender a los criterios del presente artículo.
4. Los planos de escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.
5. Criterios de diseño de frentes comerciales en implantación tipológica y nueva edificación:
  - a. En general se preferirán composiciones sobrias, basadas en la ordenada disposición de huecos y en la buena calidad de diseño y coherentes acabados de los machones. No obstante, se admitirán soluciones de diseño imitativas de las tradicionales, con paños y molduras de madera, cuando su diseño sea de suficiente calidad.
  - b. Podrán seguirse vías de diseño basadas en criterios de reproducción o imitación estricta o con recursos de interpretación contemporánea. Si se proyectase la colocación en el plano exterior de elementos artísticos u ornamentales, como cerámica esmaltada, pinturas o serigrafías sobre vidrio, relieves en madera etc. u otras soluciones sólo se admitirán previa presentación de boceto y justificación de la calidad para su estudio por el Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias.
6. El proyecto del edificio definirá los huecos de locales, que serán vinculantes para las posteriores adaptaciones de local, salvo en el tratamiento interior del hueco, que podrá ser de puerta, escaparate totalmente acristalado o escaparate con zócalo, siempre y cuando se encuentre justificada su realización.

**Artículo 111. Huecos y puertas de garaje y zaguanes de vehículos con portal**

1. Sólo se autorizarán garajes cuando, como resultado de la Memoria de la intervención sobre el edificio, se acredite la capacidad de acogida del inmueble para este uso en condiciones adecuadas y siempre que no suponga la apertura de nuevos huecos en fachadas protegidas o el aumento de su superficie.
2. En todo caso, los accesos a garaje tendrán una anchura máxima de 3,00 metros. Los machones laterales serán como mínimo de 70 cm de anchura y su línea de dintel habrá de coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de la planta baja.
3. La puerta se ejecutará en madera, vista o esmaltada, en armonía con el resto de carpinterías del edificio. Se situará a haces interiores del hueco, pudiéndose desarrollar zaguanes, y su sistema de apertura será tal que no sobresaldrá en ningún momento de la línea de fachada.
4. Si no se pudieran verificar estas condiciones y las de conservación de la fachada cuando así corresponda, se entenderá que el edificio no tiene capacidad de acogida para la realización de garaje aparcamiento, no autorizándose este uso.
5. Los portales de edificios y puertas de acceso a los mismos, cuando no sean protegidos, seguirán las mismas reglas compositivas que el resto de huecos de planta baja, pudiéndose incorporar dentro del hueco de garaje, realizando un zaguán conjunto.
6. Exigencia de planos de detalle en la tramitación del Proyecto. Todos los elementos reseñados se encontrarán definidos a escala de detalle en los Proyectos que se presenten a tramitación de licencia. La escala será la adecuada para la comprensión de todos los elementos constructivos. Se incluirán datos y muestras de acabados y colores.
7. En todo caso, se realizará un único acceso a garaje para cada parcela.

## CAPÍTULO 7 CUBIERTAS Y UTILIZACIÓN DEL VACÍO BAJO CUBIERTA

### Artículo 112. Cubiertas: configuración

1. Se consideran cubiertas, a efectos de estas ordenanzas, los planos inclinados de la edificación que constituyen su remate superior y cuya finalidad principal es servir de cobertura al edificio frente a los fenómenos meteorológicos y la intemperie. Se pueden considerar como la “quinta fachada” de la edificación.
2. Como las fachadas, las cubiertas tienen importante presencia visual e incidencia en el paisaje urbano y la silueta del conjunto, por lo que afectan de forma determinante a la contemplación de la edificación y de los conjuntos históricos, siendo elementos clave de paisaje urbano y de su imagen. Por ello, se regulan en el presente artículo las condiciones de forma y diseño, materiales y sustancia, tradiciones, técnicas y buenas prácticas constructivas.
3. Se considera valiosa, a efectos de protección, la volumetría histórica de los edificios, sus remates (aleros, cornisas, limas, cumbres, etc.) y formas de cubrición y los elementos y sistemas que han fundado una peculiar manera de hacer, entendiendo que su consideración en el proyecto es garantía de un buen resultado formal en cuanto a integración de los inmuebles en el conjunto (sean catalogados a conservar o de nueva planta), y siempre considerando la aportación valiosa posible desde el punto de vista de la arquitectura contemporánea.
4. La implantación tipológica de la edificación implica que se han de considerar en el proyecto los elementos tipológicos tradicionales. Se establecerá como criterio básico de actuación la mínima intervención y se recomienda que las soluciones formales se basen en la interpretación de elementos tradicionales en la edificación histórica del casco, pero desde planteamientos de diseño contemporáneos.
5. Asimismo, se considera como criterio de diseño preferente la utilización de esquemas volumétricos y de materiales integrados en el contexto tradicional del casco, pero evitando soluciones imitativas o falsarias de elementos históricos. Con este criterio, se buscará la integración contextual a través de lenguajes contemporáneos, en claves de minimización formal y de discreto uso de los materiales y acabados. Sin embargo, también se autorizarán criterios proyectuales de imitación historicista, aunque nunca con soluciones miméticas que pudieran inducir a percepciones equívocas respecto a la veracidad histórica del edificio. Se respetará la información histórica, los materiales tradicionales y los métodos de construcción y características esenciales en los edificios protegidos.

6. Si una propuesta no garantiza de forma adecuada que protegerá la imagen del conjunto en que se inscribe o la estructura arquitectónica y urbana, o deteriora la contemplación de los bienes o del paisaje urbano en que se inserta o los valores que motivan su catalogación y protección se denegará la licencia para la misma, hasta tanto se acredite la protección del bien y de sus valores, atendiendo a las condiciones de autenticidad e integridad.

**Artículo 113. Cubiertas protegidas y elementos protegidos de cubierta**

1. Se mantendrán la forma y características originarias de la cubierta. En caso de que hubiera sido alterada, se recuperará la configuración originaria, si se dispusiera de documentación o trazas materiales. En otro caso, se aplicarán los criterios de los artículos siguientes, respecto a la inclinación de pendientes, formación de las mismas, alturas de cumbreras y otros aspectos.
2. Se conservarán o repondrán los materiales de cubrición tradicionales, teja cerámica curva de tipo árabe, vieja o envejecida, en tonalidades rojizas tradicionales de la localidad, en cubiertas inclinadas.
3. Respecto a elementos sobre cubierta, se han de conservar y reponer los elementos históricos u originarios de interés como chimeneas, lucernarios de iluminación o pequeñas buhardillas. La incorporación de nuevos elementos será excepcional, debiendo cumplirse lo dispuesto en el presente capítulo para el tratamiento tipológico de las cubiertas de nueva construcción. A estos efectos se cumplirá lo señalado en el artículo correspondiente.
4. Los aleros definidos como la formación de encuentro de fachada y cubierta a través de elementos de madera y cornisas, definidos como elementos de fábrica, sean de piedra o de otros materiales. Son características las cornisas realizadas con piedra por contener elementos protegidos por las presentes ordenanzas, por lo que deberán conservarse a través de obras de restauración, reponiendo los elementos que falten.
5. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su integración adecuada en el conjunto de la cubierta en cuanto a composición, tamaño, formas, color y textura.

**Artículo 114. Cubiertas protegidas (INT, P y A) y uso del vacío bajo cubierta**

1. Siempre que exista espacio suficiente (altura, superficie, etc.) y se cumplan las condiciones de los usos correspondientes, podrá adecuarse el vacío bajo cubierta para los usos que se permitan por el presente Plan Especial en el edificio, pudiéndose destinar el espacio resultante de forma independiente a dichos usos.
2. En edificios con protección integral (INT) no podrán realizarse obras de reestructuración, ni modificación estructural que afecten a más de 10 m<sup>2</sup> de forjados de madera para incorporar los usos. Tampoco se podrán incorporar buhardillas nuevas.
3. En edificios con protección Parcial (P) y Ambiental (A), en el caso de reestructuración o remodelación de la cubierta, ya sea total o parcial, las cubiertas inclinadas se cubrirán, en todo caso, teja cerámica curva de tipo árabe, vieja o envejecida, en tonalidades rojizas tradicionales de la localidad.
4. No se permitirá la apertura de lucernarios si bien, excepcionalmente, podrán realizarse bajo las siguientes circunstancias:
  - a. Sin afectar de ningún modo a elementos estructurales (sean pares, cabios, hileras, durmientes, viguetas o cualesquiera otros).
  - b. Para la ventilación e iluminación natural se admitirán, de forma excepcional y sólo cuando fuera imprescindible, lucernarios enrasados a faldón de cubierta, con una superficie máxima de 1,00 m (acho) x 1,00 m (alto), y siempre que el total de la superficie de lucernarios no supere un 16% de la superficie total del faldón.
  - c. Dichos lucernarios, tendrán que alinearse con las ventanas de fachada, con el fin de garantizar un alzado homogéneo y uniforme.
  - d. La distancia mínima entre lucernarios será de 2,00 m.
  - e. Estos lucernarios se localizarán exclusivamente en los faldones a patios de parcela o patios interiores, no pudiendo ejecutarse sobre faldones a viario público o espacio público.
5. Se permite en los edificios con protección Parcial (P) y Ambiental (A), destinar el espacio bajo cubierta como vivienda de uso residencial, siempre que:

- a. Cuando cumpla las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación y salubridad, mínimas exigidas por el Código Técnico de la Edificación.
  - b. En ningún caso suponga un incremento de edificabilidad o modifique las condiciones urbanísticas indicadas por el planeamiento.
  - c. No se permitirá, en ningún caso, la apertura de luces en cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza o fachadas a patios.
  - d. Será necesaria la inspección visual por parte de los técnicos del Ayuntamiento, habilitados al efecto, con carácter previo a la concesión de la licencia.
6. Se prohíbe en edificios protegidos Integral y Parcial (INT y P) la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta. Si ello impidiera el uso de vivienda independiente en el bajo cubierta u otros usos públicos, no podrán desarrollarse los mismos, aunque el vacío bajo cubierta cumpla las condiciones de habitabilidad. Por ello, se permiten las configuraciones en 'duplex' siempre que ello no afecte a elementos estructurales valiosos o que se pretenden proteger.
  7. En edificios incluidos en protección Ambiental (A), la configuración que se dé en el proyecto al espacio bajo cubierta y plantas inferiores podrá habilitar los usos permitidos en el edificio en dichos espacios. Se estará, en este caso, a lo dispuesto en el presente artículo en cuanto a buhardillas, lucernarios y casetones de ascensor.
  8. La memoria del proyecto evaluará la capacidad de acogida de los edificios para los usos en el vacío bajo la cubierta y para el resto de cuestiones del presente artículo.

**Artículo 115. Conformación de cubiertas en nueva edificación.**

1. Las cubiertas serán inclinadas, a la forma tradicional de la cubierta de Sigüenza, no admitiéndose cubiertas planas.
2. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios públicos y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior o exterior.
3. Las cubiertas inclinadas podrán tener una pendiente entre el 30% y el 40%.
4. Para evitar impactos visuales en el resultado de las cubiertas se considerará lo siguiente:
  - a. Si el edificio fuese colindante a un edificio catalogado con cubierta inclinada, se estudiará la cubierta de dicho edificio en cuanto a sus elementos y

- disposición, debiendo evitarse que la nueva cubierta que se realice sobresalga de forma desmesurada sobre la del edificio catalogado o viceversa, debiéndose realizar un proyecto adaptativo que integre su solución con la existente y protegida.
- b. Cada plano de cubierta tendrá una extensión máxima equivalente a la mitad del fondo máximo de crujía permitido, y nunca más de 7,40 metros de ancho en proyección horizontal en el sentido de la línea de máxima pendiente.
  - c. La cara superior de cumbrera de la cubierta no podrá nunca encontrarse a una altura superior a 3,50 m. sobre la cornisa o bocateja del alero. Excepcionalmente, en parcelas en las que las aguas de la cubierta, únicamente puedan desaguar a la vía pública, y las reducidas dimensiones de la parcela no permita la creación de un patio de luces, se podrá permitir superar esa altura en un 15%.
5. Se permitirá la formación de aleros y cornisas cuyas condiciones se fijan en el artículo correspondiente de estas Normas.
  6. Las cubiertas inclinadas se cubrirán con teja cerámica curva de tipo árabe, vieja o envejecida, en tonalidades rojizas tradicionales de la localidad.

**Artículo 116. Implantación tipológica de la edificación y uso del espacio bajo cubierta.**

1. Según se indica en el Artículo 114, se autorizan los usos del vacío o espacio, bajo cubierta con la siguiente condición para la implantación tipológica de los mismos: siempre que exista espacio suficiente (altura, superficie, etc.) y se cumplan las condiciones de los usos correspondientes, podrá destinarse, incluso de forma independiente, el vacío bajo cubierta para los usos que se permitan por el presente Plan Especial en el edificio.
2. Para la ventilación e iluminación natural se admitirá la apertura de lucernarios enrasados a faldón de cubierta, a razón de uno por local, con una superficie máxima de 1,00 m (ancho) x 1,00 m (alto), y siempre que el total de la superficie de lucernarios no rebase el 16% de la superficie total del faldón. La distancia mínima entre lucernarios será de 2,00 m.
3. Se admiten lucernarios singulares sobre núcleos de escaleras, acordes con los tradicionales.
4. La superficie bajo cubierta computará, en todo caso, cualquiera que sea el uso a que se destine, para la determinación de la edificabilidad admisible, en cuanto su altura interior libre sea de al menos, 1,50 m. En todo caso, se prohíbe en edificios

protegidos Integral y Parcial (INT y P) la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta. Si ello impidiera el uso de vivienda independiente en el bajo cubierta u otros usos públicos, no podrán desarrollarse los mismos, sin asociarse a viviendas en planta inferior, aunque el vacío bajo cubierta cumpla las condiciones de habitabilidad.

**Artículo 117. Casetones de ascensores.**

La incorporación de ascensores a los inmuebles no supondrá la aparición, en ningún caso, de nuevos volúmenes por encima de los faldones de cubierta existentes o proyectados y se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta en edificios o bienes protegidos por el presente plan.

**Artículo 118. Aleros y cornisas.**

1. Los faldones de cubierta inclinada se dispondrán siempre con alero o cornisa, con las siguientes características:
  - a. El vuelo máximo de aleros será igual o inferior a 60 cm y no superará en ningún caso el tercio del ancho de la calle. En caso de conservarse el preexistente en una rehabilitación, puede ser mayor (por mantenimiento del anterior). El espesor máximo del alero no será superior a 25 cm.
  - b. El espesor máximo del total de la cornisa no será superior a 50 cm.
  - c. El ancho del elemento en contacto con la fachada y el remate en vuelo no excederán respectivamente de 22 cm y 8 cm debiendo situarse en su caso las molduras dentro de la línea que une ambos extremos inferiores.
  - d. Si el lenguaje global del proyecto se orienta por criterios historicistas, se recomiendan soluciones de aleros o cornisas con características tradicionales. En caso de aleros de canchillos de madera tendrán una función sustentante.
  - e. Si se adoptase un lenguaje de interpretación contemporánea de la edificación tradicional, los aleros o cornisas se definirán con criterios de diseño contemporáneo, en madera, hormigón visto abujardado o piedras artificiales o naturales, con veracidad constructiva y nunca en resinas, GRC o similares.
2. Los aleros y cornisas, en el ámbito del Conjunto Histórico se ejecutarán con técnicas y materiales tradicionales, siempre que no se trate de testeros de vigas ni soluciones estructurales y estén resueltos con criterios de esbeltez propios de



los acabados tradicionales. También se admitirán aleros con soluciones conformes a los usos locales.

3. Se prohíben imitaciones falsarias de aleros de canecillos de madera tradicionales, en cualquier material, como hormigones o prefabricados esmaltados simulando madera, elementos de resinas, GRC, o aplacados de maderas.

## **CAPÍTULO 8 ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERÉS**

### **Artículo 119. Elementos de valor a conservar en todo tipo de edificios.**

1. Se refiere el presente artículo a los elementos valiosos que pudieran existir en la edificación y que son merecedores de protección, entre ellos: portadas, escaleras, zaguanes históricos, artesonados y alfarjes, elementos ornamentales de cualquier tipo en paramentos verticales, pavimentos, vidrieras y elementos de rejería, puertas interiores... También se consideran en este apartado los elementos porticados como patios, soportales, pasadizos, claustros, zaguanes, etc.
2. Además, se protegen los vallados y tapias y los elementos de cerramiento de fincas y espacios libres (verjas, rejerías, etc.) con valor.

### **Artículo 120. Condiciones de conservación de los elementos interiores de interés constructivo u ornamental en edificios protegidos.**

1. En los edificios protegidos en grado integral [INT] y parcial [P] deberán mantenerse, restaurarse, reponerse o reconfigurarse los elementos constructivos y ornamentales originarios obligatoriamente cuando se dispongan de datos suficientes, en diferenciación de los que se supone respecto al original. En caso de estratificaciones sucesivas de elementos con valores históricos se procederá de acuerdo con lo dispuesto para cada grado y nivel de protección en su Ordenanza.
2. En los edificios en grado ambiental [AMB], cuando existan o aparezcan elementos singulares de valor acreditado se habrán de conservar en las condiciones del apartado anterior, intentando mantener su posición originaria en el edificio, o con reubicación en caso de ser imposible la colocación en dicha posición. Dichos elementos se identificarán y valorarán, especificándose en la misma las condiciones de mantenimiento y ubicación de forma motivada.
3. Se permitirá la eliminación de elementos sobrepuestos que no tengan carácter valioso y que perjudiquen la integridad y autenticidad del bien catalogado.

### **Artículo 121. Protección particularizada de componentes abiertos de edificios protegidos: patios, soportales y zaguanes.**

1. El Plan Especial establece de forma explícita e individualizada la protección de determinados componentes abiertos de las edificaciones, como patios internos del

edificio o abiertos al espacio público, soportales y otros. La protección particularizada de esos elementos se refleja en Planos, con identificación gráfica:

- a. Patios de valores singulares
  - b. Soportales.
  - c. Zaguanes
2. Tendrán un carácter de protección integral, en sus elementos constitutivos. El criterio de intervención general será el de mínima intervención según lo dispuesto en la norma de referencia de patrimonio de Castilla La Mancha.
3. Actuaciones en Patios de Valores Singulares: conservación o recuperación de elementos perimetrales originarios y normas para cerramientos acristalados y pavimentos.
- a. En particular, en los patios interiores frecuentes en palacios y casas, y también en algunos edificios populares, se mantendrán los elementos perimetrales originarios de los corredores, como balaustres o antepechos, y su carácter abierto. Si fuese necesaria la realización de cerramientos por exigencias de nuevas funciones, podrán llevarse a cabo:
    - i. Mediante cubierta acristalada, buscando soluciones estructurales y constructivas con la mínima presencia visual de elementos de sustentación y con vidrio transparente. El índice de transparencia será superior al 85%. Se preferirán sistemas textiles tradicionales para la protección solar.
    - ii. En los planos verticales, mediante acristalamientos nunca situados a ejes de columnas y pies derechos, que implican siempre hendiduras en esos elementos o torpes ajustes y encuentros que desfiguran su percepción unitaria y fluida. Se optará en esos casos por: cerramientos en planos remetidos al interior de columnas o pies derechos y balaustres o antepechos, y cerramientos en planos salientes respecto a ejes de columnas y pies derechos.
  - b. No podrán utilizarse simultáneamente ambos tipos de cerramientos, de cubierta y de corredores o galerías. En cualquier caso, los vidrios serán transparentes. Se preferirán paños de gran superficie y minimización de carpinterías. Deberán justificarse otros tipos de vidrios.
  - c. Pavimentación de patios interiores (se cierran o no con elementos acristalados). En la percepción de un patio de valores históricos el plano del

pavimento posee especial importancia. Se exigirá, por tanto, la conservación o restauración de los elementos originarios, como enlosados o encachados, o en caso de alteraciones, la disposición de elementos de pavimentación similares a los empleados históricamente en edificios históricos.

- d. Las texturas de pavimentación serán como las originarias prohibiéndose losas de piedra pulidas, entarimados de madera, acabados propios de los interiores, etc. Aunque se hubiera unificado el espacio por el cerramiento acristalado vertical o de cubierta, el trazado del pavimento mantendrá las distinciones originarias entre las franjas perimetrales al abrigo de las galerías de primera planta y la superficie del patio abierto.
4. Actuaciones en soportales y pasadizos: conservación o recuperación de elementos. Se conservarán los espacios de soportales y pasadizos, no pudiéndose cerrar los mismos, debiéndose mantener como elementos y espacios arquitectónicos abiertos. Aun en ordenanza de nueva edificación (o en la de protección ambiental), si se arruinara la edificación preexistente o desapareciera, se debe reconfigurar la edificación reponiendo los soportales o pasadizos que existieran.
  5. Se conservarán los zaguanes como elementos distribuidores impidiendo la apertura de nuevos vanos de acceso.

**Artículo 122. Protección particularizada de solanas, galerías y corredores exteriores en edificios protegidos.**

1. Solanas: Se preferirá el mantenimiento de esos espacios en su condición originaria, abierta o cerrada al exterior. En caso de que la propiedad considere más conveniente su cerramiento, éste no podrá efectuarse con carpintería situada a plano de fachada, sino que deberá disponerse remetido al menos 1 metro a cara interior del muro. El cerramiento será acristalado al menos en su proyección a la superficie abierta al exterior, debiendo emplearse carpintería de madera, con predominio de acristalamiento y evitando entrepaños.
2. Se exigirá la conservación o en su caso restitución de las galerías tradicionales en los edificios protegidos, tanto si se abren a espacios públicos como si se encuentran dispuestas a patios o jardines privados. Se mantendrán, en el caso de que no puedan conservarse, podrán sustituirse por piezas que reproduzcan las originales las carpinterías originarias, estudiando las soluciones más similares en caso de mejoras de aislamiento térmico.

3. Corredores exteriores: En algunas ocasiones los edificios incorporan corredores abiertos como elementos tipológicos de acceso a las viviendas. Cuando correspondan a edificios protegidos se mantendrán, excluyendo su cerramiento, incluso acristalado.

## CAPÍTULO 9 SÓTANOS

### **Artículo 123. Sótanos: Usos, condiciones y limitaciones en edificios protegidos.**

1. Los sótanos son las plantas inferiores a la que tenga la consideración de planta baja cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera del terreno en contacto con la edificación o por debajo de 1,00 m desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En las plantas sótano no se permitirán usos residenciales. Cuando existieran previamente dichos sótanos, los restantes usos (distintos al de vivienda) se atenderán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables y no podrán autorizarse de manera independiente a los usos de planta baja o superiores, excepto los aparcamientos, cuando estuvieren permitidos.

2. Se entiende por semisótano, la planta que tiene su piso y parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio, y sin superar la cota de 1,50 m desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta el pavimento acabado. Si se rebasa esta cota, el semisótano se considerará como planta sobre rasante a todos los efectos.
3. En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos.
4. En edificios protegidos, con grado integral, (INT) se prohíbe la ejecución de sótanos nuevos salvo en la superficie mínima imprescindible para destinarlos a servicios o instalaciones, justificando técnicamente su compatibilidad con la conservación de las componentes estructurales protegidas.
5. En los edificios catalogados como Parcial y Ambiental (P y A) se permite la realización de sótanos en el 100% de la superficie de parcela, previa autorización de la Consejería Competente en materia de Patrimonio Cultural y realización del pertinente estudio arqueológico, garantizando técnicamente su compatibilidad con la conservación de los elementos protegidos del propio edificio o parcela, sólo si tuviesen por finalidad la realización de aparcamiento o para servicios técnicos o instalaciones, en las condiciones del artículo siguiente.
6. Toda obra que suponga el movimiento de tierras y demoliciones en el ámbito del Conjunto Histórico incluido su ámbito de protección requerirá necesariamente la

autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural. En el caso de aparición de restos arqueológicos relevantes, el hallazgo se remitirá de inmediato a los organismos competentes de modo que el proyecto deberá incluir su conservación y su posible puesta en valor.

**Artículo 124. Sótanos: Usos, condiciones y limitaciones en implantación tipológica.**

1. En las ordenanzas de nueva edificación se admite la realización de sótanos en el 100% de la superficie de parcela hasta un número máximo de dos plantas de sótano, con las limitaciones arqueológicas que resultaren procedentes.
2. Los usos propios de los sótanos son los siguientes:
  - a. Instalaciones generales del edificio
  - b. Garaje-aparcamiento
  - c. Trasteros, o almacenes vinculados al uso y necesidad de planta baja.
3. Los usos de vivienda están prohibidos en los sótanos y semisótanos, sean preexistentes o de nueva planta. Se admite, de manera excepcional, la posibilidad uso residencial en planta sótano o semisótano, siempre que en la fachada a nivel inferior a la rasante de la calle se cumplan las condiciones de vivienda exterior.
4. Los restantes usos (distintos al de vivienda) se atenderán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables
5. Se admite, en todo caso, el garaje aparcamiento dirigido a residentes, pero no el de rotación salvo en parcelas que el propio PECH hubiera destinado expresamente para ello. Se justificará ante el Ayuntamiento el interés urbanístico de la actuación y su viabilidad económica. En su caso el Ayuntamiento podrá conceder la autorización para esa finalidad señalando la cuantía de superficie, modalidades de uso y otras.
6. En el caso de Unidades de Actuación, en sus fichas correspondientes se establecen las condiciones particulares de la realización y utilización de sótanos.

## **CAPÍTULO 10 INSTALACIONES EXTERIORES A LA EDIFICACIÓN CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO**

### **Artículo 125. Condiciones generales de las instalaciones exteriores en fachada o vistas: contaminación visual.**

1. Se regulan en el presente Capítulo las instalaciones con incidencia en el paisaje urbano, entendiéndose por tales los elementos sobrepuestos a fachadas, balcones, balconadas, miradores, cubiertas, etc. con finalidad funcional: redes de servicios, servicios del inmueble o publicidad de las actividades que se producen en el edificio.
2. Se puede distinguir entre elementos ubicados en la vía pública y elementos en fachadas interiores o cubiertas.
  - a. Elementos en vía pública. Estos elementos se ubican habitualmente en fachadas de los edificios a la vía pública, utilizando el dominio público para sus fines. En este caso, se trata de una ocupación a precario del dominio público, por lo que están sujetos a las condiciones que se fijan para el mismo en la legislación vigente, además de la afección directa relativa al ornato público y al paisaje urbano.
  - b. Elementos en fachadas interiores y cubiertas: Se ubican también sobre fachadas, medianerías, cubiertas y otros elementos en el interior de parcelas, sin afección directa a la vía pública. En todo caso, al ser elementos exteriores a los edificios afectan o pueden afectar a la contemplación del conjunto urbano o de sus diferentes aspectos desde otras perspectivas, pudiendo incidir en la armonía del conjunto. Por ello se regula aquí su disposición con arreglo a las normas de ornato adecuado y protección del paisaje urbano.
3. En el ámbito del PECH sólo se permiten las siguientes instalaciones exteriores vistas en fachadas de los inmuebles, en las condiciones establecidas en el presente capítulo.
  - a. Elementos de publicidad e información, como muestras, paneles informativos, rótulos y logotipos, que se destinan a indicar el nombre del local y su actividad, y carteles luminosos. En el caso de estos últimos se considera inadecuada su utilización salvo que se indique por mandato de otras normativas como es para el caso de establecimientos de farmacias, hospitales, entre otros.



- b. Elementos de identificación como placas o directorios,
  - c. Escaparates y vitrinas
  - d. Toldos y otros elementos realizados en tela.
  - e. Elementos decorativos distingüendo moldurados, canaletas o cajeados, cuyo fin último es la incorporación de instalaciones, de elementos móviles de vegetación o decoración en general.
  - f. Instalaciones cuyos requisitos técnicos o de seguridad hacen imprescindible su ubicación exterior, como los canalones de pluviales, etc.
4. La defensa del espacio público, del paisaje urbano y de la adecuada imagen de Sigüenza supone interés general suficiente para la intervención pública de defensa del paisaje urbano, limitando la contaminación visual. A todos obliga el deber de conservación derivado de la aplicación de la legislación vigente.
5. Exigencia de planos de detalle en la tramitación del Proyecto. Todos los elementos reseñados en el presente Capítulo se encontrarán definidos a escala de detalle en los Proyectos que se presenten a tramitación de licencia. La escala será la adecuada para la comprensión de todos los elementos constructivos. Se incluirán simulaciones visuales de la integración propuesta para los mismos, así como cuantos datos y muestras de acabados y colores sean necesarios para garantizar la correcta integración de los mismos.
6. De conformidad con lo establecido en estas normas y en la legislación vigente, y de acuerdo al Principio de Cautela, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del paisaje, del conjunto histórico o de los edificios que se pretenden proteger, por no armonizar con su condición ambiental.

**Artículo 126. Régimen jurídico de las instalaciones exteriores en fachada o vistas.**

- 1. El Ayuntamiento podrá ordenar la retirada inmediata de los elementos que incumplan las condiciones anteriores y proceder a la ejecución subsidiaria de la orden si el destinatario la desatendiere en el plazo que al efecto se le señale.
- 2. La relocalización subterránea de los tendidos aéreos (redes de servicios y servicios del inmueble) y la supresión de todos los elementos exteriores de publicidad que no cumplan con las condiciones del presente Plan Especial es un acto debido en todas las actuaciones generales, a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial.

3. No se concederá la licencia de obras si no se garantiza en su solicitud el cumplimiento de lo anterior, ni de primera ocupación a las edificaciones que no hayan cumplido al final de la obra este requisito.
4. Sólo en operaciones de mantenimiento ordinario y en caso de que se acredite que la negativa de las compañías suministradoras a realizar el obligado enterramiento de estas redes, se dispondrán cajas para alojarlas, minimizando su presencia.
5. La retirada o soterramiento de las instalaciones es responsabilidad, en todo caso, de las compañías suministradoras de las redes y los propietarios, cada uno en lo que concierne a las instalaciones de su propiedad.
6. El incumplimiento del presente artículo supone incumplimiento del deber de conservación y de adaptación al entorno de las construcciones e instalaciones, con las consecuencias derivadas por aplicación de la legislación en la materia.
7. La colocación de carteles, anuncios publicitarios y rótulos de los establecimientos será objeto de normalización por el Ayuntamiento, según se regula en los artículos siguientes.
8. Cuando alguno de los elementos a que hace referencia el presente Capítulo quedara fuera de servicio o estuviera en condiciones de deterioro evidente, deberá ser retirado o reparado por el propietario del inmueble, evitando, en todo caso, la imagen de descuido y abandono y el riesgo para la seguridad de las personas o los bienes.

**Artículo 127. Colocación excepcional en fachada de exteriores.**

1. Los elementos que, por sus características técnicas o funcionales (instalaciones de gas, o chimeneas, p.e.), no pudieran encontrar otro emplazamiento que la fachada o la cubierta, deberán respetar la armonía del conjunto y en su diseño se buscará la solución de menor impacto, procurando su disposición por patios interiores o en cajas.
2. Para ello deberán buscar el *impluvium*, los faldones que no den a la vía pública o las fachadas interiores no visibles desde la vía pública (en patios de luces preferiblemente), evitando en la medida de lo posible rebasar la cumbrera de la edificación o que se muestren aparentes, debiéndose minimizar su impacto en todo caso.
3. Se adaptarán a los tipos tradicionales o buscarán soluciones que minimicen la influencia visual.

4. En ningún caso, las instalaciones lineales (canalizaciones o conductos) realizarán por fachada o cubiertas recorridos innecesarios o antiestéticos, debiéndose ceñir a itinerarios horizontales o verticales, no estando permitidos recorridos con ángulos diferentes a 0º o 90º sobre la horizontal. Tampoco se permite la realización de codos y contracodos que sean visibles desde el exterior, de forma que la línea de la instalación no podrá variar más que una vez de dirección, en su itinerario visible, debiendo quedar oculta, en todo caso, por elementos moldurados, canaletas u otros elementos decorativos integrados o de la composición de la fachada.
5. Los centros de apoyo tecnológico a las instalaciones, tales como centros de mando, registros, estaciones transformadoras y otros análogos, podrán utilizar el subsuelo de las vías públicas conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y las Ordenanzas municipales específicas, siempre con sujeción a los criterios y objetivos definidos en el presente Plan Especial. En ningún caso, podrán tener localización aérea en la vía pública.
6. También podrán ubicarse en el interior de edificios (en locales situados en los bajos comerciales o sótanos o en el espacio bajo la cubierta de la edificación, en las condiciones que fija su normativa sectorial), respetando el resto de condiciones que fijan las presentes ordenanzas y la normativa sectorial específica.

**Artículo 128. Chimeneas y shunts de ventilación.**

1. Los proyectos concederán extrema atención a la posición y diseño de las chimeneas, elementos cuya pequeña dimensión contrasta con su fuerte incidencia en el paisaje urbano. En caso de instalación de nuevas chimeneas se seguirán los siguientes criterios:
  - a. Se situarán preferentemente en faldones interiores, y en todo caso en proximidad a la cumbrera, separándose del alero una distancia mínima de 1,50 m., y sobresaliendo por encima de la cumbrera el mínimo exigible por normativa técnica.
  - b. Se dispondrá el número mínimo imprescindible y se admiten sólo agrupadas en grupos de dos como máximo, para evitar un excesivo volumen. La dimensión máxima en planta será de 1,40 m x 0,70 m agrupada con otra.
  - c. Se erigirán en consonancia con las fachadas del edificio repitiéndose los acabados de las fachadas principales. También podrá realizarse en ladrillo visto de tejar o en fábrica de mampostería o sillería de piedra. Se prohíben las imitaciones falsarias de elementos históricos y el acabado de chapado en piedra.

- d. Se rematarán con elementos de aireación de mínima presencia (realizados, por ejemplo, con teja árabe o acero), no permitiéndose las soluciones prefabricadas de hormigón, o los remates cónicos metálicos.
  - e. En el ámbito del PECH no se permite su ejecución con elementos metálicos esmaltados, acero mate o acero inoxidable u otros acabados metálicos (o sobre soporte metálico).
  - f. De forma excepcional y cuando no exista otra posibilidad se autorizarán dichos acabados metálicos, siempre que se garantice que no sean visibles desde ningún punto de la vía pública. En la memoria del proyecto se acreditará tal circunstancia, proponiendo las medidas correctoras oportunas.
2. Los usos que estén condicionados a la disposición de chimeneas a cubierta no serán autorizados cuando, por las características del edificio, por su posición, perfil urbano u otras características, no se puedan construir. La capacidad de acogida de la edificación para esos usos es nula, lo que se manifestará en la Memoria, en su caso.

**Artículo 129. Antenas y otras instalaciones de cubierta.**

1. Antenas de telecomunicaciones y de emisión de radio, televisión, etc.: las antenas se ajustarán a la legislación vigente en materia de telecomunicaciones y sanitaria que corresponda, debiendo justificarse en su proyecto que se verificará el cumplimiento de las condiciones sanitarias impuestas por la legislación.
- a. Su diseño será sobrio, discreto y unitario, imitando postes o chimeneas verticales. Se realizarán como un prisma macizo de base cuadrada de proporción vertical y de 100 cm de lado, limpio y uniforme, no pudiendo aparecer externamente elementos sobrepuestos ni otras instalaciones.
  - b. Se pintarán en colores oscuros en gamas azules, verdes o tierras, en colores RAL 5028 a 6010, 7005 a 7028 y 8002 a 8022, estando prohibidos expresamente el blanco, los rojos y amarillos, los naranjas y violetas. En ninguna de las gamas se permiten los colores brillantes y luminosos, siendo la finalidad de la pintura la minimización del impacto visual.
  - c. Su altura máxima dependerá de su posición, ya que no deben resultar visibles desde las vías públicas o entorno público de las mismas, admitiéndose su visibilidad externa en un 20 % de la altura total. Los proyectos incluirán gráficos con planta y secciones, así como simulaciones visuales y muestras de color justificando la idoneidad de la solución.

- d. En ningún caso se desarrollarán por fachada las instalaciones auxiliares de las antenas (como cables, equipos de refrigeración y aparamenta). Sus equipos auxiliares se ubicarán en el interior de los edificios, en dependencias habilitadas para ello, en cualquier planta de la edificación en que se ubiquen, preferentemente en el vacío bajo cubierta o en sótanos.
2. Antenas de recepción de televisión, radio, antenas parabólicas, de servicio a las comunidades de propietarios o propietarios de los inmuebles:
    - a. Se ajustarán a sus respectivas normativas.
    - b. Sólo se podrán ubicar en la cubierta de las edificaciones y no deben resultar visibles desde las vías públicas o entorno público de las mismas, permitiéndose sólo una antena de cada tipo por edificio.
    - c. Se pintarán en colores oscuros en gamas azules, verdes o tierras, en colores RAL 5028 a 6010, 7005 a 7028 y 8002 a 8022, estando prohibidos expresamente el blanco, los rojos y amarillos, los naranjas y violetas. En ninguna de las gamas se permiten los colores brillantes y luminosos, siendo la finalidad de la pintura la minimización de su impacto visual.
    - d. En ningún caso se desarrollarán por fachada las instalaciones auxiliares de las antenas (como cables u otros).
  3. Paneles solares.
    - a. Sólo se admiten paneles solares en cubiertas de los edificios, siempre en localizaciones no visibles desde ningún espacio público, incluso en vistas desde el exterior de los recintos históricos.
    - b. No podrán superar el 10 % de la superficie del faldón donde se ubiquen, ni su dimensión será superior a 1,00 m<sup>2</sup>.
    - c. Tendrán acabados en mate, en tonos oscuros de las gamas de pardos y rojizos de las tejas. Se sobrepondrán al faldón de cubierta con su misma pendiente, no pudiendo ubicarse separados al mismo.
    - d. En ningún caso se desarrollarán por fachada las instalaciones auxiliares de los paneles solares.
  4. Torres de refrigeración
    - a. Las torres de refrigeración que por sus características hayan de ubicarse en la cubierta de las edificaciones, se localizarán en el espacio bajo cubierta de

las mismas, debiendo habilitarse bajo los faldones de cubierta los espacios necesarios.

- b. A estos efectos, se podrán abrir en la cubierta huecos en la proporción fijada para los lucernarios, que se deberán cubrir con celosía metálica pintada en los tonos RAL del punto anterior.
- c. Se permite también la realización de chimeneas en los términos de lo dispuesto en el Artículo correspondiente. En ningún caso se desarrollarán por fachada las instalaciones auxiliares (como cables u otros).

**Artículo 130. Canalones.**

1. En edificios catalogados con los grados Integral, Parcial y Ambiental (INT, P y A), si el edificio mantuviese los elementos originarios de canalones y bajantes, se mantendrán o repondrán, cuando se trate de elementos de interés en las actuaciones generales que se realicen.
2. En caso de nueva instalación, tanto para edificios catalogados como en operaciones de nueva edificación se admiten los siguientes materiales: cinc, cobre, chapa esmaltada (en colores que se integren en la gama de la fachada) o fundición, que se ejecutarán obligatoriamente de sección circular. Se prohíbe el PVC y los materiales plásticos.
3. Las bajantes se protegerán, en todo caso, con elementos de fundición en su parte baja, desde la rasante de la acera hasta los 2,00 m. de altura (para evitar que pudieran ser dañadas por golpes).

**Artículo 131. Aire acondicionado.**

Se prohíben las instalaciones de aire acondicionado, etc. sobre las fachadas de los inmuebles, así como en los espacios perimetrales del casco histórico, y que tengan incidencia visual desde la vía pública, incluso en vistas desde el exterior de los recintos históricos. Podrán ubicarse en las siguientes situaciones:

- a. Bajo los faldones de cubierta al interior de patios de parcela o de manzana
- b. En espacios interiores para la ubicación de dicha instalación.
- c. En patios de parcela, bajo el acuerdo expreso de la comunidad de propietarios y supeditándose en todo caso a normativas de rango superior tanto de carácter municipal, autonómico o sectorial.

- d. Cuando alguna normativa sectorial de usos, obligue a la instalación de aparatos de climatización, y no sea posible instalarla en las zonas anteriormente previstas, se podrán instalar en los balcones de fachadas a viario, pero no podrán tener apariencia exterior minimizando su impacto a través del diseño de los cerramientos o celosías que se realizarán para evitar que sean visibles.

**Artículo 132. Red de gas y cableado por fachadas y cubiertas.**

1. No se permite el cableado y otros elementos para la inclusión de instalaciones de servicio por fachada. Si debieran realizarse por imperativo de la normativa de seguridad por las fachadas de la edificación, se incluirán en cajas o canaletas que deberán ser homologadas por el Ayuntamiento para cada caso y autorizadas por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el caso de proyectos que afecten a inmuebles declarados BIC y sus entornos. Ningún elemento de la instalación será aparente ni se verá desde la vía pública.
2. Se prohíbe terminantemente la instalación de canalizaciones de gas o cableado por encima de las cubiertas de la edificación, de forma que queden vistas y exteriores en cualquier tramo.

**Artículo 133. Jardineras y otros elementos móviles de decoración.**

1. La colocación de elementos móviles de vegetación como jardineras o decoración en general no impedirá, en ningún caso, el paso de posibles vehículos de urgencia, ambulancias, bomberos, etc., no suponiendo la disminución del paso libre por debajo de los 3 metros. En calle con acera, ésta no quedará reducida a menos de 1,50 m.
2. No se autorizarán jardineras en materiales plásticos, o metálicos a excepción del material de fundición pudiendo estar realizado en material pétreo, natural o artificial, o en la citada fundición.
3. No se autorizarán elementos de este tipo, incluso tiestos, colgados del plano de la fachada, debiendo en tal caso ceñirse al ámbito de balcones y terrazas, sin que en este caso puedan tampoco ser colgados hacia el exterior.

**Artículo 134. Colgadores y tendederos de ropa**

1. Queda expresamente prohibido el tendido de ropa a espacios públicos, incluso en balcones y terrazas que den a dichos espacios. Podrá tenderse la ropa en balcones o terrazas que den a patios privados, o en directamente en estos.

2. Es obligatorio que, en los edificios de nueva planta, el tendido de ropa no se efectúe bajo ningún concepto directamente a vía pública. En las edificaciones que por su tipología no dispongan de fachadas más que a estos espacios, será preceptivo disponer de un tendedero dentro de la edificación, bien a patio privado o en espacio retranqueado de fachada, adosado a una medianera, de 1 m de ancho, oculto tras una celosía continua de lamas de madera similar al resto de la carpintería.
3. En los casos de sustitución o de rehabilitación habrá que adaptarse a las mismas condiciones; en caso de imposibilidad se recurrirá a espacios ventilados bajo cubierta sin que en ningún caso pueda tenderse la ropa directamente a la vía pública.

**Artículo 135. Escaparates y vitrinas.**

1. Se justificarán las soluciones de los escaparates y vitrinas en función de la calidad y características constructivas y de los materiales de plantas bajas, pudiendo denegarse la autorización para construir aquellas que alteren sensiblemente los ritmos compositivos existentes y los que cubran o distorsionen fábricas o elementos de interés.
2. Con carácter general los escaparates y vitrinas habrán de resolverse en el ancho del muro correspondiente prohibiéndose expresamente el retranqueo inmoderado o avance respecto del plano de fachada. El retranqueo mínimo respecto de dicho plano será de 15 cm. y de 40 cm. el máximo, excepto para las puertas de acceso cuando el giro invada el espacio público.
3. Los escaparates deberán de respetar los huecos definidos en planta baja por el edificio original, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de dichos huecos. Los actualmente existentes se ajustarán a la normativa cuando soliciten licencia de obras o nuevo uso.
4. Se respetará un ritmo de macizo-hueco, coincidiendo con los ejes de huecos en plantas altas, limitándose en cualquier caso a las dimensiones habituales. Ningún tratamiento de bajos romperá la estructura parcelaria del edificio o colindantes.
5. Las carpinterías empleadas responderán a los mismos criterios exigidos para el resto de los huecos del edificio. Con carácter particular las persianas y elementos de protección podrán ser metálicas, preferentemente caladas, no permitiéndose acabados brillantes ni colores inadecuados. No podrán tener elementos a la vista tales como cajas o guías que sobresalgan del plano de fachada

**Artículo 136. Rótulos y anuncios.**



1. Se entiende por rótulo anuncio el letrero o inscripción con que se indica o da a conocer el contenido, objeto o destino de los locales y actividades que se desarrollan en el local. Se distingue de las muestras por su formato diferente, basado en la composición de letras sueltas o dibujos.
2. Los rótulos y logotipos estarán elaborados con letra y elementos sueltos. Pueden ser opacos, con iluminación indirecta interior o con iluminación desde fuera.
3. En el caso de que sean opacos o con iluminación indirecta interior, serán metálicos. Sus dimensiones máximas serán: altura, hasta 25 cm.; anchura, hasta 15 cm; y espesor, hasta 7 cm., sobre los dinteles de los huecos de planta baja o sobre el vidrio de los escaparates y pueden ubicarse tanto en el interior del hueco (sobre los vidrios de escaparate), en el interior del local o sobre el dintel del hueco de acceso al local, permitiéndose sólo un rótulo en cada fachada de que disponga el local.
4. Sus elementos luminosos no producirán deslumbramiento a la vía pública. Cuando sean de neón se permitirán siempre que su nivel de integración sea aceptable mediante el manejo de la tipografía, el tamaño y el diseño, pero siempre se ubicarán al interior del local.
5. Los rótulos deben diseñarse, en todo caso, de forma integrada con respecto a la composición y diseño de la fachada del bajo comercial, dentro de los límites en que se ha de enmarcar.

**Artículo 137. Marquesinas y banderines.**

1. Marquesinas: Se entiende por marquesina cualquier elemento horizontal en voladizo respecto al plano de la fachada, sea cual sea su canto (aparente o estructural), con finalidad decorativa o de soporte de publicidad, instalaciones, iluminación o cualquier otra. Son marquesinas también, las composiciones de rótulos o muestras que se separan del plano de fachada realizando un voladizo, aunque este sea de poca entidad.
2. En los edificios incluidos en los grados de protección integral, parcial o ambiental se prohíbe la realización de marquesinas de cualquier tipo.
3. Puntualmente, en edificios singulares de uso o servicio público (equipamientos, dotaciones y terciarios) de nueva edificación, se permite la realización de marquesinas en planta baja sobre la vía pública, siempre que cumplan lo siguiente:
  - a. Su canto sea inferior a 20 cm,

- b. Se ubiquen a 2,70 m de altura sobre la rasante de la calle como mínimo
  - c. Su voladizo tenga una luz inferior al vuelo fijado para los balcones,
  - d. Garantizar la correcta integración de estos elementos en la composición de la edificación,
  - e. Será su finalidad la de enfatizar aspectos de la fachada como el acceso y nunca la fijación de publicidad, rótulos, muestras o el soporte de cualquier tipo de instalaciones.
  - f. No se permite la realización de apoyos para reducir el voladizo.
4. Banderines: Son los carteles perpendiculares y paralelos al plano de fachada del local realizados con cualquier clase de material rígido:
- a. Estarán situados a una altura mínima de doscientos veinticinco centímetros (225 cm.) sobre la rasante de la acera o terreno, salvo los luminosos que irán situados a una altura superior a trescientos centímetros (300 cm.) sobre la rasante de la calle. La posición correcta de los banderines en el ámbito de este Plan Especial será en sentido paralelo a la fachada, estableciendo unas dimensiones máximas de 75 cm x 200 cms.
  - b. El grosor máximo de los banderines opacos e iluminados será de cinco centímetros (5 cm.) y el de los luminosos de quince centímetros (15 cm.).
  - c. La instalación de banderines opacos en los edificios catalogados con niveles de protección integral y parcial que afecte a fachada deberá integrarse en la estética del edificio y contar con informe favorable del Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el caso de bienes con protección integral. En el caso de BICs o entornos de BIC también requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
  - d. Se prohíbe la incorporación de banderines luminosos, admitiéndose la retroiluminación mediante focos o proyectores o aquellos rótulos que requieran de iluminación porque otra normativa lo exija como es para el caso de farmacias o centros de asistencia médica, entre otros.-
  - e. No se permitirá más de un banderín por cada fachada del local al que se refiera y exclusivamente se colocarán en planta baja, haciendo referencia únicamente a la actividad y nombre del establecimiento.  
En ausencia de un diseño global y específico para el conjunto del casco

histórico, necesitarán aprobación expresa de su diseño por el Ayuntamiento de Sigüenza.

**Artículo 138. Identificación de establecimientos con especiales exigencias de señalización.**

1. Para señalar las oficinas de farmacia y otros centros y establecimientos de carácter sanitario a los que se refiere el Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios; las dependencias de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad y de Protección Civil, así como otros establecimientos con especiales exigencias de señalización, se podrán instalar soportes luminosos con independencia de las zonas en las que se sitúen.
2. Para identificar las oficinas de farmacias se instalarán cruces de malta o griegas de color verde que deberán cumplir las condiciones señaladas para la instalación de las muestras y banderines con las siguientes especialidades:
  - a. El saliente del soporte en caso de banderín será de 80cm.
  - b. Tendrán iluminación fija sin intermitencia, destellos ni mensajes móviles, pudiendo figurar el horario de la farmacia -12H o 24H- por sobrepasar los establecidos con carácter general, sin que puedan contener ningún tipo de logo, referencia a la actividad, nombre, información o publicidad.
  - c. Las cruces que cuenten con iluminación podrán funcionar únicamente durante el horario en el que oficina de farmacia esté abierta al público para identificar la actividad que desarrolla. En caso de banderín, este se colocará sobre la fachada propia del local, en caso de muestra, en el interior de los huecos. Solo se permitirá la instalación de una muestra por hueco y un banderín por fachada del local. En supuestos excepcionales por la dificultad de visualizar el local desde la vía pública, se podrá colocar un banderín en la fachada de otro edificio distinto al del local en cuyo caso el saliente será como máximo 80 cm.
3. Los elementos de identificación de otros servicios de carácter sanitario, de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, de Protección Civil, así como otros con especiales exigencias de señalización por el servicio que prestan, cumplirán las condiciones señaladas para las oficinas de farmacia adaptadas a sus propias características. En todo caso serán muestras o banderines con iluminación fija y no intermitente o destellante sin mensajes luminosos en movimiento y su color y forma serán los que se establezcan como distintivos corporativos en su normativa específica o mediante acuerdo o convenio entre el Ayuntamiento y las entidades

más representativas de cada uno de los sectores con especiales exigencias de señalización.

4. El proyecto correspondiente debe expresar las características concretas de color, materiales, diseño y similares en función de la ubicación, condiciones de protección del edificio, marca comercial, etc.

**Artículo 139. Toldos, banderolas y elementos publicitarios flexibles.**

1. La instalación de los toldos, sólo se permitirá en planta baja dentro del Conjunto Histórico a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 m.
2. Su saliente, respecto a la alineación exterior, en ningún caso superará los 2,50 m. Serán de lona en su color natural u ocre claro. Se prohíben explícitamente otros colores.
3. Se permite el anuncio del nombre del establecimiento en la falda de los toldos y en la franja inferior del elemento flexible que puedan instalarse cumpliendo las condiciones generales previstas.
4. No tendrán una anchura mayor que la del hueco en que se ubiquen, recogándose en el interior del mismo.
5. Los toldos se realizarán con materiales flexibles, no admitiéndose rígidos o fijos.

**Artículo 140. Placas.**

1. Las placas se colocarán adosadas sobre los muros o machones de la fachada. Las placas tendrán unas dimensiones acordes a la composición de la fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón ni una altura superior a 50 cm.
2. Las placas podrán ser de metacrilato o vidrio transparente, traslúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben expresamente los materiales plásticos, el aluminio en acabado estándar y otros acabados metalizados brillantes.
3. Las placas que se sitúen en las jambas de los portales ocuparán una dimensión máxima de 40 cm (en horizontal) x 30 cm (en vertical) y 1 cm de grosor.
4. De acuerdo al Principio de Cautela, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del paisaje,

del conjunto histórico o de los edificios que se pretenden proteger, por no armonizar con su condición ambiental.

5. En caso de interés público promovido a iniciativa pública, podrán autorizarse elementos de características distintas.

**Artículo 141. Publicidad exterior.**

1. Se prohíbe cualquier forma de publicidad exterior diferente a la regulada por el presente Plan Especial o por las Ordenanzas específicas que el Ayuntamiento apruebe al efecto.
2. En concreto, quedan prohibidos los denominados carteles-tijera, la cartelería de chapa con retorceduras y recortes en su borde imitando pergaminos, los elementos de papel o cartón u otros elementos publicitarios no recogidos en el presente Plan Especial, considerándose que atentan contra el deber de conservación y de decoro.
3. El Ayuntamiento podrá proceder a su retirada, previa comunicación a la empresa anunciadora en las 48 horas siguientes a dicha comunicación.
4. A través de concesiones administrativas de publicidad, el Ayuntamiento podrá establecer los sistemas completos de publicidad para toda la ciudad o para zonas específicas de la misma, cuya señalética, cartelería y elementos deberán ser debidamente aprobados y autorizados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, tanto en sus elementos como en sus ubicaciones concretas.
5. De la misma forma, el Ayuntamiento podrá aprobar normalización de elementos de publicidad a instalar en la vía pública en las condiciones concretas que se fijen para su instalación en cada caso.
6. Se permiten, con los correspondientes permisos, carteles anunciadores de eventos o pancartas, embridados en las farolas o con otros procedimientos de sujeción provisional, de forma temporal y siempre en soportes que no sean rígidos de tela o plásticos. De la misma forma y con los correspondientes permisos, se puede conceder licencia a tótems u otros elementos, siempre que se realicen de tela o materiales no rígidos. En todo caso, la empresa anunciadora se hará responsable de su retirada.
7. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal se considerará infracción urbanística, procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites, pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL - NORMATIVA

## **CAPÍTULO 11 NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE ESTRUCTURAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES**

### **Artículo 142. Cimientos y muros de carga o estructurales.**

1. Se protegen los muros y cimientos que tengan valores reconocibles de carácter histórico, artístico, tipológico o de ejecución material, incluyendo los muros medianeros. A estos efectos:
  - a. Cuando su construcción sea anterior al siglo XX, se protegerán en todo caso, dadas sus técnicas constructivas en barro, tapial, calicanto u otras, o por la especial factura habitual en ellos en las cales y morteros. Se protegen de forma especial aquellos provenientes de la época románica o anterior debido a su rareza y singularidad.
  - b. Cuando incorporen arcos y otros elementos constructivos singulares, o incorporen restos de edificaciones de épocas anteriores al siglo XX, también se preservarán.
  - c. Cuando tengan un espesor superior a 55 cm., ya que es habitual la existencia de interés patrimonial en los elementos de dicho espesor.
  - d. Cuando estén realizados totalmente o en parte en barro, tapial, calicanto, mampostería, aparejo toledano, ladrillo de tejar o ladrillo aplanillado o sean de mampostería. Asimismo, se protegen los muros de entramado de madera.

### **Artículo 143. Tratamiento de cimientos y muros de carga o estructurales protegidos.**

1. Con el fin de preservar el valor arqueológico e histórico que tienen estos elementos se deberán observar las siguientes prescripciones de carácter general:
  - a. Con carácter previo a cualquier intervención de mantenimiento extraordinario o reestructuración se deberán realizar los estudios murarios que correspondan, que, como mínimo, incluirán:
    - i. Identificación y caracterización de los elementos potencialmente valiosos
    - ii. Análisis de los espesores de los muros de carga y medianeros
    - iii. Materiales y sistemas constructivos

- iv. Resultado de las catas en los muros de espesor superior a 55 cm.
  - v. Resultado de las catas de cimentación realizadas.
  - vi. Descripción de elementos singulares que aparezcan en el muro.
  - vii. Análisis de las fechas de construcción a través de estudio histórico y tipológico.
  - viii. Evaluación somera de su estado de conservación
- b. Una vez documentado el valor de los elementos, el proyecto adaptará la edificación y sus funciones y usos a los elementos aparecidos, dejando las cámaras o habitaciones procedentes para el mantenimiento o vista de los elementos, en su caso.
  - c. La reutilización de muros y cimientos sin modificaciones esenciales no hará necesario el estudio de dichos muros al cual se hace referencia en el número anterior.
  - d. Cuando se produzca el recrecido en altura o el suplemento de las fábricas deterioradas en función del mantenimiento debido se hará con aparejos análogos a los del muro original cuando sean vistos, pero con distinción de colores y dimensiones de los elementos de fábrica que se utilicen.
  - e. Cuando se trate de obras que lleven aparejada intervención arqueológica, estas deberán ser autorizadas por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

**Artículo 144. Estructuras y elementos estructurales de madera existentes**

- 1. El Plan Especial protege los elementos y estructuras de madera que existan en los edificios, en los términos del presente artículo, incluyendo los artesonados, los forjados (viguería y plementería), los pies derechos y pilares (incluyendo sus basas, capiteles y ábacos), los entramados en el interior de muros de carga, fachadas, etc., las armaduras de cubierta (sean a la española, de par y nudillo, de par e hilera, par y tirante, etc.) y las escaleras y aleros. A estos efectos:
  - a. Cuando su construcción sea anterior al siglo XX, se protegerán en todo caso, dadas sus técnicas constructivas de talla o por la especial factura habitual en ellos.
  - b. Cuando incorporen elementos específicos de talla o mantengan parte de la coloración original, se deben proteger de forma estricta.



- c. Cuando sus escuadrías tengan un espesor superior a 35 cm., ya que es habitual la existencia de interés patrimonial en los elementos de dicho espesor.

**Artículo 145. Conservación de estructuras y elementos estructurales de madera existentes.**

1. La preservación de estos elementos implica que, con carácter previo a cualquier intervención de mantenimiento extraordinario o reestructuración se deberán realizar los estudios que correspondan, que, como mínimo, incluirán:
  - a. Identificación y caracterización de los elementos potencialmente valiosos
  - b. Análisis de espesores, escuadrías y técnicas constructivas de talla, colocación y enjarje.
  - c. Materiales y tipos de madera utilizados
  - d. Resultado de catas en elementos
  - e. Análisis de coloración y recubrimientos, debiendo documentar los temas, los materiales y pigmentos y las técnicas utilizadas, así como las técnicas de restauración necesarias para su conservación.
  - f. Descripción de elementos singulares que aparezcan en el muro.
  - g. Análisis de las fechas de construcción a través de estudio histórico y tipológico.
  - h. Evaluación de su estado de conservación, recogiendo las patologías existentes.
2. Una vez documentado el valor de los elementos, el proyecto adaptará la edificación y sus funciones y usos a los elementos aparecidos, tomando decisiones sobre el mantenimiento de la función estructural de los elementos o sobre la necesidad de reposiciones o suplementos y estructuras auxiliares.
3. La reutilización de forjados y otros elementos estructurales de madera sin modificar esencialmente no hará necesario el estudio a que se hace referencia en el número anterior. Cuando se repongan elementos de madera tendrán carácter estructural y dimensiones acordes a su función, estando prohibidos los chapados o falsas viguería, así como las imitaciones históricas.

4. Se exceptúan de esta norma, las fachadas de locales comerciales en planta baja, que podrán recubrirse en madera, elementos de chapado u otros, siguiendo el diseño tradicional de alzados de tiendas.
5. El diseño de elementos estructurales de madera será simple y riguroso, de aspecto abstracto y sobrio.
6. La reposición de elementos de madera o su mantenimiento implica la obligatoriedad de mantenimiento de los elementos de coloración que persistan.

**Artículo 146. Tratamiento de estructuras y elementos estructurales de madera existentes.**

1. En edificios con protección Integral o Parcial (INT o P) se protegen, en todo caso, los elementos estructurales de madera que existan:
  - a. Sobre ellos se realizarán intervenciones de consolidación, reparación y reposición/restitución, así como los tratamientos que resulten oportunos, siendo obligatorio su mantenimiento en posición y materiales, escuadrías y plementería.
  - b. Se pueden aplicar las estructuras auxiliares o suplementos estructurales que sujeten o descarguen a los elementos de las solicitaciones que soportan. Se pueden liberar de cargas ineficientes, eliminando camas de arena, elementos cerámicos sobrepuestos, etc.
  - c. Los forjados mantendrán en todo caso su tipología, aun cuando haya de sustituirse parte de sus elementos, garantizándose que la reposición se realiza con el mismo material (tipo de madera), escuadría o corte con hacha (en rollizos), plementería (casetones, revoltón, entarimados, entablados o ripias).
  - d. Las cubiertas deberán analizarse en todo caso, debido al deficiente estado de conservación habitual. Se conservarán en condiciones adecuadas de estanqueidad y seguridad estructural: son elementos protegidos, en concreto, las cerchas existentes y la vigería escuadrada que se conserven (tirantes, pares, hileras, pendolones, jabalcones y tornapuntas), pudiéndose sustituir la vigería que haya colapsado o cuyo estado de deterioro la haga inviables, pero manteniendo las tipologías estructurales que existan.
  - e. Los elementos escuadrados de sección superior a 30 cm x 20 cm deberán conservarse con los suplementos o reparaciones que sean necesarios.

- f. La ripia o entarimado se puede sustituir en todo caso (siempre que no tenga elementos de talla o coloración, en cuyo caso se restaurará), debiendo realizarse soluciones de cubrición que garanticen la protección del edificio.
  - g. Los aleros de madera existentes se deben conservar en todo caso, con la forma y materiales que tengan, conservando su función estructural en los elementos que se repongan por colapso o deterioro de los existentes.
2. En edificios existentes en protección Ambiental (A) o incluidos en las ordenanzas de nueva edificación, cuando existieran elementos estructurales de madera de interés en estado de conservación adecuado, se repondrán en las condiciones de diseño y posición que tuvieran inicialmente, pudiéndose desmontar para su reaprovechamiento en la posición original. Ello es de aplicación a los artesonados, forjados de viguería escuadrada (tanto en su viguería como en su plentería), estructuras de cubierta escuadradas (en especial si se conservan cerchas de cualquier tipo), pilares, escaleras de traza singular que verifiquen condiciones mínimas de accesibilidad. Además, se aplica a los aleros, en su conformación original.

**Artículo 147. Tratamiento de elementos de cantería existentes estructurales o decorativos.**

- 1. El Plan Especial protege los elementos de cantería existentes que sean estructurales o decorativos, incluyendo las fábricas y piezas de sillería que puedan estar incorporadas a otras fábricas. Sobre ellos se deben realizar intervenciones de consolidación, reparación y reposición/restitución, así como los tratamientos que resulten oportunos, siendo obligatorio su mantenimiento en posición y materiales, talla y tratamientos.
- 2. Los elementos escultóricos sometidos a la intemperie y que se pudieran deteriorar por la incidencia de la meteorología o agentes externos deben ser protegidos "in situ" con las técnicas que resulten oportunas o sustituidos por otros elementos de cantería en el mismo tipo de piedra con tratamiento abstracto de los motivos escultóricos o decorativos que tengan, para su traslado y custodia a museos oficiales públicos, lugares donde se garantice su conservación.
- 3. Cuando existan elementos puntuales que no tengan una posición específica se pueden cambiar de ubicación dentro de la misma edificación con el fin de mejorar su protección.
- 4. En edificios existentes en protección ambiental o de nueva edificación, cuando existieran elementos puntuales que estén englobados en muros o en otros

elementos que vayan a ser demolidos, han de ser trasladados en los términos de los párrafos anteriores.

**Artículo 148. Integración de estructuras metálicas, de hormigón y de madera.**

1. Se regula en el presente artículo la incorporación de estructuras y elementos estructurales en edificios incluidos en los grados de protección Integral y Parcial.
2. Cuando se haya de realizar estructuras o elementos auxiliares de sujeción en acero, hormigón o madera, éstas se independizarán visualmente de los elementos que sujetan, debiendo aparecer claramente diferenciadas de sus homólogas históricas.
3. Las estructuras de sujeción o apeo de elementos completos o edificios completos se realizarán con sistemas apoyados o articulados, con los arriostramientos y apuntalamientos necesarios, pero nunca a través de sistemas empotrados, de acuerdo a las técnicas tradicionales que permitían la movilidad y adaptabilidad entre los diferentes sistemas constructivos.

## **CAPÍTULO 12      NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE ACABADOS DE FACHADA**

### **Artículo 149.      Elementos constructivos ornamentales de fachada.**

1. El Plan Especial protege los elementos decorativos y ornamentales de fachada que tengan valores reconocibles de carácter histórico, artístico, tipológico o de ejecución material:
  - a. Las carpinterías de madera existentes de puertas y ventanas
  - b. Los elementos de defensa en fundición o acero como rejerías
  - c. Los balcones, balconadas o miradores
  - d. Los revestimientos como revocos.
  - e. Los elementos pictóricos de fachada y la coloración
  - f. Los elementos decorativos tales como molduras, yaserías, cornisamentos, impostas, etc.
2. A estos efectos, se consideran especialmente valiosos los elementos de diseño anterior al siglo XX por sus especiales características constructivas y compositivas, que se consideran de valor acreditado. Se permiten sobre ellos las intervenciones de consolidación, reparación y reposición/restitución, así como los tratamientos que resulten oportunos, siendo obligatorio su mantenimiento en posición y materiales.
3. En los artículos siguientes se regulan las condiciones particulares de intervención y mantenimiento de los elementos, así como las actuaciones en caso de deterioro irreversible.

### **Artículo 150.      Protección particularizada de las carpinterías de madera existentes.**

1. Se protegen las carpinterías de madera existentes de puertas y ventanas, debiendo conservarse las mismas en cuanto a composición y materiales como en la posición que ocupan, en especial, cuando se trate de carpinterías anteriores al siglo XX o aquellas de carácter modernista. Se realizarán en ellas las operaciones de mantenimiento y restauración que resulten procedentes para su conservación. Los elementos de oscurecimiento serán los originarios. Los acristalamientos serán transparentes, no admitiéndose vidrios coloreados ni reflectantes.

2. Si el deterioro de las carpinterías de madera fuera tal que no fueran aprovechables, se debe documentar su diseño y rehacerlas, reaprovechando los elementos de las mismas que sean viables. Podrán repetirse, en este caso, mejorando sus condiciones de tratamiento higrotérmico y espesores, de forma que, por ejemplo, se puedan incorporar vidrios dobles.
3. En edificios de protección Integral, si no se conservasen las carpinterías de ventanas y balcones, éstas se repondrán por analogía con edificios de época y carácter similar. Se admite la madera en su color o barnizada y pintada o esmaltada en tonos marrones o grises oscuros. En ningún caso, se permiten carpinterías metálicas o de PVC ni elementos de carpinterías imitando rejería.
4. En caso de que no se conservase la fachada, pero las carpinterías de madera fueran valiosas (históricas o tradicionales: anteriores al siglo XX o de carácter modernista), dichas carpinterías se recuperarán integrándose en la nueva edificación según se diseñe en el Proyecto de Ejecución.
5. Se conservarán las persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento existentes (tales como fraileros, celosías en “librillo” exteriores de madera y otros elementos tradicionales) cuando sean valiosos de acuerdo al aptdo. 1.
6. Cuando no se mantuvieran y no existiera constancia documental, se aplicarán por analogía con los conservados en edificios de similar lenguaje y época.
7. Se prohíben de manera expresa, las persianas con tambor exterior. También se prohíben los cierres metálicos enrollables de cajón exterior en bajos comerciales. Se diseñará la forma de incorporar persianas u otros elementos necesarios de oscurecimiento, de forma que se integren adecuadamente; en otro caso sólo se admitirán estores, cortinas o fraileros.

**Artículo 151. Carpinterías exteriores y elementos de oscurecimiento de nuevo diseño.**

1. Los elementos de carpintería exterior de los huecos deben colocarse siempre a haces interiores, estando prohibido su enrasado con el plano exterior de la fachada.
2. Las carpinterías se diferenciarán acabados y materiales según el grado de protección de los edificios, según la siguiente clasificación:
  - a. Para edificios con protección integral y parcial, hacia el exterior solo se admitirán carpinterías de madera. En el caso de protección parcial se permitirá otro material hacia el interior.

- b. Para edificios con protección ambiental, las carpinterías deberán asemejarse a las originales y en el caso de que no fuera así serán de madera, imitación madera o los acabados indicados en el punto 3 del presente artículo, siempre y cuando resulten acordes con los materiales existentes en el ámbito inmediato. En todo caso las carpinterías de la fachada exterior deberán ser unitarias para todo el edificio.
    - c. Para edificios no protegidos y de nueva edificación las carpinterías deberán ser de madera, imitación madera o los acabados y colores indicados en el punto 3 del presente artículo. En todo caso las carpinterías de la fachada exterior deberán ser unitarias para todo el edificio.
3. Se pueden utilizar asimismo las carpinterías de acero y aluminio en los colores que se expresan en el punto 5 del presente artículo, pero en condiciones de integración con el resto de la fachada, evitando los contrastes. Se definirán sus características con precisión en proyecto, ajustándose a las determinaciones del presente Plan Especial.
4. Se admite también el PVC en las condiciones de integración del presente artículo.
5. El color de las carpinterías, sean de madera o no, se ha de integrar en la estética general del edificio, por lo que, se definirá con precisión en el proyecto. El color de las carpinterías será homogéneo para todo el edificio. La carpintería de madera o de acero corten se puede dejar en su tono natural, pudiendo presentarse la de madera en otros tonos a través de barnizados. El resto de materiales aparecerá pintado en colores oscuros, excluyéndose expresamente los colores brillantes y vivos. Se aplicarán las siguientes series de color:
  - a. Verde RAL 6003 al 6009
  - b. Gris RAL 7015 al 7039 (excluyendo el 7035 y el 7038)
  - c. Marrón RAL 8002 al 8029 (excluyendo el 8004, el 8012 y el 8023)
  - d. Rojos sólo están permitidos en sus formatos más oscuros (burdeos RAL 4004)
  - e. Se excluyen blancos, negros, naranjas y amarillos.
  - f. Cualquier otra solución diferente a las anteriores deberá ser motivada y se deberán aportar pruebas y simulaciones que acrediten que no se producirá impacto negativo. El Ayuntamiento podrá aprobar una carta de colores más detallada y matizada, dentro de los criterios señalados.

6. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.
7. Se prohíben de manera expresa las persianas con tambor exterior. También se prohíben los cierres metálicos enrollables de cajón exterior en bajos comerciales. Se diseñará la forma de incorporar persianas u otros elementos necesarios de oscurecimiento, de forma que se integren adecuadamente; en otro caso sólo se admitirán estores, cortinas o fraileros.

**Artículo 152. Protección particularizada de elementos de defensa en fachadas en edificios catalogados: rejería, balcones, balconadas y miradores.**

1. En edificios con protección Integral, Parcial o Ambiental (INT, P, A) se protegen los balcones, balconadas y miradores existentes, así como las rejerías y elementos de forja de que dispongan los mismo debiendo conservarse en cuanto a composición y materiales como en la posición que ocupan.
2. Se trata de complementos originales de la edificación (hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares recogidos en el catálogo o no), que deberán mantenerse al ser considerados partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible. Se extiende esta normativa a las rejerías exteriores a jardines que sirven para delimitar las parcelas o las rejerías interiores que pudieran existir en la edificación.
3. Se realizarán en ellos las operaciones de mantenimiento y restauración que resulten procedentes para su conservación. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.
4. Se reaprovecharán, en todo caso, los existentes, debiendo reponerse los que hayan desaparecido con el mismo diseño que los existentes.
5. Si el deterioro de los elementos de rejería y fundición fuera tal que no fueran aprovechables, se debe documentar su diseño y rehacerlos, reaprovechando los elementos de los mismos que sean viables. En rejas, balcones, cierres, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.



6. Se prohíbe la ubicación de cualquier tipo de elemento sobrepuesto a ellos, sean instalaciones, publicidad, persianas enrollables u otros, estando éstas expresamente prohibidas en los miradores tradicionales existentes.

**Artículo 153. Elementos antepuestos de fachada en nueva edificación: balcones, balconadas y miradores.**

1. Se denominan elementos antepuestos aquellos que se añaden adosados o en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación. Se podrán construir a partir de 3,5 m de altura y siempre que la calle tenga en ese punto un ancho de 3,5 m como mínimo. Pueden ser rejerías, balcones y balconadas o miradores.
2. No se admiten, en ningún caso, tableros de madera o elementos plásticos o prefabricados/industrializados. Se prohíben elementos de aluminio en su color o anodizado en bronce, o de acero inoxidable. Los elementos metálicos irán esmaltados, en tonos oscuros en las gamas del RAL expresadas en el Artículo correspondiente a carpinterías exteriores y elementos de oscurecimiento de nuevo diseño.
3. Las rejerías en implantación tipológica se realizarán al estilo tradicional, a través de elementos de fundición o de acero (preferiblemente acero cortén), prefiriéndose las composiciones trenzadas. También se pueden utilizar planchas de este material, sean macizas o troqueladas, pero según diseño integrado en la composición general del edificio, para lo cual el proyecto reflejará la composición propuesta.
4. Se debe incluir sin sobresalir del hueco o del plano exterior del muro sobre el que se ubique. En cerramientos de parcela, en suelo urbano, no podrá superar la altura de 1,50 m, debiendo colocarse sobre murete de mampostería de 0,70 m de altura máxima, pudiendo ser un elemento calado o macizo.
5. Los balcones y balconadas, en voladizo, se protegerán mediante barandillas metálicas caladas. Se prohíben antepechos de fábrica o con pilastras de fábrica.
6. Las barandillas metálicas podrán interpretar o reproducir las soluciones tradicionales, en fundición, forja o con pletina u otros elementos metálicos, o utilizar soluciones de diseño contemporáneo. En este caso, utilizarán pletinas o tubos de pequeña sección, en disposición vertical, con criterios minimizadores. También se pueden utilizar planchas de este material, sean macizas o troqueladas con diseño integrado en la composición general.

- a. Balcones: se admiten en todas las plantas, únicamente cuando existan balcones en los edificios adyacentes. Se colocarán separados entre sí en horizontal como mínimo 40 cm. El ancho del balcón podrá ser de hasta 2 m y el vuelo no excederá en ningún caso de 50cm respecto al plano de fachada y 20 cm lateralmente respecto a cada cara del hueco.
  - i. El voladizo no podrá realizarse, en ningún caso, mediante vuelo del forjado de piso. Se admiten las siguientes soluciones para la formación del voladizo:
    - a. Mediante bastidores de perfiles metálicos, con un frente de anchura no superior a 8cm, y elementos de piso con una anchura no superior a esa medida, preferentemente en placas cerámicas.
    - b. Mediante losa de hormigón o material monolítico de sección continua o ligeramente decreciente hacia el canto, con espesor inferior a 12 cm en remate exterior. Sólo si la calidad de diseño lo justifica, a juicio de los Servicios técnicos municipales se admitirían elementos moldurados de piedra, piedra artificial u hormigón, no pudiendo tener en su frente de remate un espesor superior a 8 cm. El perfil de las molduras será de libre diseño.
  - b. Balconadas: Se entiende por balconadas los voladizos continuos a los que abren dos o tres huecos de balcones. No se admite la unión de más de tres huecos. La longitud máxima de la balconada viene determinada por la distancia en voladizo lateral al hueco de balcón que abre a la misma, que será inferior a 20 cm. Para el voladizo se aplicarán todas las condiciones del apartado anterior a excepción del vuelo máximo que podrá alcanzar los 75cm, aplicable únicamente en calles de ancho superior a 500 cm, o plazas. Sólo podrá realizarse una balconada en cada fachada del edificio que se ubicará en la planta primera o segunda, y se limitarán a edificios con más de 8 m de ancho de la correspondiente fachada.
7. Los miradores, cuya ejecución será limitada en el Conjunto Histórico Artístico, por tratarse de un elemento excepcional, se realizará en elementos de fundición y acero, en los términos que se exponen para los balcones y balconadas. Se admiten en todas las plantas del inmueble, con las siguientes condiciones:
- a. Se dispondrán en columnas verticales que habrán de comenzar siempre por la planta primera.

- b. Se admiten columnas verticales continuas de miradores, pero siempre cumpliendo el resto de condiciones que se especifican en el presente apartado. Cuando se ubiquen separados en vertical, deberán tener entre sí una distancia mínima de 30 cm.
- c. La separación horizontal entre miradores será, como mínimo, de 2 m, de forma que no puedan establecerse en dos huecos contiguos en la horizontal.
- d. Cuando se ubiquen en varias plantas deberán realizarse sobre el mismo eje vertical, evitando su profusión desordenada.
- e. No se incorporarán directamente a la pieza en la que se dispongan, sino separados de la misma por hueco con una anchura máxima de 1,40 m (como el resto de huecos de la fachada), pudiéndose disponer en la misma puerta o no.
- f. La anchura del mirador no podrá ser superior a 2 m y su vuelo no excederá en ningún caso de 50 cm en total. Su altura exterior será como mínimo 2,40 m.
- g. Se compondrán siempre como cuerpos acristalados, reduciendo por ello al mínimo los elementos sustentantes y otras piezas de carpintería, protección y ornato. Los elementos estructurales verticales serán metálicos, de acero esmaltado. Excepcionalmente, se admitirán con piezas lineales de madera, que podrán combinarse con elementos metálicos.
- h. Los antepechos serán acristalados, prohibiéndose explícitamente su cerramiento con materiales opacos, como madera, fábrica o metal. Podrán incorporar elementos metálicos de protección, de mínima presencia.
- i. Se prohíbe las persianas en los miradores. .
- j. La cubrición se efectuará siempre con elementos ligeros, con la pendiente mínima para evacuación de aguas, y con cubrición metálica. Se prohíbe explícitamente su cubrición con tejadillos inclinados y/o con acabado de teja.
- k. Se autoriza la utilización de vidrios traslúcidos, o con dibujos o grabados al ácido, o cualquier otra combinación imitativa de las soluciones tradicionales o en interpretación contemporánea.

**Artículo 154. Protección de los acabados de fachada en edificios catalogados: color, revocos.**

1. En edificios con protección Integral, Parcial o Ambiental (INT, P y A) se protegen los acabados de fachada que tengan las edificaciones existentes, siempre que sean acabados valiosos desde el punto de vista histórico, artístico, compositivo o de ejecución material de dichos elementos. Se deben mantener los revocos de fachada, así como las pinturas existentes sobre las mismas, conservándolos en materiales, composición y posición.
2. Sobre estos elementos se deben realizar intervenciones de consolidación, reparación y reposición/restitución, así como los tratamientos que resulten oportunos, siendo obligatorio su mantenimiento en posición y materiales, pudiéndose aplicar las estructuras auxiliares o suplementos que conserven o protejan los elementos de la intemperie u otras agresiones que pudieran recibir.
3. Si se prevén intervenciones sobre ellos, cualquiera que sea su intensidad, se deberán analizar los acabados y estratigrafía que exista, incluyendo las catas oportunas y los ensayos de composición y coloración que se estimen procedentes para el mejor conocimiento y documentación de los mismos, para contribuir de forma científica a la toma de decisiones.
4. Protección específica de las tipologías de acabados:
  - a. Se protegen de forma expresa los diseños existentes o que pueda demostrarse documentalmente que hayan existido, que se deberán repetir en todo caso, con técnicas actuales, debiendo quedar documentados con la definición de plantillas que proceda. Si el acabado exterior se realiza mediante estucos o revocos, éstos han de estar compuestos con pigmentos naturales, en gama de ocre y tierras, tonos claros y textura lisa.
  - b. Igualmente se protege la estratigrafía completa que pudiera existir en los paramentos, con las diferentes aportaciones de la historia a la edificación.
  - c. En todo caso, debe analizarse dicha estratigrafía, valorando y evaluando las diferentes condiciones de cada capa, que deben ser adecuadamente documentadas. La capa externa sólo se podrá hacer desaparecer cuando se trate de revoco con conglomerante de cemento y no disponga de elementos valiosos de diseño. Se preverán en el proyecto de forma detallada los criterios de actuación y tratamiento de fachadas que se realizarán para conservar todas las capas existentes.
  - d. Se protegen de forma especial los revocos de cal que pudieran existir (por tratarse de revestimientos cuya técnica de ejecución puede considerarse extinguida en el momento actual), los estucos y las fachadas que conserven

pinturas. Su mantenimiento exige técnicas específicas de restauración, prohibiéndose la reintegración o el repintado en todo caso.

5. Si por razón de intemperie, su acción pudiera destruir por completo pinturas valiosas existentes, se podrán extraer y trasladarlos a museo o institución que garantice su conservación adecuada.

**Artículo 155. Acabados y colores de fachada.**

1. La coloración de los acabados tradicionales de Sigüenza ha sido determinada por los colores de la tierra y de los materiales disponibles en el entorno. Se han de considerar, a estos efectos:
  - a. Los acabados de piedra, con los característicos ocres y pardos de la caliza y la arenisca, etc.
  - b. Los revocos en tonos pardos, ocres y tierras, siempre provenientes del blanco de la cal al ser mezclado con otros materiales.
2. A la vista de lo anterior, se consideran colores adecuados las gamas pardas, tierras y ocres o blanco crudo, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera, así como aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada.
3. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas en que se insertan. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada. Como quiera que el color depende de los acabados, en intervenciones de nueva edificación, en cuanto a fachadas, se admiten los siguientes:
  - a. Revocos sobre soporte de piedra en mampostería o ladrillo, previa definición detallada de los motivos ornamentales y de la coloración que se aplicará. Se recomiendan los revocos de cal.
  - b. Piedra natural vista en sillería, sólo en piedra caliza, arenisca o similar en textura y coloración a la de los edificios históricos, o en tonos arenosos. Se prohíben acabados pulidos. La utilización de cualquier material pétreo en fachada deberá ser debidamente motivada, con la aportación de muestras y simulaciones que acrediten que no se producirá impacto visual.
  - c. Ladrillo visto, admitido de forma excepcional siempre que sea ladrillo de tejar, debiendo ser motivada su colocación y con la aportación de muestras y simulaciones que acrediten que no se producirá impacto visual.

4. Se prohíben otros acabados diferentes a los señalados, salvo en los elementos puntuales que se señalan a continuación.
  - a. Se prohíben recercados de huecos con prefabricados en GRC, plásticos o similares, así como los de ladrillo (salvo que existieran en el edificio). Sólo se autorizan recercados de huecos en revoco y en piedra maciza.
  - b. Los paramentos de fachada se dispondrán preferentemente en gamas ocre, sienas y tierras. En caso de recercados éstos estarán dentro de la misma gama.
  - c. Se admiten tonalidades azuladas, verdosas o grisáceas claras, siempre que sea coherente con la composición de la fachada y con las coloraciones dominantes en la escena inmediata. El Proyecto deberá precisar el color o colores propuestos según carta de colores codificada.
  - d. Se admiten igualmente, elementos metálicos en acero cortén u otros, lacados o tratados en colores oscuros, en elementos puntuales como recercado de huecos (por la cara perpendicular a fachada), zócalos y aleros.
5. En todos los acabados se podrán exigir muestras previas, con comunicación al Ayuntamiento. Los servicios técnicos decidirán a la vista de las muestras, pudiendo adoptar otras decisiones, en el plazo máximo de quince días desde la recepción de la comunicación.

**Artículo 156. Protección de los elementos decorativos como molduras, yeserías, etc., en edificios catalogados.**

1. En edificios con protección Integral, Parcial y Ambiental (INT, P y A), se protegen los elementos decorativos que tengan las edificaciones existentes, que suponen la composición lingüística de fachadas, y que suponen la base de los estilos arquitectónicos que tiene la edificación. Así, se deben conservar todo tipo de elementos originales como columnas, arcos, cornisamentos, ménsulas, moldurados, medallones, impostas, alfices, etc.
2. Sobre estos elementos se deben realizar intervenciones de consolidación, reparación y reposición/restitución, así como los tratamientos que resulten oportunos, siendo obligatorio su mantenimiento en posición y materiales, pudiéndose aplicar las estructuras auxiliares o suplementos que conserven o protejan los elementos de la intemperie u otras agresiones que pudieran recibir.
3. Si se prevén intervenciones sobre ellos, cualquiera que sea su intensidad, se deberán analizar su construcción, acabados, coloración y resto de características,

incluyendo las catas oportunas y los ensayos de composición y coloración que se estimen procedentes para el mejor conocimiento y documentación de los mismos, para contribuir de forma científica a la toma de decisiones.

4. Dichos elementos deben conservarse y restaurarse de forma estricta, no pudiendo ser repuestos cuando hayan desaparecido. Sólo en caso de ser elementos moldeados, disponiéndose de datos adecuados o de los moldes, se podrán reproducir y reponer. En otro caso, se realizarán elementos abstractos que recuerden o rememoren la presencia de dichos elementos, pero no podrán repetirse.

## **CAPÍTULO 13 NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE URBANO Y PAISAJE URBANO HISTÓRICO**

### **Artículo 157. Objeto**

1. Garantizar unas condiciones de homogeneidad del paisaje urbano del Conjunto Histórico-Artístico en el que se evalúe, conserve y gestione el paisaje urbano, entendiéndose por paisaje urbano “la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de “conjunto” o “centro histórico” para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico”.
2. Preservar la calidad del medio en el que viven las personas, mejorando la utilización productiva y sostenible de los espacios urbanos promoviendo la diversidad social y funcional, confluyendo con los objetivos de la conservación del patrimonio urbano, teniendo en cuenta las tradiciones y percepciones de las comunidades locales.
3. Regular las condiciones de ordenación y tratamiento del ambiente urbano, y con éste de los pavimentos de los viarios públicos y tratamiento de los espacios libres relativos al interior del PECH, que, por su interés histórico, configuración especial, singularidad de tratamiento significación histórica deben ser objeto de reglamentación y puesta en valor.
4. Ofrecer en el paisaje urbano, resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, así como ajustarse a la normativa técnica específica de cada material asegurándose el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

### **Artículo 158. Determinaciones generales la conservación del ambiente urbano en plazas, espacios y calles pavimentadas.**

1. Los espacios libres o red viaria o cualesquiera de sus partes, se diseñará de forma integrada, en una concepción de conjunto con el espacio urbano y el resto de los elementos que lo componen (edificios, espacios libres, etc.), en función de las distintas actividades que en ellos se realicen
2. La pavimentación será de carácter uniforme y homogénea.
3. Se procurará la conservación de pavimentos urbanos de interés en todo el ámbito del Plan Especial, tales como adoquinados, pavimentos de piedra, guijos, empedrados y cuantos otros precisen el interés general, y que así se hayan considerado expresamente en este PECH.



4. Se ejecutarán, en razón del origen histórico y pequeña dimensión de calles existente, con carácter general, calles de coexistencia, de plataforma única, donde es prioritario el tránsito peatonal sin diferenciación de cotas entre bandas de servicio de la edificación y protección peatonal y banda de rodadura. La unión de los distintos usos se delimitará mediante un encintado o cambio de pavimento en textura y material, que no distorsionará en ningún caso el entorno circundante.
5. La ejecución superficial, pavimentación y distintos acabados, del viario público y de los espacios libres, se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la disponibilidad de materiales locales, funcionalidad y características ambientales y la valoración de la edificación en sus márgenes.
6. Se colocarán pavimentos con gamas neutras de color y que su entonación cromática no distorsione con las cualidades cromáticas y materiales del entorno edificado. En el caso de combinación de colores se facilitará la comprensión de los recorridos peatonales, y en su caso rodados.
7. Se procurará la utilización de un número variado de piezas-tipo, que produzcan efectos perceptivos más ricos y diferenciados, con acabados superficiales especiales, que permitan la sustitución parcial en el caso de ejecución de obras, y se procurarán formatos reducidos y despieces adecuados, en coherencia con la variedad de la escena edificada y del entorno urbano.
8. La vegetación de la vía pública se dispondrá de manera que no se invada el espacio libre de paso.
9. Las compañías suministradoras de servicios de infraestructura, concesionarias de servicios de agua, alcantarillado, telecomunicaciones, electricidad, etc, solicitarán las oportunas licencias para la realización de reparaciones, modificaciones y ampliaciones de redes, supeditando sus actuaciones a la coordinación que establezca el Ayuntamiento. Así mismo serán responsables de la recolocación y renovación del pavimento en el mismo estado en el que se encontró.
10. Se garantizarán en todos los casos en los que se sustituya o se realicen obras de mejoras, las condiciones de accesibilidad para discapacitados, conforme a la normativa sectorial de aplicación, teniendo en cuenta en todo momento que no se altere ni se pierda el carácter tradicional que se pretende mantener, y correspondiendo la ejecución de trayectos diferenciados, en el caso de que las complejas pendientes existentes no permitan la ejecución de éstos.
11. Se garantizarán las condiciones de accesibilidad en espacios públicos urbanizados, teniendo en cuenta lo dispuesto en la norma de referencia vigente, de modo que se reservarán y propiciarán itinerarios accesibles y peatonales con las siguientes características además de las que se suscriben en el Título VICapítulo 9:

- a. Serán lo suficientemente duros y estables.
  - b. Serán antideslizantes en seco y en mojado.
  - c. No se permitirán elementos sueltos garantizando que el sistema constructivo impida el movimiento de las mismas.
  - d. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia futura de resaltes.
  - e. Se permitirán materiales que cumplan con las anteriores condiciones que sean de tipo pétreo y materiales artificiales de imitación pétreo.
  - f. Cuando los itinerarios peatonales no dispongan de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento tacto-visual de acanaladura, con objeto de que una persona usuaria de bastón blanco pueda continuar su marcha sin desviarse.
    - i. La anchura de la franja de pavimento de acanaladura será de 40cm.
    - ii. La franja se colocará en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.
    - iii. Se contrastará cromáticamente con el pavimento circundante sin que ello suponga una distorsión con el entorno.
  - g. Las rejillas, registros y demás elementos de infraestructuras existentes en la vía pública estarán enrasados o fuera del espacio libre de paso de los itinerarios peatonales
12. Para las zonas en las que se prevea acceso rodado tanto de automóviles como vehículos pesados, se asegurará que el viario tenga la capacidad portante suficiente para soportar la carga adecuada a la velocidad de la vía. Los materiales podrán ser de adoquín de piedra natural, materiales de hormigón prefabricado imitación piedra u otros materiales de nueva comercialización en el mercado que cumplan con las características exigidas. Deberán contar con una profundidad mínima de 10 cm que evite la rotura y levantamiento de las piezas por el paso de los vehículos y vehículos pesados.
13. De acuerdo a la constitución y características de las vías, se establecen la siguiente categorización, que se determina en el *Anexo I-Pavimentación de los espacios libres y de la red viaria*.
- a. Categoría A: Vías públicas situadas en entornos de inmuebles declarados BIC y vías públicas principales y emblemáticas.

- b. Categoría B: Vías públicas con rasgos tipológicos anteriores a mediados del siglo XIX.
- c. Categoría C: Vías públicas con alzado con rasgos tipológicos posteriores a mediados del siglo XX.

**Artículo 159. Condiciones de diseño para las vías en entornos declarados BIC y plazas, espacios y calles pavimentados con valor patrimonial y espacios públicos espacios con protección Parcial (P) o Ambiental (A), que forman parte del Conjunto Histórico-Artístico, considerados vías en entornos declarados BIC y vías públicas principales y emblemáticas.**

1. Cualquier obra de urbanización a realizar en el entorno afectado por la delimitación de BIC, estará sometida a las autorizaciones e informes de la Consejería competente que procedan.
2. Se procurará la conservación del pavimento existente, tales como empedrados, piedra natural y cuantos otros sean considerados relevantes y parte constitutiva del BIC, entornos de BIC, y espacios públicos con protección Parcial (P) o Ambiental (A), que forman parte del Conjunto Histórico-Artístico.
3. Se permitirán los siguientes materiales para calles de tránsito rodado y peatonal, para todo tipo de calles
  - a. Losas de piedra natural o encachados de piedra tradicional o similar a la existente.
  - b. Empedrados y encachados de piedra tradicional o similar a la existente.
4. Excepto en casos en los que actualmente ya exista ese tipo de pavimento y que sea necesaria sustitución en obras puntuales de infraestructuras o cualesquiera otras que impliquen su necesaria reparación, se prohibirán los siguientes materiales:
  - a. Adoquinados de hormigón prefabricado.
  - b. Baldosas de cemento.
  - c. Todos aquellos tipos de pavimentos o materiales que distorsionen cromáticamente con el entorno urbano.
  - d. Pavimentos asfálticos y hormigón impreso.
  - e. Pavimentos de hormigón continuo.
  - f. Pavimentos para aceras de mortero de cemento continuo.

**Artículo 160. Condiciones de diseño de los espacios públicos en el interior de la delimitación del casco histórico del PECH como parte de las vías públicas con alzados con rasgos tipológicos anteriores a mediados del siglo XIX.**

1. Son todos aquellos espacios libres, plazas y calles que no tengan la consideración de entorno de BIC ni los que se describen en el artículo anterior.
2. Se permitirán los siguientes materiales para todo tipo de calles:
  - a. Todos los descritos en el artículo anterior.
  - b. Adoquinados sobre arena: pavimentos flexibles de adoquines de piedra labrada o prefabricados de hormigón con las siguientes características:
    - i. Se emplearán adoquines de piedra labrada o adoquines prefabricados de hormigón.
    - ii. Sobre la base se extiende una capa de asiento con un espesor necesario de al menos 4cm. Se asentarán los adoquines a tope de junta de un espesor inferior a 8mm.
  - c. Adoquinados sobre hormigón: son pavimentos ejecutados con adoquines de piedra labrada o prefabricados de hormigón, recibidos con mortero de cemento y base de hormigón hidráulico. La ejecución de adoquinados sobre hormigón solo se autorizará para tráficos exclusivamente peatonales o cuando se justifique que el adoquinado sobre arena no sea una solución factible
    - i. La capa de mortero que se extienda no será inferior a 5cm.
    - ii. La junta de separación entre adoquines no será superior a 8mm.
    - iii. Otros materiales de nueva comercialización que contengan las determinaciones generales contenidas en la presente norma.
  - d. Baldosas de cemento: son solados constituidos por baldosas de cemento sobre una base de hormigón en masa. Las juntas no excederán de los 2cm. El pavimento no deberá presentar irregularidades superiores a 5mm, medido con la regla de 3 metros.
3. Excepto en casos en los que actualmente ya exista ese tipo de pavimento y que sea necesaria sustitución en obras puntuales de infraestructuras o cualesquiera otras que impliquen su necesaria reparación, se prohibirán los siguientes:
  - a. Pavimentos continuos de tipo asfáltico con ligantes bituminosos.
  - b. Pavimentos para aceras de mortero de cemento continuo.

- c. Todos aquellos tipos de pavimentos o materiales que distorsionen cromáticamente con el entorno urbano.

**Artículo 161. Condiciones de diseño de los espacios públicos exteriores a la delimitación del casco histórico del PECH como parte de las vías públicas con alzados con rasgos tipológicos posteriores a mediados del siglo XIX.**

1. Son todos aquellos espacios libres, plazas y calles que no se encuentran en ninguna de las categorías anteriores y además se encuentran fuera del Casco Histórico del PECH.
2. Se permitirán los siguientes materiales para todo tipo de calles:
  - a. Todos los descritos en el artículo anterior.
  - b. Pavimentos continuos de tipo asfáltico con ligantes bituminoso, considerándose esta posibilidad exclusivamente en los casos siguientes:
    - i. Calles de borde o en zonas de transición donde no se requieran condicionantes especiales de tipo ambiental.
    - ii. Aquellas vías que soporte tráfico rodado y que por motivo de la velocidad de la vía se vea necesaria su implantación.
    - iii. Aquellas vías en las que ya existe pavimento de asfalto o algún otro tipo similar en los que por sustitución u obras puntuales de infraestructuras o cualesquiera otras que impliquen su remodelación o reparación.
3. Excepto en casos en los que actualmente ya exista ese tipo de pavimento y que sea necesaria sustitución en obras puntuales de infraestructuras o cualesquiera otras que impliquen su necesaria reparación, se prohibirán todos aquellos que distorsionen la imagen del entorno urbano.
4. Se incorpora adjunto a estas Normas el plano correspondiente a los tipos de pavimentos que se consideran en este documento.

## **CAPÍTULO 14 NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE VISTAS Y DE LA PUESTA EN VALOR DEL PAISAJE**

### **Artículo 162. Protección del paisaje y vistas protegidas.**

1. El PECH tiene como objetivo el mantenimiento del paisaje actual, como “objetivo de calidad paisajística”, y ello a través de la regulación dada por el Plan Especial en el presente Capítulo, así como en el Título I, desde puntos de vista de protección diferentes dentro del marco normativo que se define para la protección paisajística.
2. En función de ello, todos los proyectos que se realicen habrán de respetar este objetivo de calidad paisajística, especialmente los que se ubiquen en áreas más sensibles, para lo que se especifican los instrumentos de evaluación paisajística que deberán acompañar a dichos proyectos para garantizar dicho objetivo de calidad paisajística.
3. Cada intervención o proyecto debe tener como finalidad específica la mejora de la calidad paisajística, garantizando, en primer lugar, que no constituye un elemento de deterioro de la misma. Por ello, se evaluarán en cada caso los efectos de los proyectos, con arreglo a las reglas de integración que, a continuación, se exponen.
4. A efectos de llevar a cabo estos objetivos, se consideran las visuales desde diversos miradores como el indicador básico del estado de la cuestión del paisaje en la ciudad, convirtiéndose en la referencia de partida para la ordenación, la gestión y la intervención sobre los mismos, inventariándose las visuales de reconocido valor y estableciéndose la normativa de protección visual, que evitará que las intrusiones que se realicen en dichas vistas no se integren o deterioren los valores de contemplación que se pretenden proteger.

### **Artículo 163. Vistas declaradas de interés y vistas protegidas.**

1. A efectos de establecer la protección del paisaje, en función de lo dispuesto en el artículo anterior, se consideran Vistas Protegidas aquellas que se engloban en percepciones de valor parciales o de la totalidad de la ciudad de Sigüenza, desde el paisaje exterior al Recinto Amurallado:
  - a. Las vistas panorámicas de Sigüenza desde el Mirador de la Ronda.
  - b. Las vistas panorámicas de Sigüenza desde el Cerro de la Quebrada.
  - c. Las vistas panorámicas de Sigüenza desde el Cerro del Mirón.

- d. Las vistas panorámicas de Sigüenza desde la Ermita de Santa Librada.
  - e. Las vistas panorámicas de Sigüenza desde el Molino de las Peñuelas.
2. Se consideran vistas de interés o vistas singulares el conjunto de vistas desde los diferentes miradores de la ciudad, desde los espacios interiores de esta hacia el paisaje circundante y desde el paisaje circundante hacia la ciudad:
- a. Vistas en el entorno del Castillo y Patio de Acceso.
  - b. Vistas en la Plaza y Calle Mayor
  - c. Vistas de la Plaza de la Catedral y entorno

**Artículo 164. Elementos del paisaje.**

1. A los efectos de la regulación para la ordenación del paisaje se establecen las siguientes consideraciones:
- a. Debe evitarse la alteración de las panorámicas que se recogen en el apartado anterior, debiendo mantenerse en su estado actual (entendiendo por tal la forma paisajística actual incluyendo las intervenciones que se proponen en cuanto a volumetría y uso urbanístico). En caso de intervenciones, éstas minimizarán su impacto con medidas correctoras relativas al color y a la forma, pudiéndose denegar la licencia para cualquier intervención que suponga una amenaza para la armonía paisajística que se pretende salvaguardar.
  - b. La incorporación de nuevos elementos se restringe a las previstas en las presentes ordenanzas, y deberá tener en cuenta la posición relativa de la intervención respecto a las vistas panorámicas que se proponen, valorando, respecto a la altura de los ojos el primer plano, la línea de horizonte, los diferentes horizontes medios y los elementos de interés.
2. A estos efectos, se consideran de interés:
- a. Las visuales directas sobre la Catedral, el Castillo y el Recinto Amurallado.
  - b. Las visuales directas sobre cualquiera de los elementos o ámbitos urbanos declarados de protección Integral.
3. El Plan Especial establece lo siguiente:

- a. Se prohíben los elementos pantalla y lineales que puedan tapar la vista completa que se pretende salvaguardar o que ocluyan las visuales sobre elementos de interés desde los puntos que se protegen.
- b. De la misma forma, se prohíben los elementos puntuales que interfieran en la visión como antenas, carteles o instalaciones o aquellos que puedan tapar a los elementos de interés ni convertirse en protagonista de la visual.
- c. A tal efecto, en el primer plano de las vistas quedan prohibida la instalación de dichos elementos, permitiéndose en puntos de la edificación que no sean visibles desde los miradores protegidos.
- d. No se permite la ubicación de elementos que superen la altura del horizonte visual límite construido, de forma que queden contrastados con los campos de las lastras o la sierra, o con elementos del perfil. A tal efecto se entiende que no se pueden incorporar elementos al perfil urbano de la ciudad desde los miradores protegidos.
- e. En los horizontes medios, se permite la instalación de elementos visibles siempre que reciban un tratamiento de color y de forma que garantice su integración.
- f. Las construcciones que se realicen o se rehabiliten porque las permite el Plan Especial deberán cuidar de forma especial sus acabados y materiales, texturas y perfil urbano de forma que se garantice su correcta integración en el entorno. Los acabados deben ser los tradicionales, de acuerdo a las especificaciones del capítulo 12 del título V de estas normas, como la piedra, el revoco en sus colores naturales derivados de las tierras, la teja tradicional, la madera, etc.

**Artículo 165. Tratamiento de integración en el paisaje de las obras.**

1. En el ámbito del PECH, las obras que se realicen, deben ser tratadas con la mayor rigurosidad posible en relación con su integración en el paisaje, de modo que no deteriore o perjudique los valores de contemplación que se pretenden proteger.
2. Deben protegerse todas las vistas de la ciudad, de modo que las obras no causen un impacto visual negativo sobre el Recinto Amurallado, las vistas panorámicas, las visuales directas sobre el BIC de la Catedral, el Castillo y las vistas de interés o vistas singulares desde los diferentes miradores de la ciudad hacia el paisaje circundante y desde el paisaje circundante hacia la ciudad.
3. A estos efectos, cualquier obra que pueda provocar un cambio en las visuales del paisaje, los proyectos referidos a estas obras, deben aportar en todo caso la



Memoria con fotografías y simulaciones visuales de dichas obras en las que se perciba su inserción en el paisaje, minimizándose los impactos que se pudieran derivar de ella.

**Artículo 166. Protección de la vegetación y el arbolado.**

1. El arbolado catalogado y el existente de porte significativo en el espacio público o privado deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y de las acciones que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la tala o replantación la previa solicitud de autorización del Ayuntamiento.
2. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol en la vía pública (por coincidir con acceso, paso peatonal enfrentado a pasaje, u otras causas) se acomodará el proyecto de obra para evitar su deterioro o, si pudiesen ser reemplazados, se incluirá en la licencia de la obra la obligación de reponer los árboles y setos que hubiesen de afectarse por la misma, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.
3. Igual consideración se tendrá con el arbolado significativo existente en los espacios libres privados.
4. Los proyectos de obras indicarán en plano de parcela, a escala 1:500, los árboles que contuviera. El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como trasplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.
5. Cuando la ejecución de una obra, mayor o menor, pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo público o privado que hubiese de conservarse según la licencia otorgada, se exigirá por el Ayuntamiento y se garantizará por el constructor que durante el transcurso de las obras el tronco y ramas más expuestas, hasta una altura mínima de 2,50 m, dispongan de un adecuado recubrimiento o protección rígida que impida su deterioro.
6. Se prohíbe instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento cuerda, cable, cartel, anuncio u objetos similares fijos o provisionales en los árboles de la vía pública, parques o jardines públicos o privados.
7. El abandono, omisión manifiesta o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

## **CAPÍTULO 15 NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA**

### **Artículo 167. Intervenciones arqueológicas y paleontológicas**

1. Por patrimonio arqueológico se entiende el conjunto de los bienes muebles e inmuebles y las manifestaciones con valores propios del patrimonio cultural susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídas y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, o en una zona subacuática. Forman parte, así mismo, de este patrimonio el contexto y espacios asociados a estos bienes
2. Por el patrimonio paleontológico se entiende el conjunto de yacimientos y restos fósiles, manifestación del pasado geológico y de la evolución de la vida en la tierra, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, o en una zona subacuática. Así mismo forman parte de este patrimonio, los espacios asociados a ellos.
3. Sobre los elementos patrimoniales definidos en los apartados anteriores se pueden realizar los siguientes tipos de intervenciones:
  - a. Acondicionamiento previo y limpieza.
  - b. Prospección del territorio, incluida la que se realice mediante aparatos de detección estratigráfica o mineral, así como fotografía aérea y teledetección.
  - c. Sondeos de carácter estratigráfico.
  - d. Obtención de muestras y recogida de material.
  - e. Excavación arqueológica o paleontológica.
  - f. Control y seguimiento de movimiento de tierras.
  - g. Análisis estructural constructivo de inmuebles.
  - h. Reproducción y estudio directo de arte rupestre, entendidos como el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación y documentación gráfica, incluida cualquier tipo de manipulación o contacto con el soporte de los motivos figurados.
  - i. Cualquier otra intervención que tenga por finalidad descubrir, documentar, investigar o proteger los bienes a los que se refiere este artículo.

**Artículo 168. Autorizaciones**

1. Cualquier intervención descrita en el artículo anterior, dentro del ámbito del Conjunto Histórico y su entorno de protección requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural atendiendo a lo descrito en la ley de patrimonio.
2. En el caso concreto de proyectos que incluyan movimiento de terrenos o demoliciones requieren un análisis estructural histórico-constructivo que deberán ser informados a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, de manera previa a la concesión de la licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.
3. La Administración establecerá las cautelas y estudios arqueológicos y/o paleontológicos. La propuesta para la realización de estas intervenciones será redactada por un técnico competente que contendrá al menos:
  - a. Justificación de la intervención.
  - b. Análisis interdisciplinar relativo a los valores patrimoniales del bien, estado de conservación del mismo y razones del deterioro.
  - c. Propuesta técnica de la intervención con indicación de la metodología, productos y materiales.

**TÍTULO VI    ORDENANZAS DE USO DEL SUELO**

## **CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EL PECH**

### **Artículo 169. Definición de usos globales, pormenorizados, característicos y compatibles en suelo urbano**

1. En todos los ámbitos en los que se admita la coexistencia de dos o más usos, estos se desagregan según sus características sustantivas en los siguientes, y de conformidad con el Anexo I del Reglamento de Planeamiento:
  - a. Uso global es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos, distinguiéndose el uso residencial, de actividad económica (terciario, e industrial) y dotacional.
  - b. Uso pormenorizado es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.
  - c. Uso mayoritario, característico o dominante es, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo, y en cualquier caso supone más del 50% del total de superficie edificable del ámbito.
  - d. Uso compatible es el que el PECH considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación, en el caso de Unidades de Actuación, y de la parcela en el caso de la regulación pormenorizada de los suelos urbanos consolidados. El conjunto de usos compatibles en una parcela o conjunto de parcelas no superará el 50% de la superficie máxima edificable, siendo, en el caso de usos dotacionales el límite máximo del 25%.
  - e. Uso alternativo. Uso directamente admitido en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir en su totalidad al uso cualificado.

### **Artículo 170. Usos pormenorizados en suelo urbano del PECH**

1. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, se consideran los siguientes usos pormenorizados según sus características funcionales:
  - a. Uso Residencial (R).
    - a. Residencial Unifamiliar (RU).
    - b. Residencial plurifamiliar (RP).
    - c. Residencial Comunitario (RC).
  - b. Uso de Actividad Económica, Uso Terciario (T):

- a. Terciario Comercial (TC).
  - b. Terciario Hostelero (TH): Incluye Terciario Hotelero (THO) y Terciario Restauración (TR).
  - c. Terciario Oficinas (TO).
  - d. Terciario Recreativo (TR).
- b. Uso Dotacional (D):
- i. Uso de Comunicaciones (DC).
    - a. Sistema de comunicaciones y transportes (DCT)
    - b. Aparcamiento (DCA)
  - ii. Uso de Zonas Verdes (DV).
  - iii. Uso de Equipamientos (DE):
    - a. Infraestructuras- servicios urbanos (DEIS)
    - b. Educativo (DEDU).
    - c. Cultural (DCU).
    - d. Deportivo (DDE)
    - e. Administrativo- Institucional (DAI).
    - f. Sanitario - Asistencial (DSA).
2. Los usos dotacionales se distinguirán en función de la titularidad, considerándose a todos los efectos que aquellos de titularidad privada consumen aprovechamiento urbanístico.
3. El Plan Especial diferencia los equipamientos públicos de servicio público, como aquéllos imprescindibles para el funcionamiento urbano.

**Artículo 171. Régimen específico en suelo urbano.**

1. El régimen de compatibilidad de usos en el ámbito del PECH se regula y recoge en el artículo calificación y compatibilidad de usos.
2. El PECH incluye entre sus determinaciones la definición de los usos globales, usos pormenorizados y aquellos que pueden coexistir con el uso global y

característico y las situaciones concretas de compatibilidad detalladas respecto las genéricamente definidas en el artículo precedente.

**Artículo 172. Uso Residencial. Vivienda (R).**

1. Es el que se establece en edificios destinados permanentemente al alojamiento de personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:
  - a. Categoría 1ª: Residencial Unifamiliar (RU), cuando se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia y con acceso exclusivo.
  - b. Categoría 2ª: Residencial Plurifamiliar o colectiva (RP): cuando se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
  - c. Categoría 3ª: Residencial Comunitario (RC), cuando se conforma en uno o varios edificios destinados permanentemente al alojamiento de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
2. En cualquiera de los anteriores se diferenciarán aquellas sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la administración a tasar su precio.

**Artículo 173. Uso terciario comercial (TC).**

1. Es un uso pormenorizado del uso global terciario, comprendiendo las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales, los locales, construcciones o instalaciones, de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice en forma continuada o en días o en temporadas determinadas.

2. Los establecimientos comerciales se clasifican teniendo en cuenta la relación con otros equipamientos:

- a. Individuales.
- b. Colectivos, que son aquellos integrados por un conjunto de establecimientos situados dentro de un mismo edificio, recinto o parque comercial, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común, en los que se ejercen las actividades comerciales de forma empresarial

independiente, pudiendo coexistir, en su caso, con establecimientos dedicados a actividades de ocio, hostelería, restauración etc. Quedan excluidos de la consideración de establecimientos comerciales colectivos los mercados municipales de abastos, considerados un uso dotacional, así como las agrupaciones de comercios, en núcleos urbanos, que tengan la consideración de centros comerciales abiertos que se considerarán como concentración de comercios individuales.

3.El comercio mayorista se registrará por lo establecido para el uso industrial, no siendo de aplicación las condiciones del uso terciario comercial contenidas en este artículo, ni estando previsto en el ámbito del PECH.

4. Uso terciario comercial estaciones de servicio – gasolineras, no se permite en el ámbito del PECH

5. Se establecen las siguientes categorías del uso terciario comercial:

- a. Categoría 1ª. Locales comerciales hasta 1.500 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta.
- b. Categoría 2ª. Locales comerciales de más de 1.500 m<sup>2</sup>. de superficie útil de exposición y venta, (o hasta 2.500 m<sup>2</sup>)

6. Condiciones específicas:

- a. Los comercios a partir de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie han de prever muelle de carga y descarga en el interior de su edificación, que tendrá una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>.
- c. En el caso de que una actividad comercial requiera para su desarrollo la existencia de un almacén o depósito, estos podrán ser autorizados aun cuando físicamente se encuentren separados del principal, siempre y cuando la suma de los dos no supere el límite de superficie fijado para dicho uso en cada zona.

#### **Artículo 174. Uso Terciario Hotelero (THO).**

1. Es un uso pormenorizado del uso global terciario, comprendiendo las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles, albergues juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

2. Se establecen las siguientes categorías a los efectos de la regulación urbanística, sin perjuicio de las que establezca la reglamentación sectorial en la materia:



- a. Categoría 1ª. Hasta 15 habitaciones.
- b. Categoría 2ª. Entre 16 y 50 habitaciones
- c. Categoría 3ª. Más de 50 habitaciones.

**Artículo 175. Uso Terciario Restauración u Hostelero (TR).**

1. Es un uso pormenorizado del uso global terciario, comprendiendo las actividades que se dedican de manera habitual y profesional a suministrar, en establecimientos abiertos al público en general, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo. Incluye, cafés, bares, tabernas y restaurantes, terrazas, etc.

2. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público como cafés, bares, tabernas y restaurantes, terrazas, etc.:

- a. Categoría 1ª. Bares, cafeterías o restaurantes compatibles con el uso residencial (disponiendo de accesos independientes a dicho uso) o compatibles con el uso predominante, diferente de residencial, en la parcela o edificio. Quedan comprendidos en la primera categoría aquellos establecimientos de restauración que no superen un nivel sonoro máximo de emisión de 90 dB(A), debiendo disponerse un aislamiento acústico que impida transmitir a los locales colindantes un nivel superior a aquel que disponga la normativa en vigor.

Categoría 2ª. Bares, cafeterías o restaurantes incompatibles por sus características con otros usos en la misma parcela.

**Artículo 176. Uso Terciario Oficinas (TO).**

1. Es un uso pormenorizado del uso global terciario, que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de la información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª. Despacho profesional anejo a vivienda o con superficie menor de 100 m<sup>2</sup> útiles en todas las plantas. Este uso puede darse junto al uso residencial, ocupando la misma vivienda.

- b. Categoría 2ª. Despachos y oficinas hasta 200 m2 en plantas baja y primera.
- c. Categoría 3ª. Despachos y oficinas de más de 200 m2 en planta baja o en planta primera obligatoriamente vinculados a planta baja.

**Artículo 177. Uso Terciario Recreativo (TR).**

1. Es un uso pormenorizado del uso global terciario, comprendiendo las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos. Incluye casinos, bingos, salas de fiestas, kioscos

2. Espectáculos. Se establecen las siguientes categorías para los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.:

- a. Categoría espectáculos- 1ª. Hasta 500 espectadores.
- b. Categoría espectáculos- 2ª. Más de 500 espectadores.

3. Relación y recreo. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, kioscos, etc.:

- a. Categoría recreativo- 1ª. Hasta 250 m2.
- b. Categoría recreativo- 2ª. Más de 250 m2.
- c. Categoría recreativo- 3ª. Al aire libre.

4. Condiciones especiales. Se dotarán de acceso independiente, los locales destinados a uso terciario recreativo cuando se compatibilice con el uso residencial.

**Artículo 178. Uso Dotacional de Comunicaciones). Sistema de comunicaciones y transportes (DCT)**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes.

2. Se define sistema viario como el conjunto de espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo viario habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

3. Niveles de aplicación: En virtud de su funcionalidad, se establecen los siguientes niveles de aplicación:

- a. Red viaria principal (SG), aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad generada entre los distintos barrios y la accesibilidad urbana.
- b. Red viaria secundaria (SL), aquella que tiene un marcado carácter local. Su función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

4. Compatibilidad entre usos: En los terrenos calificados como sistema viario podrá, además, disponerse los usos necesarios para el transporte, el de servicios de infraestructuras, así como el de uso dotacional servicios urbanos, y el terciario, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos.

5. Articulación con el planeamiento urbanístico: Toda nueva vía pública principal (SG) a ejecutar deberá garantizar la adecuada articulación con el planeamiento urbanístico vigente, ya sea a través de un Plan Especial para el desarrollo del sistema de comunicaciones o de cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo 179. Uso Dotacional de Comunicaciones (DC). Aparcamiento**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional de comunicaciones. Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, y los depósitos de vehículos.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª. Con capacidad hasta 3 vehículos.
- b. Categoría 2ª. Hasta 500 metros cuadrados de superficie construida o capacidad para 20 vehículos.
- c. Categoría 3ª. Más de 500 m<sup>2</sup> de superficie construida y/o capacidad superior a 20 vehículos.

3. Número de vehículos autorizados. No podrá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados útiles por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

4. Las dimensiones mínimas de las plazas para vehículos

- a. 2.50 m x 4.80 entre ejes
- b. Destinadas a personas con movilidad reducida será de 5.0 x 3,30 m., y de dimensión suficiente para poder maniobrar con una silla de ruedas. Se

aplicarán las condiciones específicas de las regulaciones sobre accesibilidad vigentes en cada momento.

5. Altura libre. Se admite una altura libre estricta mínima de 2,20 m. en cualquier punto.

6. Dimensiones mínimas de las rampas y accesos.

- a. Las rampas rectas para todas las categorías no sobrepasarán el 18% de pendiente y las rampas en curva el 14% medidas por su línea media.
- b. Los garajes de 1ª categoría no necesitan disposiciones especiales para acceso pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los propietarios, en cuyo caso éste tendrá una anchura mínima de 5.00 m.
- c. En categoría 2ª y 3ª se dispondrá de un acceso no inferior a 5 m. o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con anchuras mínimas de 3 m. cada uno.
- d. El ancho mínimo de paso en las calles de circulación será de 5,00m.

7. Las condiciones de compartimentación, evacuación, señalización y las características de los elementos constructivos y materiales se regirán por la normativa de protección contra incendios vigente y CTE o normativa que le desarrolle o sustituya.

8. Se permiten los sistemas mecánicos para uso de personas y vehículos siempre que dispongan de las autorizaciones legales correspondientes.

9. Se permite la ejecución de edificios exclusivos de aparcamiento hasta alcanzar el número de plantas máximo permitido para los usos de cada ordenanza de zona siempre que se ejecuten las fachadas con calidad, y éstas se integren en el conjunto edificado de la calle, y se realice un estudio de impacto del tráfico que asegure la viabilidad de la actuación, a la vez de que se establezcan condiciones de compatibilidad de este uso con los usos residenciales colindantes en materia de ruidos, ventilación, accesos, evacuación, etc. Sus dimensiones no podrán superar las establecidas para el uso global mayoritario de la norma zonal, y cumplirán el conjunto de normativas sectoriales de aplicación.

10. Situaciones de los garajes-aparcamientos. Las situaciones que se pueden presentar son las siguientes

- a. Situación 1ª. En edificios de viviendas, en sótano o semisótano, planta baja o planta inferior a la vivienda o bien como anejo a la vivienda.
- b. Situación 2ª. En edificios destinados a otros usos no residencial.

- c. Situación 3ª. En espacio libre/abierto. Interior de manzana o resto.
- d. Situación 4ª. En edificio exclusivo.

**Artículo 180. Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV).**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
2. La calificación de zona verde se verá afectada, en cuanto a las posibilidades de modificación del PECH, por lo indicado en la legislación vigente.
3. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes. El uso de vehículos a motor dentro de las zonas verdes será exclusivamente para el mantenimiento del parque y de las instalaciones que en él haya.
4. Los usos compatibles en las zonas verdes son los propios de su uso y disfrute entendiéndose como usos prohibidos aquéllos que pueden alterar la naturaleza que la Ley otorga a las zonas verdes. Expresamente se permiten accesos a edificación y pasos peatonales que se ejecuten como espacios de coexistencia en el mismo plano y con condiciones de urbanización blandas (tierra compactada, pavimentos permeables, etc..)

**Artículo 181. Uso Dotacional de Equipamientos. Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional de equipamiento, que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el conjunto del ciclo hidráulico, prevención de avenidas, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos.
2. Se incluyen en este uso las instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción, excluyéndose las destinadas a la venta al público, que se consideran como un uso terciario por su componente comercial

**Artículo 182. Uso Dotacional de Equipamientos. Educativo (DEDU)**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la formación y enseñanza de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª. Centros de enseñanza de hasta 200 m2 de superficie útil.
- b. Categoría 2ª. Centros de enseñanza desde 200a 1.000 m2 de superficie útil.
- c. Categoría 3ª. Centros de enseñanza, de más de 1.000 m2 de superficie útil.

**Artículo 183. Uso Dotacional de Equipamientos. Cultural (DCU).**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende a los edificios o locales que se destinan principalmente a centros culturales, museos, bibliotecas, salas de exposición, actividades religiosas y similares, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª.- Locales de hasta 200 m2 de superficie útil
- b. Categoría 2ª.- Locales de más de 200 m2 de superficie útil

**Artículo 184. Uso Dotacional de Equipamientos. Deportivo (DDE)**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza del deporte, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª.- Deporte sin espectadores.
- b. Categoría 2ª.- Hasta 50 espectadores.
- c. Categoría 3ª.- Más de 50 espectadores.

**Artículo 185. Uso Dotacional de Equipamientos. Administrativo-Institucional (DAI).**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional de equipamientos. Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa o prestados por entidades privadas.

2. Entre otros se establecen los siguientes

- a. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza,

centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

- b. Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- c. Servicio de correos.
- d. Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
- e. Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico.
- f. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos
- g. Otros servicios públicos.

**Artículo 186. Uso Dotacional de Equipamientos. Sanitario - Asistencial (DSA)**

1. Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1ª.- Clínicas y dispensarios.
- b. Categoría 2ª.- Hasta 20 camas.
- c. Categoría 3ª.- Más de 20 camas.
- d. Categoría 4ª.- Servicios funerarios y servicios asistenciales complementarios: comprende las instalaciones mediante las que se

proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, crematorios, etc.

**Artículo 187. Uso característico del ámbito del PECH**

1. Usos en suelo urbano: El uso global o característico predominante en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza es el uso residencial. La tipología edificatoria característica es la manzana cerrada tradicional, pero el uso residencial existe en todas sus tipologías. Y ello, sin perjuicio de las particularidades de localización en las parcelas residenciales de diferentes usos compatibles (especialmente en planta baja) y usos alternativos (hoteles, oficinas, restaurantes, etc.), así como la existencia de parcelas con usos dotacionales, usos todos ellos que confieren el carácter de centralidad que tiene actualmente el ámbito.
2. Usos en suelo rústico: Los usos de carácter rústico serán los derivados de la propia naturaleza rústica de las parcelas clasificadas al efecto por las Normas Subsidiarias vigentes. Serán siempre usos no constructivos y vinculados a la utilización racional de los recursos naturales propios de los terrenos, sin que alteren la naturaleza rústica de los mismos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, y similares que sean propias del suelo rústico. Estos usos tienen importancia tanto cuantitativa como cualitativa en el ámbito del PECH, al ubicarse en el entorno periurbano de la ciudad, cuyo rango paisajístico y ambiental se encuentra protegido por la declaración de conjunto histórico.

**Artículo 188. Criterios de mantenimiento de carácter general de las áreas**

1. En cuanto a su régimen de usos, el PECH tiene como objetivo el mantenimiento del carácter general de los diferentes ámbitos en él incluidos. Se establecen medidas para la recuperación y puesta en uso de dicho patrimonio, evitando que su utilización deteriore o haga desaparecer elementos valiosos o valores de los bienes, especialmente en lo relativo al frágil patrimonio natural y paisajístico. A estos efectos se regula la utilización del suelo y de la edificación con el fin de la conservación y revitalización del patrimonio existente:
  - a. Carácter residencial de los ámbitos de suelo urbano, sean conjuntos históricos o áreas relevantes de contorno; implica la conservación y fomento de los usos residenciales.
  - b. El PECH fomenta el uso de vivienda, evita la terciarización del Recinto amurallado y pretende la promoción de la vivienda colectiva para la cohesión social; pero con un régimen equilibrado de usos a través de que



se mantenga su carácter central. Así mismo, se propone la recuperación de usos tradicionales del suelo en espacios como huertas, jardines y otros espacios libres privados.

- c. Carácter rural en los suelos clasificados como rústicos; implica la recuperación y conservación de los usos tradicionales agrícolas y de las buenas prácticas medioambientales.
  - d. Carácter central del Recinto Amurallado y de su entorno inmediato, como centro administrativo y comercial, pero compatible con la tradición residencial; ello exige una regulación que concilie las actividades económicas y de servicios, con la calidad de vida de los propios habitantes.
2. A efectos del mantenimiento de ese carácter general, el PECH establece en los artículos siguientes del presente Título:
- a. El régimen de los usos existentes y su mantenimiento, de las transformaciones de uso de edificios y locales y de las nuevas implantaciones de los diferentes usos en parcelas.
  - b. El régimen de los usos específicos de equipamientos públicos de servicio y sistemas generales, vías públicas-tráfico-transporte, espacios libres públicos y servicios urbanos, así como el de los usos en suelo rústico.
  - c. Las condiciones de utilización y habitabilidad de los inmuebles a efectos de conseguir el objetivo general del mantenimiento del carácter de los ámbitos.

#### **Artículo 189. Clases de usos que se regulan en las presentes ordenanzas**

1. Las clases de usos y sus respectivas definiciones serán las previstas con carácter general en los artículos siguientes, verificándose la regulación específica de las normas vigentes, con las salvedades y especificadas propias de este ámbito histórico de la Ciudad que a continuación, se exponen:
  - a. Uso residencial: Se entiende referido a cualquiera de sus categorías y tipologías edificatorias (unifamiliar, colectiva, etc.) siendo las categorías compatibles y alternativas entre sí, en función de la flexibilidad necesaria para garantizar la realización de operaciones de rehabilitación de inmuebles. Y ello, siempre que la ordenanza concreta de aplicación sobre la parcela no especifique otra cosa en contrario.
  - b. Uso residencial de vivienda de protección pública (VPP): Se considera uso de preferente localización sobre los demás en las Unidades de Actuación (o PERIs). A todos los efectos es idéntico al uso residencial, pero con las

peculiaridades derivadas de la protección pública a que se acoge. Será obligatoria la reserva de este uso cuando la ordenanza de aplicación así lo recoja de forma expresa.

- c. Usos no residenciales: Son aquellos usos terciarios y de equipamiento que caracterizan las áreas comerciales del centro. Se excluyen del presente epígrafe los usos de equipamiento público a que hace referencia el apartado siguiente.
  - d. Equipamiento público de servicio público: El uso de equipamiento de servicio público se define expresamente en este Plan Especial como el que es dotación mínima imprescindible para el funcionamiento urbano. Son usos que estructuran la ciudad y le confieren precisamente el carácter urbano, por lo que son imprescindibles para la conformación de ciudad. Pero tienen el carácter de dotaciones locales públicas. Se consideran usos protegidos por el Plan Especial como lo son, también, los sistemas generales.
  - e. Uso de aparcamiento público: uso vinculado al tráfico y transporte de la ciudad con rango de equipamiento; son aquellos aparcamientos que autoriza el PECH y que tienen carácter de servicio al ámbito en que se ubican, sean de rotación, de residentes o de utilización privativa o comunitaria.
  - f. Usos rústicos y dotacionales específicos: Los usos del Suelo Rústico, así como los de Espacios Libres Públicos y Viario Público se consideran, por su naturaleza, usos protegidos, por lo que no se pueden transformar a otros usos diferentes. Los espacios públicos (viario y espacios libres) admiten compatibilidad bajo rasante de algunos usos en las condiciones que se dirá.
2. La localización de los usos se acomodará a lo establecido en el plano de Ordenación Detallada OD-1 Calificación y Gestión del presente Plan Especial, que forma parte de la documentación gráfica del PECH.
  3. A los efectos del presente Plan Especial, se consideran en las parcelas de uso característico residencial las siguientes situaciones para la compatibilidad de usos:
    - a. Situación 1ª: usos diferentes del residencial dentro de la propia vivienda.
    - b. Situación 2ª: usos diferentes del residencial en planta baja y sótano del edificio de viviendas.
    - c. Situación 3ª: usos diferentes del residencial en todas las plantas del edificio de viviendas, entendiéndose en este caso que el uso permitido en situación 3ª, puede ser alternativo para la parcela de que se trata. Esta situación 3ª

también hace referencia a edificios independientes aún dentro de la propia parcela residencial.

## **CAPÍTULO 2 USOS EXISTENTES, TRANSFORMACIONES DE USO E IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS**

### **Artículo 190. Transformación de uso y cambio de actividad**

1. Se entiende por transformación de uso en un edificio existente el cambio de utilización del mismo desde el punto de vista urbanístico, variando su destino final residencial, terciario, industrial, dotacional o rural, a través de actuaciones generales sobre el inmueble, sean estas de restauración, rehabilitación, reestructuración, reconfiguración, nueva planta o a través de actuaciones parciales de conservación, reparación, consolidación, adecuación y acondicionamiento.
2. Las transformaciones de uso, cuando sean permitidas en el artículo siguiente se realizarán siempre a través de Estudio de Detalle, habilitándose a esta figura para realizar las modificaciones normativas oportunas en el ámbito de sus competencias propias y siempre ha de motivarse la mejor conservación del patrimonio derivada de la transformación.
3. Se entiende como cambio de actividad en locales, toda actuación que pretenda modificar la utilización de los mismos a otros usos y actividades permitidos por la normativa, siempre que las obras no afecten a elementos estructurales de la edificación, aunque sí puede afectar a elementos estructurales del local – entreplantas, escaleras de comunicación interior, fachada estricta del local, etc.-.
4. Se entiende como cambio de actividad en edificios, toda actuación que pretenda modificar su utilización a otras actividades permitidas por el planeamiento dentro del mismo uso que tiene la edificación
5. Los cambios de actividad se desarrollarán por medio de un proyecto de básico, junto con un anteproyecto de la actividad.
6. En los inmuebles declarados bienes de interés cultural, cualquier cambio de uso o de actividad deberá ser autorizado por el órgano competente en materia de protección del Patrimonio Cultural, conforme a lo previsto en su legislación específica.

### **Artículo 191. Priorización de usos públicos**

1. Los instrumentos de planeamiento a los que se refiere este artículo establecerán para todos los usos públicos el orden de prioridad de su instalación en los edificios y espacios que fuesen aptos para ello. Igualmente contemplarán las posibles

áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.

2. En función de ello, se establece una compatibilidad general del uso dotacional público para todos los inmuebles del Casco Histórico de Sigüenza, compatibilidad que permita la rehabilitación de dichos inmuebles y su puesta en valor.
3. De la misma forma, la zonificación establecida en el PECH tiene como finalidad la recuperación del área residencial y la implantación de las actividades económicas adecuadas a estas áreas.

### **Artículo 192. Calificación y compatibilidad de usos**

El Plan Especial establece una zonificación para el mejor cumplimiento de sus fines, que incluye los siguientes ámbitos

1. Zona de centralidad tradicional (zona residencial compatible con terciario y dotacional privado aplicable al conjunto del ámbito del PECH): La zona de centralidad tradicional incluye junto a las áreas residenciales, las áreas de suelo urbano que, aun siendo de carácter residencial, presentan un alto índice de actividad comercial real o potencial, siendo más fuerte sobre ellas la presión terciaria.

a. Usos permitidos:

- i. Uso característico: residencial (unifamiliar o colectivo).
- ii. Usos compatibles: terciario o equipamiento privado ambos en todas sus categorías en planta baja o edificio completo (entendiéndose en este caso que la compatibilidad puede superar la limitación genérica del 50% cuando convive con el uso característico) salvo mención expresa en contrario.

Se incluye la posibilidad de extender esta compatibilidad de usos a la planta primera de la edificación, siempre que se justifique la capacidad de acogida de la edificación para estos usos y sea condición para una mejor rehabilitación de la edificación (en función del tamaño de parcela, superficies resultantes, capacidad de incorporar escaleras, etc.).

- iii. Usos alternativos: terciario (comercial, hotelero, restauración, oficinas o recreativo y dotacional (equipamientos y comunicaciones) en todas sus categorías entendiéndose como uso alternativo el sustituye al uso característico en su totalidad.

- b. Usos admitidos pero disconformes con el planeamiento:
    - i. Los usos actuales no residenciales en plantas de piso diferentes a la baja de la edificación, excepto cuando se permita expresamente en planta primera y baja.
    - ii. Cualquier actuación general sobre los inmuebles deberá devolverlos al uso de vivienda en todas las plantas.
  - c. Usos prohibidos: Los usos no residenciales que no ocupen un edificio completo y que se ubiquen en plantas distintas de la baja en el caso de que ésta se destine a uso residencial.
2. Usos puntuales no residenciales (terciario oficinas (TO) y hostelero (TH), y equipamiento): Se refiere el presente apartado a los usos terciarios y de equipamiento que caracterizan la vida del ámbito y le dan su aspecto de centralidad. Son puntuales, ya que no se ubican en zonas mono-funcionales, sino que se reparten en todo el ámbito del PECH. Incluyen los edificios con destino exclusivo terciario (sea comercial, de oficinas-administrativo u hostelero), aquellos otros con uso de equipamientos privados de toda índole y los equipamientos públicos de servicio público, culturales, deportivos, sanitarios y asistenciales).
- a. Usos permitidos:
    - i. Uso característico: terciario en todas sus categorías (comercial, hotelero, restauración, oficinas y recreativo) y equipamiento privado o público (sin la cualidad de servicio público como se decía más arriba).
    - ii. Usos compatibles: Son compatibles el uso residencial (entendiéndose en este caso que la compatibilidad no supere el 50% del uso característico) salvo mención expresa en contrario
    - iii. Usos alternativos: Son usos alternativos el uso residencial para operaciones de transformación de edificios completos. Ello sin perjuicio de la desafectación que sea necesaria en edificios públicos que dejaron prestar servicio público.
  - b. Usos prohibidos: Los usos no residenciales que no abarquen edificios completos, o que sin abarcar edificios completos no supongan las plantas superiores de usos residenciales, siendo necesario diferenciar el acceso a estas plantas respecto de los primeros.
3. Equipamiento público de servicio público: Son igualmente usos puntuales, al no ubicarse en zonas mono-funcionales.

- a. Usos permitidos:
    - i. Uso característico: equipamiento público, con el destino expreso que se recoja en el plano de usos del PECH. Si el destino es de servicios comunitarios se admiten todos los usos de equipamiento público, en cualquiera de sus categorías.
    - ii. Usos compatibles: Son compatibles todos los usos de equipamiento público, pudiéndose instalar los usos complementarios necesarios para el funcionamiento del equipamiento público de que se trate (cafeterías, despachos, aulas o aularios, etc.).
    - iii. Usos alternativos: Son alternativos todos los usos terciario y dotacional equipamiento en todas sus categorías, entendiéndose por alternativo la sustitución del uso característico en la totalidad del edificio.
  - b. Usos prohibidos: El resto de usos.
4. Usos puntuales específicos dotacionales (equipamiento): Son los usos de espacios libres públicos de sistema general o local (incluye zonas verdes), las vías públicas, tráfico y transporte, los servicios urbanos, los equipamientos de sistema general y los aparcamientos públicos
- a. Se aplicará lo dispuesto para ellos en este PECH y en su defecto las NNSS vigentes, además, la realización de usos de equipamiento (sean aparcamientos públicos u otros usos) bajo la rasante de los espacios libres públicos y las vías públicas, debiéndose mantener en superficie el uso actual que en éstos se desarrollen, con los límites fijados en la normativa urbanística. Dichos usos se autorizarán a través de la redacción, desarrollo y ejecución de un Plan Especial, sin perjuicio de lo dispuesto para las Unidades de Actuación.
  - b. De la misma forma, el Plan Especial establece la posibilidad de transformación de un equipamiento en otro de uso diferente, sin perjuicio de lo dispuesto para las Unidades de Actuación.

#### **Artículo 193. Usos existentes. Mantenimiento de los usos**

- 1. Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas no afectarán al mantenimiento de los usos y edificaciones existentes y con licencia a la entrada en vigor del Plan Especial, salvo aquellos que sean incompatibles con sus

determinaciones o con las contenidas en las NNSS y que, en consecuencia, son “declarados fuera de ordenación” o sobre los que se aplica el régimen de “fuera de ordenación” o el de “disconforme con el planeamiento”.

2. Los propietarios de edificios deben destinarlos a usos que no estén prohibidos por la normativa ni en las demás normas aplicables. A tal efecto, en estos edificios en que se aplica el régimen de “fuera de ordenación” o de “disconforme con el planeamiento”, no se podrá realizar actuación general alguna, permitiéndose sólo y exclusivamente las operaciones de mantenimiento ordinario que no lleven aparejadas modificaciones estructurales. Las adaptaciones podrán serlo para cambios de actividad, pero no para transformaciones de uso urbanístico.
3. En cuanto a legalización de usos existentes, se estará a lo dispuesto en las NNSS y en la legislación vigente, extendiéndose dicho régimen al resto de los usos.
4. Se permiten las adaptaciones de locales para cambio de actividad dentro de lo que prescribe la presente normativa para cada zona.

#### **Artículo 194. Implantación de nuevos usos**

1. Los nuevos usos resultantes de las actuaciones de nueva planta cumplirán lo dispuesto en los artículos anteriores referido a la zonificación y compatibilidad de usos, siendo de aplicación los artículos correspondientes del PECH y NNSS al respecto, con arreglo a la ordenanza zonal del Plan que sea de aplicación.
2. Excepcionalmente, se admitirán en actuaciones generales de rehabilitación, usos diferentes al de vivienda en la planta baja de los edificios o usos hoteleros en edificio completo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Justificación de la propuesta mediante, que deberá ser aprobada por el órgano de Patrimonio Cultural de la Junta.
  - b. Se rehabilite, efectivamente, la totalidad del inmueble, no admitiéndose rehabilitaciones parciales en este caso.
  - c. Se recuperen las plusvalías generadas por el cambio de uso (10% del incremento del aprovechamiento).



### **CAPÍTULO 3 NORMAS RELATIVAS A LA UTILIZACIÓN Y HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS**

#### **Artículo 195. Habitabilidad y protección del patrimonio cultural**

1. En actuaciones de implantación tipológica y de nueva edificación las condiciones de habitabilidad son las definidas por las NNSS, y la legislación sectorial vigente, entendiendo por condiciones de habitabilidad el “conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad”.
2. En el caso de operaciones de rehabilitación, restauración o conservación se exime del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en los términos de su art. 2.3CTE según el cual el CTE “se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados”. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.
3. Para la aplicación del DB-SI (seguridad en caso de incendio), pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este DB, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5CTE y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas. Cuando la aplicación de este DB en obras en edificios protegidos sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan a mayor adecuación posible, desde los puntos de vista técnico y económico, de las condiciones de seguridad en caso de incendio. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.
4. En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.
5. En actuaciones de restauración, rehabilitación, reestructuración y reconfiguración de edificación, al realizarse la intervención sobre edificación preexistente con valores a proteger por estar incluida en las ordenanzas de protección integral,

protección parcial o protección ambiental, se aplicará lo siguiente en cuanto a condiciones de habitabilidad:

**Artículo 196. Condiciones de vivienda exterior**

1. Las viviendas reunirán la condición de exterior, si cumplen con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:
  - a. Dispone de salón y un dormitorio que abran luces a la vía pública o a espacio libre público,
  - b. En las mismas condiciones que en el caso anterior, abren luces a la vía pública o a espacio libre público a través de hueco en buhardilla o lucernario de cubierta,
  - c. En el caso de dar a un patio de parcela, la superficie de este será superior a 200 m<sup>2</sup> y será posible la inscripción de un círculo de nueve metros de diámetro. Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado, será superior a la altura de coronación de este último.
  - d. Las mismas condiciones anteriores habrá de verificar la habitación principal de los estudios-apartamento para que estos puedan ser considerados vivienda exterior.
  - e. Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.
2. Toda vivienda en el ámbito del PECH deberá ser exterior.

**Artículo 197. Condiciones de programa mínimo**

1. Son condiciones del programa mínimo de vivienda que disponga de salón, cocina, un dormitorio y baño con 33 m<sup>2</sup> útiles como mínimo. Se admite, a efectos de estas ordenanzas, que los estudios-apartamento tengan condición de vivienda mínima. Los estudios apartamento, para ser así considerados, tendrán una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup> útiles y dispondrán de cocina, con ventilación forzada mecánica a cubierta, y cuarto de baño completo separado, pudiendo estar unificado el salón y el dormitorio en una sola pieza de 20 m<sup>2</sup> útiles como mínimo.
2. Son condiciones generales del programa mínimo de vivienda las siguientes:
  - a. Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de 2 metros.

- b. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados y lado mínimo de 2,5 metros
  - c. El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados y lado mínimo de 2,5 metros.
  - d. La cocina tendrá al menos de 5 metros cuadrados, con ventilación directa.
  - e. La cocina-estar-comedor tendrá al menos 18 metros cuadrados
  - f. El cuarto de baño habrá de tener tres metros cuadrados como mínimo
  - g. La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, en donde su configuración deberá permitir la inscripción en planta de un círculo de 1,50 metros de diámetro.
  - h. Cuando existan más de cuatro dormitorios, además del cuarto de baño completo, deberá existir un segundo cuarto de baño completo.
  - i. Se considerarán como superficies útiles las destinadas a armarios.
3. Condiciones particulares para vivienda adaptada: se tendrán en cuenta las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras en cuanto a las dimensiones mínimas aplicables a la vivienda adaptada.
4. Las viviendas de protección pública, se adecuarán a la reglamentación establecida en el Decreto 65/2007, 22-05-2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

a) En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del cuarto de estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

	ECK	EC	K
Un dormitorio	22	16	7
Dos dormitorios	24	18	7
Tres dormitorios	26	18	8
Cuatro dormitorios o más	28	20	8

b) La superficie útil mínima de los dormitorios será de 7 metros cuadrados, y en toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 metros cuadrados. En estas superficies mínimas de dormitorios, no está incluido el armario ropero o superficie de almacenamiento.

- c) En el interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:
- 3 metros en el estar, cocina-estar o cocina-comedor-estar.
  - 2,20 metros en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos, y 1,60 metros en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento.
  - 2,50 metros en dormitorios en general. En viviendas de más de un dormitorio, se admitirá que en uno de ellos el círculo sea de 2 metros de diámetro.
- d) El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 3,50 metros cuadrados.
- e) En cada vivienda existirá una solución arquitectónica que posibilite el tendido de la ropa en ambiente exterior, protegido de las vistas desde el patio de manzana o desde el espacio exterior del edificio. Se reservará un espacio libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie horizontal 1,50 metros cuadrados, anchura de 0,85 metros y longitud de 1,50 metros.
- f) Se reservará una superficie mínima para almacenamiento de un 3% de la superficie útil de la vivienda.
- g) Las escaleras en el interior de las viviendas y los pasillos tendrán una anchura libre mínima de 0,90 metros.

**Artículo 198. Altura mínima**

Los locales destinados a vivienda deberán disponer de una altura mínima de 2,50 m, previéndose que, en caso de tratarse de edificios en protección integral y estructural, para el mantenimiento de los elementos estructurales valiosos se disminuya dicha altura hasta 2,30 m, por debajo de la cual, el espacio correspondiente, no se considerará habitable. Excepcionalmente, tras el informe favorable de los servicios técnicos municipales, en los edificios existentes, se podrá desarrollar la actividad dotacional, comercial o terciario, con una altura mínima de 2,30 m, pudiendo exigir los servicios técnicos municipales, que se adopten medidas correctoras de carácter especial.

**Artículo 199. Condiciones de accesibilidad (ascensores)**

Se permite la incorporación de ascensores a los edificios catalogados con protección Integral, Parcial y Ambiental (INT, P y A), siempre que no implique la destrucción o desaparición de elementos de interés o considerados valiosos. En función de las debidas condiciones de accesibilidad a los inmuebles se permitirá y para una mejor supresión de barreras arquitectónicas que facilite la movilidad a todos, en la adaptación para incorporar el ascensor a un inmueble existente, la reducción de anchuras de escaleras, descansillos o pasillos, hasta el límite de la seguridad de evacuación, reduciendo en un

5% el límite de anchura máximo tolerado por la normativa, siempre que se motive y garantice en el proyecto que no se menoscaban dichas condiciones de seguridad.

#### **Artículo 200. Condiciones de utilización vacío bajo cubierta.**

El espacio bajo la cubierta del edificio deberá ser habitable. Para ello, deberá cumplir:

1. Las condiciones de altura mínima libre (2,50 m) en la superficie mínima de la pieza vividera (14 m<sup>2</sup> el salón, 10 m<sup>2</sup> el dormitorio, 6 m<sup>2</sup> el dormitorio de una cama, etc.). Excepcionalmente, se admiten habitaciones denominadas "estudio" con un mínimo de 6 m<sup>2</sup> útiles con altura no inferior a 2,30 m libres. También se pueden realizar 'closet' o cuartos de armarios, que no son vivideros. En todo caso se admiten, con dimensiones menores, cuartos y espacios de instalaciones, armarios, etc. También podrá reducirse la altura libre mínima a 2,30 m. en un 10% de la superficie útil en el resto de las piezas. En el caso de habitaciones abuhardilladas, el 70% de la superficie útil de la estancia dispondrá de una altura libre superior a 2,20 m.
2. Cumplir las condiciones mínimas de ventilación e iluminación mediante luz natural consideradas como huecos de dimensiones 1/8 a 1/6 de la superficie útil de cada habitáculo. Ello implica la ubicación de lucernarios, que habrán de ser tipo Velux, enrasados con la superficie de cubierta y de las dimensiones que se fijan para la protección de las cubiertas, como máximo. También se pueden realizar buhardillones o buhardillas, en las condiciones que se fijan para las cubiertas en el PECH. La ventilación puede suplirse por procedimientos mecánicos u otros, pero siempre se garantizará que toda pieza vividera tenga apertura al exterior.
3. Cumplir las condiciones de accesibilidad: en cuanto a escaleras, si son vivienda independiente o cualquier otro uso independiente, deben cumplir todas las condiciones de estos elementos; y en cuanto a ascensores, lo mismo. Esto incluye también los vestíbulos necesarios, pasos, etc. Con la limitación de que, la incorporación de ascensores o escaleras, no supondrá la aparición, en ningún caso, de nuevos volúmenes por encima de los faldones de cubierta existentes o proyectados, quedando prohibida la emergencia de casetones de cubierta en edificios o bienes protegidos por el presente plan. Si son viviendas o usos en dúplex, la limitación de accesos es menor, pero habrá de cumplirse en todo caso las condiciones que para estos dúplex son de aplicación.
4. No se admitirá, en ningún caso, terrazas u otros elementos de cubierta que no existieran y, si existen, se habrá de demostrar que pertenecen a la tipología originaria del edificio y, además, que no generan impacto visual alguno, ni afectan al perfil urbano de ninguna manera. En caso contrario, habrá de diseñarse cubierta

inclinada tradicional, con faldones continuos, reponiéndose la que hubiera. Las necesarias chimeneas y otras instalaciones de cubierta deberán estar integradas paisajísticamente y no dificultar la contemplación de BIC ni afean la imagen del Conjunto Histórico.

## **CAPÍTULO 4 NORMAS RELATIVAS A USOS DE VIVIENDA: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DEL PECH**

### **Artículo 201. Usos residenciales o de vivienda: Tipologías**

1. En el casco histórico de Sigüenza cualquier regulación de usos tiene que tener en cuenta la diversidad tipológica que se ha consolidado a lo largo de siglos. En el presente apartado se considera el uso de vivienda de las diferentes parcelas o edificios de suelo urbano del Plan Especial.
2. De igual forma, el presente artículo toma en consideración las asignaciones a las parcelas y edificios de suelo urbano de las diferentes ordenanzas de protección y nueva edificación del Plano de Catalogo y Espacios Protegidos. En el plano se asigna, en cada caso particular, la altura de la edificación y la cuantía de ocupación del espacio, así como ordenanza zonal correspondiente para la Nueva Edificación, que habrá de aplicarse en el sentido expuesto en el apartado siguiente.
3. A los efectos de la regulación de estos usos, se pueden establecer las siguientes tipologías del uso residencial o de vivienda:
  - a. Tipología residencial tradicional
  - b. Tipología de vivienda colectiva
  - c. Tipología de vivienda unifamiliar general
  - d. Tipologías residenciales diferentes de la vivienda.

### **Artículo 202. De la tipología residencial tradicional**

1. Se consideran en este artículo los edificios residenciales o de vivienda en el suelo urbano del Plan Especial a los que se asigna un grado de catalogación Integral, Parcial o Ambiental (INT, P o AMB).
2. En ellos se permite el uso de vivienda unifamiliar o, alternativamente, el de vivienda colectiva, en función de las características tipológicas del inmueble sobre el que se desarrolle el uso, debiéndose especificar en el proyecto de intervención la elección de uno u otro uso y tipología.
3. El régimen de compatibilidades y de transformación de los usos actuales se especifica en los Capítulos 1 y 2 del presente Título.

**Artículo 203. De la tipología de vivienda colectiva**

1. Se consideran en este artículo los edificios residenciales o de vivienda en el suelo urbano del Plan Especial a los que se asigna un grado de catalogación Integral, Parcial o Ambiental (INT, P o AMB), o para los que por carecer de un grado de protección se consideran de nueva edificación
2. El uso de estos edificios habrá de ser el de vivienda colectiva, preferentemente, en el caso de nueva edificación, sujeta a algún grado de protección pública. Se podrá también realizar vivienda unifamiliar, siempre que se motive.
3. El régimen de compatibilidades y de transformación de los usos actuales se especifica en los Capítulos 1 y 2 del presente Título.

**Artículo 204. De la vivienda unifamiliar**

1. Se consideran en este artículo los edificios residenciales o de vivienda en el suelo urbano del Plan Especial a los que se asigna un grado de catalogación Integral, Parcial o Ambiental (INT, P o AMB), o para los que por carecer de un grado de protección se consideran de nueva edificación.
2. El uso de estos edificios habrá de ser el de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.
3. El régimen de compatibilidades y de transformación de los usos actuales se especifica en los Capítulos 1 y 2 del presente Título.

**Artículo 205. De las tipologías residenciales diferentes del uso de vivienda**

1. Para las tipologías residenciales de vivienda colectiva, se consideran compatibles en edificio completo, a todos los efectos, los usos residenciales como viviendas tuteladas, viviendas para jóvenes, viviendas con elementos comunes y alojamientos turísticos que no sean hoteles, por lo que se establece que son usos alternativos al de vivienda.
2. El régimen de compatibilidades y de transformación de los usos actuales se especifica en los Capítulos 1 y 2 del presente Título.



## **CAPÍTULO 5 NORMAS RELATIVAS A USOS NO RESIDENCIALES: TERCIARIO, EQUIPAMIENTOS PRIVADOS Y SERVICIOS.**

### **Artículo 206. Uso no residencial**

1. Son los usos terciarios, de equipamientos privados y servicios, que por sus características generan molestias.
2. Usos compatibles:
  - a. Se admite el uso de vivienda en plantas superiores.
  - b. Excepcionalmente, se puede transformar el uso de todo el edificio a viviendas.

### **Artículo 207. Condiciones específicas del uso no residencial**

1. Se deben cumplir las mismas condiciones que para el uso de vivienda. No obstante, en este caso, se podrán ubicar usos no residenciales en plantas sótanos y en bajo cubierta, cumpliendo siempre dichas condiciones.
2. En todo caso, deberán acondicionarse para evitar molestias que pudiesen ocasionar al uso de vivienda.
3. Bares, restaurantes, cafeterías y otros servicios de hostelería sólo podrán ubicarse en planta baja, primera, o en edificio exclusivo, si cuenta con acceso independiente a vía pública del resto de usos que se desarrollen en el edificio, excepto cuando en la Unidad de Actuación se permita. En este caso, deben de cumplir todas las condiciones que establezca para ellos el documento de planeamiento de desarrollo.
4. El uso hotelero sólo podrá desarrollarse en edificio exclusivo. Como excepción puede este desarrollarse en planta baja, primera y segunda si cuenta con acceso independiente a vía pública del resto de usos que se desarrollen en el edificio.
5. Casa rural de alojamiento compartido: como excepción, el titular del establecimiento puede compartir el uso de la vivienda con una zona o anexo dedicada al hospedaje.
6. El resto de usos no residenciales como equipamiento y otros usos terciarios se permiten en todas las plantas de la edificación, en edificio exclusivo, o en las condiciones de compatibilidad establecidas para su convivencia con el uso residencial en estas normas.

## **CAPÍTULO 6 NORMAS RELATIVAS A EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.**

### **Artículo 208. Uso de equipamiento público**

1. Se consideran equipamientos públicos las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad. Pueden ser de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración que sean de titularidad pública.
2. Usos compatibles:
  - a. Se admite como máximo una vivienda en la planta superior con el fin de guardería, conserjería...
  - b. Todas las funciones y usos necesarios a las dotaciones que se pretenden y siempre con un límite del 49% sobre el uso.
  - c. Se admiten diferentes usos dotacionales, en todo caso.

## **CAPÍTULO 7 NORMAS RELATIVAS A VÍAS PÚBLICAS, TRÁFICO Y TRANSPORTE.**

### **Artículo 209. Uso de vías públicas**

Son los terrenos exteriores a las alineaciones oficiales. Se consideran vías públicas, de SSGG o SSSL, los aparcamientos públicos y otras infraestructuras de transporte y resto de elementos de accesibilidad y regulación de la movilidad.

### **Artículo 210. Uso de aparcamiento**

Son los espacios destinados al alojamiento de vehículos. Existen tres tipos de aparcamiento: de rotación, de intercambio o disuasorio y de residentes.

Este uso de aparcamiento se considera de equipamiento dada la restricción para la implantación de aparcamientos privados por razones arqueológicas y de otra índole.

### **Artículo 211. Condiciones específicas de viario histórico**

Se considera viario histórico aquél que está en el ámbito del PECH y especialmente el que se contiene en el conjunto de los distintos recintos amurallados. La pavimentación se realizará preferentemente con materiales pétreos y de acuerdo a la clasificación indicada en el Artículo 158.13. No obstante, se podrá autorizar justificada y excepcionalmente, el uso de materiales de apariencia pétreo fuera esta zona.

- a. Deberán integrarse las arquetas y tapas de las diferentes canalizaciones.
- b. Se suprimirá el cableado por fachada.
- c. Se cumplirá la normativa arqueológica.
- d. Se respetarán las canalizaciones históricas.

### **Artículo 212. Señalización de vías públicas y análogos**

1. Criterio general: mínima señalización, mínimo tamaño y nulo impacto a la contemplación del paisaje y la escena urbana.
2. Todas las señales deberán recibir homologación municipal previa a su instalación, se han de hacer simulaciones de integración en el paisaje urbano para garantizar que su ubicación no afecta a la contemplación de los monumentos y del paisaje urbano.
3. Cuando sean elementos provisionales, deberán especificarse todas las ubicaciones en planos, y aportar compromiso de plazo de retirada. En todo caso,

deberá prestarse fianza como garantía para la retirada de los mismos en caso de incumplimiento de plazo.

4. Los sistemas de fijación no han de ser agresivos con el Patrimonio, y deberán respetar la accesibilidad del viario.
5. La instalación de señalización y análogos estará prohibida en los edificios con protección integral.

**Artículo 213. Mobiliario urbano**

1. Se considera mobiliario urbano al conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al ciudadano.
2. Se redactará y aprobará una Ordenanza de Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización en el casco histórico, cuyos objetivos atenderán a los siguientes criterios:
  - a. Regular la estética del paisaje urbano.
  - b. Mejorar la escena del paisaje urbano en su conjunto.
  - c. Restaurar espacios urbanos degradados.
  - d. Acometer la renovación de calles y plazas de zonas prioritarias.
  - e. Diseñar una señalética uniforme para todo el ámbito del PECH.
3. No obstante, hasta la aprobación de dicha Ordenanza, para la normalización de los elementos del mobiliario urbano se redactarán proyectos específicos y unitarios, que en todo caso, respetarán los criterios generales que establezca el Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO 8 NORMAS RELATIVAS A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y PROTECCIÓN DEL AMBIENTE URBANO.**

### **Artículo 214. Uso de espacios libres públicos o zonas verdes**

1. El PECH considera espacios libres públicos los parques y jardines públicos que comprenden los sistemas generales y locales de uso y dominio público.
2. Los espacios libres públicos se utilizarán bajo los criterios de los Servicios Técnicos Municipales, con las siguientes condiciones:
  - a. Se respetará la vegetación autóctona adecuada a la presión humana que tienen estos espacios.
  - b. Se utilizará como pavimento preferentemente piedra, aunque sus materiales se encuentran sujetos a lo descrito en el artículo Artículo 158, Artículo 159, Artículo 160 y Artículo 161Artículo 161. Se prohíbe el uso de aglomerado asfáltico en todo el ámbito del PECH pudiendo utilizarse en nuevas obras de pavimentación sobre calles en las que en la actualidad exista ya aglomerado asfáltico y también en obras de mantenimiento y conservación de calles en las que exista igualmente el citado aglomerado asfáltico.
  - c. Se fomentará el uso del agua y sus utilizaciones tradicionales, tales como albercas, caceras, fuentes, etc.
  - d. Se utilizarán técnicas tradicionales y se recuperarán usos tradicionales cuando sea posible y en su defecto usos similares por analogía.

### **Artículo 215. Uso de espacios naturales protegidos**

1. El PECH considera espacios naturales protegidos los páramos y eriales, huertas, laderas arboladas, no arboladas y riberas que se recogen en los planos de ordenación.
2. Los espacios naturales protegidos se utilizarán bajo los criterios de los Servicios Técnicos Municipales, con las siguientes consideraciones:
  - a. En cualquier intervención primará el respeto por la vegetación, la fauna, el arbolado existente. Para ello, se tratará de favorecer las condiciones adecuadas, tales como condiciones de suelo, humedad, espacio y otras.
  - b. Se prescribe la no modificación de los usos actuales.

## **CAPÍTULO 9 NORMAS RELATIVAS A LA ACCESIBILIDAD EN VÍAS PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

### **Artículo 216. Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados**

1. Estas condiciones básicas tienen como objeto garantizar a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados.
2. Para satisfacer este objetivo los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen a continuación, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de las personas con algún tipo de discapacidad. Cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

### **Artículo 217. Itinerarios peatonales**

1. Se entiende por itinerarios peatonales los espacios públicos destinados principalmente al tránsito de peatones que aseguren el uso no discriminatorio.
2. Los itinerarios peatonales garantizarán, tanto en el plano del suelo como en altura, el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento. Serán continuos, sin escalones sueltos y con pendientes transversal y longitudinal que posibiliten la circulación peatonal de forma autónoma, especialmente para peatones que sean usuarios de silla de ruedas o usuarios acompañados de perros guía o de asistencia.
3. En los casos en los que la intervención del punto anterior no sea posible, se ejecutará una solución con plataforma única donde quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.
4. Los itinerarios peatonales accesibles deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a. Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.

- b. En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
  - c. En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
  - d. No presentará escalones aislados ni resaltes.
  - e. En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.
  - f. Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el artículo 214 de este Plan Especial de Casco Histórico.
5. En cualquier caso, la posición de todos los elementos urbanos será tal que no interfiera en ningún caso el ámbito de paso establecido en los puntos anteriores. Se considera excepción cuando un elemento tenga un carácter puntual y no repetitivo, debiéndose garantizar si no el cruce y el giro, al menos el paso normal de peatones.
  6. En las zonas de estancia tales como plazas, parques y jardines, áreas de juegos infantiles, etc., se garantizará la existencia de un itinerario con las características determinadas en el presente Capítulo, así como la circulación en continuidad hasta los puntos de interés o de uso público.
  7. Las personas con discapacidad que sean usuarias de perros guía o perros de asistencia gozarán plenamente del derecho a hacer uso de los espacios públicos urbanizados, sin que por esta causa puedan ver limitada su libertad de circulación y acceso.

#### **Artículo 218. Elementos de urbanización**

1. El pavimento tendrá una resistencia al deslizamiento que reduzca el riesgo de los resbalamientos. Se evitarán elementos sueltos o disgregados que pueden dificultar el paso.
2. La combinación de colores y texturas facilitará la comprensión de los recorridos. En los vados peatonales se empleará un pavimento diferenciado en textura y color y reconocible, evitándose su uso en otros puntos y elementos tales como esquinas o vados de vehículos, que pudieran confundir a peatones con discapacidad visual. También deberán diferenciarse en el pavimento los límites con desnivel, zonas de peligro y el arranque de rampas o escaleras.
3. Los elementos para salvar dichos desniveles cumplirán las determinaciones dimensionales que garanticen su uso de manera autónoma de todos los peatones. Dispondrán, asimismo, de elementos de ayuda adecuados tales como barandillas,

zócalos, etc., dispositivos de manejo accesibles y una señalización e iluminación adecuada que les permita ser fácilmente localizables y detectables.

4. Las rejillas, registros y demás elementos de infraestructuras existentes en la vía pública estarán enrasados o fuera del espacio libre de paso de los itinerarios peatonales. Además, en el caso de rejillas y sumideros, su diseño posibilitará sin problema el paso de sillas de ruedas y sillas de bebés, y evitará la entrada de bastones, muletas, o tacones de zapato.
5. La vegetación en la vía pública se dispondrá de manera que no se invada el espacio libre de paso. En el caso de que el alcorque quede dentro de dicho espacio, deberá estar enrasado y cubrirse adecuadamente, cumpliendo las características descritas en el punto anterior. Las entidades locales velarán por el mantenimiento y podas periódicas para evitar la invasión de dicho ámbito de paso y de su campo visual.

#### **Artículo 219. Mobiliario urbano**

1. Todos los elementos de mobiliario urbano se dispondrán de manera que no se invada el ámbito de paso, ni en el plano del suelo ni en altura, de los itinerarios peatonales. Como criterio general, se dispondrán de forma alineada en la banda exterior de la acera o junto a la zona de calzada. En itinerarios estrechos donde esta disposición dificulte el paso los soportes verticales de señales, semáforos y báculos de iluminación se dispondrán adosados en fachada, con salientes a una altura que no obstaculice el libre paso, relegando el resto de elementos de mobiliario a zonas de dimensiones suficientes.
2. La instalación del mobiliario urbano será tal que se garantice la aproximación y el acceso a cualquier usuario. Asimismo, se garantizará una altura y orientación adecuadas para su correcto uso.
3. En la elección del mobiliario y equipamiento urbano será exigible el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad en el diseño de los elementos, atendiendo a su utilización cómoda y segura, así como a su adecuada detección.
4. En el ámbito de paso de los itinerarios peatonales no podrán colocarse contenedores, cubos de residuos o elementos de mobiliario urbano.
5. Las marquesinas de espera y refugio en la vía pública deberán ser accesibles y se dispondrán de manera que no se obstruya el tráfico peatonal de los itinerarios, situándose preferentemente en plataformas adicionales o ensanches de dichos itinerarios.



**Artículo 220. Aparcamiento para personas con movilidad reducida**

1. La reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida garantizará el acceso a los principales centros de actividad de la ciudad, independientemente de las existentes por residencia o lugar de trabajo. Se dispondrán lo más próximas posible a los accesos de los recintos públicos y siempre junto a un vado peatonal existente, o en su defecto, uno exclusivo para garantizar el acceso de la acera a la calzada. Las dimensiones de la plaza permitirán, tanto en el aparcamiento en línea, como en batería o diagonal, la aproximación de la silla de ruedas y la transferencia de ésta al vehículo, así como el acceso hasta la acera en condiciones de seguridad. Estarán adecuadamente señalizadas.
2. En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos ligeros, deberá reservarse, como mínimo, una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente. Dicha plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

**Artículo 221. Señalización e información accesibles**

1. Se garantizará la fácil localización de los principales espacios y equipamientos del entorno, mediante señalización direccional que garantice su lectura por peatones desde los itinerarios peatonales, facilitando su orientación dentro del espacio público. En especial se atenderá al tamaño, color del rótulo, inexistencia de deslumbramientos, posición, altura y orientación del mismo, y a la no existencia de obstáculos que impidan o dificulten su lectura. En los espacios en los que así se determine, se completará dicha señalización con mapas urbanos y puntos de información que faciliten la orientación y el desenvolvimiento autónomo por el espacio público.
2. Los itinerarios peatonales dispondrán de una completa señalización que asegure la ubicación y orientación de los peatones con cualquier tipo de discapacidad. En particular, se facilitará la orientación en el espacio público con la colocación sistemática y adecuada de placas de nombre de calle y de número de los edificios que garanticen su legibilidad.

***Anexo 1: Plano delimitación de pavimentos del PECH***

***Anexo 2: Programa de Vigilancia Ambiental***

## **ANEXO 2: PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**

Según establece el artículo 51 de la Ley 21/2013, el órgano sustantivo (en este caso el Ayuntamiento de Sigüenza) deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de su aplicación o ejecución para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

A estos efectos, se plantea un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) en el que se definen los parámetros que permitan el seguimiento y la comprobación de su cumplimiento, la detección de los impactos producidos y propuesta de revisión en caso de que sea necesario.

## CAPÍTULO 1 FASES, DURACIÓN DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL E INFORMES

El PVA deberá ser aplicado durante la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERIs) para los sectores de suelo urbano no consolidado y extenderse a la fase de explotación del mismo, así como un seguimiento relativo a las diferentes actuaciones urbanísticas que tengan lugar en el interior del casco:

FASES EN EL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL (PVA)			
Fases	Extensión temporal	Visitas e informes	Objetivos
<b>Fase 1</b>	Comienzo de obras hasta recepción de obra	Visitas e informes mensuales en los PERIs y un informe en el resto de obras que garantice la no afección a factores ambientales	Supervisión de medidas correctoras
<b>Fase 2</b>	2 años, después de Acta de recepción	1 visita con sus respectivos informes	Supervisión de las tareas de conservación y mantenimiento

### Primera fase

Comprende toda la ejecución del proyecto y se extiende hasta que se materializa oficialmente la recepción de la obra. En este caso, el principal cometido del Programa de Vigilancia Ambiental es supervisar que las medidas preventivas y correctoras diseñadas se aplican con normalidad y resulten eficaces. Durante esta fase se emitirán informes mensuales, en los que se analizarán, desde el punto de vista de las posibles afecciones ambientales, el desarrollo de los distintos trabajos que comprenden las obras.

En el caso de las obras correspondientes al resto del casco histórico, se realizará un único informe que garantice la no afección a factores ambientales.

## **Segunda fase**

Se inicia tras la finalización de las obras y se prolonga durante los primeros años de funcionamiento. Deberán realizarse, al menos, dos visitas al ámbito coincidiendo con los dos años que dura esta segunda fase y con la ejecución de las tareas de conservación y mantenimiento proyectadas, emitiendo los correspondientes informes.

En todo caso, el ajuste del calendario de trabajo y de las labores de inspección estará determinado por propio desarrollo de la obra, adecuándose y reestructurándose según su desarrollo. Los técnicos vinculados al Programa de Vigilancia deberán trabajar, por lo tanto, en coordinación con el personal técnico de las obras para estar informados del progreso de las mismas, la situación de los tajos y el período previsto de duración de los trabajos, para garantizar que las medidas preventivas se aplican, reduciendo las repercusiones ambientales.

Del mismo modo, durante la fase de explotación se deberán planificar de manera racional las tareas e inspecciones solicitando la presencia de expertos si fuera necesario.

## **CAPÍTULO 2 SEGUIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA FASE DE OBRA**

Los objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental en las fases de obra y explotación se alcanzan mediante las labores de supervisión e inspección directa. Las labores de vigilancia establecidas para las fases de obra serán las siguientes, a aplicar en la vigilancia en el desarrollo de los PERIs:

### **Seguimiento de afecciones sobre los suelos**

En relación con la afección directa a los suelos se realizará la vigilancia de:

- a) Los inertes se estén depositando en contenedores específicos (chatarra férrica, madera y cartón) para su posterior traslado a vertederos especializados en la recepción de este tipo de residuos.
- b) Se hayan instalado bidones con cierre de ballesta para la recogida de trapos impregnados, aerosoles, tierras contaminadas y otros residuos.
- c) Se haya habilitado un punto limpio y que no se realizan maniobras peligrosas fuera del mismo.

### **Seguimiento de las afecciones a los recursos hídricos**

En materia de recursos hídricos se comprobará durante la fase de obras:

- a) La localización de las instalaciones auxiliares de obra, parque de maquinaria y zonas de acopios, que habrá sido decidida antes del inicio de las obras y evitando la afección de zonas de mayor valor ambiental, y en ningún caso se podrán en zonas que por erosión, escorrentía o lixiviación puedan contaminar las aguas superficiales o subterráneas.
- b) El único cauce del ámbito de intervención no sufre daños ni alteraciones y para verificar que no se han producido vertidos que hayan podido afectar a los acuíferos locales o al Río Henares. En ningún caso se verterán al medio aguas procedentes del lavado de camiones, hormigoneras u otra maquinaria.

- c) Se instalarán cubetos de contención u otra medida preventiva similar en los depósitos de gasoil que se puedan instalar en la fase de obras.

### **Seguimiento de las afecciones a la flora y la fauna**

Será necesario realizar visitas periódicas a la obra con el objeto de supervisar que:

- a) No existen ejemplares de fauna heridos o muertos. En caso contrario, se anotarán los siguientes datos: especie, lugar exacto de la localización del cuerpo, fecha y momento del día.
- b) Que no se estén realizando voladuras que afecten a la fauna, especialmente a zonas de nidificación de aves.



### **CAPÍTULO 3 SEGUIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA LA FASE DE EXPLOTACIÓN**

#### **Seguimiento de las afecciones sobre la atmósfera**

Los sistemas o actividades que en la fase de explotación pueden producir impacto sobre la atmósfera serán objeto de seguimiento específico. De este modo, se realizarán las siguientes comprobaciones in situ:

- a) Se exigirán los certificados de eficiencia energética de las nuevas edificaciones a fin de comprobar que los sistemas climatización (refrigeración y calefacción) cumplen con los requisitos establecidos en la legislación específica.
- b) Se realizarán comprobaciones nocturnas del funcionamiento de los sistemas de alumbrado urbano para verificar que las soluciones técnicas adoptadas para el alumbrado público han sido las correctas.

#### **Seguimiento de las afecciones a la flora**

La comprobación ambiental se centrará, en este caso, en el control de la situación de las áreas verdes y zonas ajardinadas del ámbito. Concretamente se deberá comprobar mediante inspección ocular que:

- a) Se comprobará que en las zonas ajardinadas se están realizando los trabajos culturales de conservación y mantenimiento correctamente. Las labores de mantenimiento incluyen el riego y los cuidados de las especies vegetales introducidas.
- b) Se verificará que las especies introducidas en los espacios ajardinados son las que se habían considerado en el proyecto urbanístico, en base a criterios de compatibilidad biológica y diseño compatible.

## **CAPÍTULO 4 INFORMES**

Los informes emitidos por el equipo del Plan de Vigilancia Ambiental en ambas fases deberán ser supervisados y firmados por el técnico responsable, el cual los remitirá a la Dirección Ambiental de Obras (DAO), quien a su vez será quien los remita al órgano ambiental competente, al objeto de que sean supervisados por éste.

- a) Informe preliminar: en este informe se recogerán los resultados e incidencias de la fase de replanteo. Asimismo, deberá incluirse aquella documentación (informes, estudios, muestreos o análisis) que pudiera exigir el organismo ambiental competente.
- b) Informes ordinarios: se realizarán para reflejar el desarrollo de las labores de vigilancia y seguimiento ambiental.
- c) Informes extraordinarios: se emitirán de manera coyuntural siempre que exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise de una actuación inmediata.
- d) Informes específicos: aquellos informes referidos a alguna variable concreta que son requeridos específicamente por el organismo ambiental competente.
- e) Informe final: debe recoger de una manera resumida todas las incidencias documentadas durante el periodo de vigencia del Plan de Vigilancia Ambiental, con referencia a todos aquellos aspectos que hayan sido objeto de control o seguimiento efectivo.

El informe final se debe plantear, en todo caso, como un resumen de todos los informes ordinarios y extraordinarios. Asimismo, deberá incluir también una conclusión general sobre el desarrollo de las obras y grado de cumplimiento de las determinaciones urbanísticas y ambientales.