



AYUNTAMIENTO
DE SIGÜENZA



PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA
FASE 3 - DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA Y
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

NORMATIVA

ENERO 2016



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	17
Artículo 6.	Interpretación del Plan Especial	17
Artículo 7.	Carácter vinculante del Plan y obligatoriedad de su observancia	19
Artículo 8.	Efectos	19
Artículo 9.	Contenido documental del Plan Especial	20
Artículo 10.	Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada	21

CAPÍTULO 2 ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL 23

Artículo 11.	Entrada en vigor y vigencia	23
Artículo 12.	Revisión y modificación	23
Artículo 13.	Plazos y programación para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PECH.	23

CAPÍTULO 3 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL 25

SECCIÓN 1 - INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 25

Artículo 14.	Desarrollo del Plan Especial de Sigüenza a través de operaciones de planeamiento y/o gestión y operaciones de ejecución.	25
Artículo 15.	Condiciones para la formulación de instrumentos de desarrollo del Plan Especial	26
Artículo 16.	Competencia municipal y planes de iniciativa privada	27
Artículo 17.	Definiciones a efectos de desarrollo del PECH de Sigüenza	28
Artículo 18.	Ajuste de límites de ámbitos de planeamiento y unidades de actuación	29
Artículo 19.	Planes Especiales	29
Artículo 20.	Estudios de Detalle	30
Artículo 21.	Documentación y procedimiento de tramitación para todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo	30

SECCIÓN 2 - PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA: RÉGIMEN DE AFECCIONES SECTORIALES, MODALIDADES DE PROTECCIÓN Y SITUACIÓN DE LOS BIENES 32

Artículo 22.	Afecciones territoriales a los bienes, modalidades de protección y situaciones de los bienes	32
Artículo 23.	Modelos urbanísticos de la protección cultural que se establecen en el PECH	33
Artículo 24.	Protección de los denominados “bienes culturales ambientales” (paisajes y conjuntos).	33
Artículo 25.	Protección de los “elementos culturales unitarios” (edificios y sus componentes).	35
Artículo 26.	Situaciones urbanísticas de la protección cultural	36
Artículo 27.	Régimen de las diferentes situaciones urbanísticas de la protección cultural de las parcelas y elementos	36

SECCIÓN 3 - EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 37

Artículo 28.	Transmisión del suelo de cesión obligatoria y gratuita	37
Artículo 29.	Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias	37
Artículo 30.	Licencias y su vigencia	38
Artículo 31.	Vinculación de las licencias de edificación a la efectiva urbanización	39

CAPÍTULO 4 PUBLICIDAD DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA 40

Artículo 32.	Carácter público del Plan Especial	40
Artículo 33.	Publicidad privada	40
Artículo 34.	Publicidad registral	40

CAPÍTULO 5 INTERVENCIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN EL MERCADO INMOBILIARIO 41

Artículo 35.	Patrimonio municipal de suelo	41
--------------	-------------------------------	----

TÍTULO II ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 42

CAPÍTULO 1 MODELO DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO 43

Artículo 36.	Objetivos de la ordenación urbanística para la Protección del Patrimonio	43
Artículo 37.	Régimen de las intervenciones	45
Artículo 38.	Evaluación del impacto de las intervenciones: La Memoria de Idoneidad Técnica (MIT) de las Intervenciones en los bienes	48
Artículo 39.	Casos específicos de redacción de una Memoria de Idoneidad Técnica (MIT)	51

CAPÍTULO 2 MODELO ESPACIAL Y DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 53

Artículo 40.	Tratamiento de las Murallas	53
Artículo 41.	Protección de vistas	56

TÍTULO III CATALOGO 57

Artículo 42.	Catálogo: Definición y objeto	57
Artículo 43.	Contenido	58
Artículo 44.	Plano de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	60
Artículo 45.	Bien catalogado	60
Artículo 46.	Ficha de catalogación	60

TÍTULO IV OBRAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LOS BIENES INCLUIDOS EN EL PECH DE SIGÜENZA 62

CAPÍTULO 1 TIPIFICACIÓN DE LAS OBRAS EN LA EDIFICACIÓN 63

Artículo 47.	Regímenes de las obras para la intervención sobre el patrimonio	63
Artículo 48.	Regímenes de las obras para la intervención sobre el patrimonio	63
Artículo 49.	Tipos de obras que afectan a la totalidad del edificio	64
Artículo 50.	Tipos de obras que afectan a partes o elementos del edificio	65

CAPÍTULO 2 OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES 66

Artículo 51.	Obras de restauración de edificios	66
Artículo 52.	Obras de rehabilitación de edificios	67
Artículo 53.	Obras de ampliación en edificios catalogados	68
Artículo 54.	Obras de adición en edificios catalogados	68
Artículo 55.	Obras de conservación y pequeña reparación	69
Artículo 56.	Obras de consolidación	69
Artículo 57.	Obras de reestructuración interior	69
Artículo 58.	Obras de adecuación arquitectónica de fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios.	70
Artículo 59.	Obras de adecuación de fachada de planta baja	70
Artículo 60.	Obras de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos y locales; obras de reforma interior.	71
Artículo 61.	Obras de modernización de instalaciones.	71

CAPÍTULO 3 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN 72

Artículo 62.	Actuaciones de derribo y desmontado de edificaciones o elementos.	72
Artículo 63.	Obras de nueva edificación.	73

CAPÍTULO 4 ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Y AUXILIARES 74

Artículo 64.	Obras de apeo y apuntalamiento de edificios.	74
Artículo 65.	Vallado de obras y publicidad.	75
Artículo 66.	Construcciones auxiliares de obra.	76

TÍTULO V ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN 77

CAPÍTULO 1 NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE LOS BIENES 78

Artículo 67.	Protección urbanística de los bienes catalogados por grados y niveles	78
Artículo 68.	Protección Arquitectónica Integral [IN]: Ámbito de aplicación.	78
Artículo 69.	Protección Arquitectónica Integral [IN]: Aspectos y atributos protegidos.	79
Artículo 70.	Protección Arquitectónica Integral [INT]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.	80
Artículo 71.	Protección Arquitectónica Integral [INT]: Entornos protegidos de edificios BIC	82
Artículo 72.	Protección Arquitectónica Parcial [P]: Ámbito de aplicación.	83
Artículo 73.	Protección Arquitectónica Parcial [P]: Aspectos y atributos protegidos.	84
Artículo 74.	Protección Arquitectónica Parcial [P]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.	84
Artículo 75.	Protección Arquitectónica Ambiental [A]: Ámbito de aplicación.	87
Artículo 76.	Protección Arquitectónica Ambiental [A]: Aspectos y atributos protegidos.	87
Artículo 77.	Protección Arquitectónica Ambiental [A]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.	88
Artículo 78.	Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Ámbito de aplicación.	89
Artículo 79.	Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Aspectos y atributos protegidos.	90
Artículo 80.	Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas en el nivel de protección 1 protecciones paisajísticas de ámbitos históricos.	91
Artículo 81.	Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas en el nivel de protección 2 protecciones paisajísticas del paisaje urbano histórico.	94
Artículo 82.	Implantación de Nueva Edificación: Ámbito de aplicación.	96
Artículo 83.	Implantación de Nueva Edificación: Aspectos y atributos protegidos. Existencia de elementos protegidos en edificios.	96
Artículo 84.	Implantación de Nueva Edificación: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.	97
Artículo 85.	Implantación de Nueva Edificación: Condiciones referidas a la estratigrafía de la edificación.	97
Artículo 86.	Implantación de Nueva Edificación: Condiciones particulares de la Ordenanza: Regulación de la edificación.	97
Artículo 87.	Implantación de Nueva Edificación: Criterios proyectuales de integración de la edificación.	98

<i>CAPÍTULO 2</i>	<i>NORMAS RELATIVAS AL PARCELARIO Y ALINEACIONES. REGULACIÓN DE PARCELACIONES</i>	<i>99</i>
Artículo 88.	Protección del parcelario.	99
Artículo 89.	Parcela mínima y división parcelaria.	99
Artículo 90.	Agrupaciones de parcelas y enlace funcional de locales.	100
Artículo 91.	Alineaciones.	101
Artículo 92.	Condiciones de ocupación de la edificación en la parcela: fondo, altura, edificabilidad y vuelos	102
<i>CAPÍTULO 3</i>	<i>ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.</i>	<i>104</i>
Artículo 93.	Espacios libres privados.	104
Artículo 94.	Tratamiento de los espacios libres privados.	105
Artículo 95.	Protección específica de los espacios libres privados singulares [VS] y ordinarios [VO].	107
Artículo 96.	Protección específica de los espacios libre privados – patios [PA].	108
Artículo 97.	Condiciones de tapias y vallados.	108
<i>CAPÍTULO 4</i>	<i>FACHADAS, MEDIANERÍAS Y MUROS MEDIANEROS Y HASTIALES VISTOS.</i>	<i>110</i>
Artículo 98.	Protección y regulación de fachadas.	110
Artículo 99.	Fachadas protegidas y elementos protegidos de fachada: tratamiento.	110
Artículo 100.	Intervención de reestructuración interior completa y conservación de fachadas protegidas.	112
Artículo 101.	Proyecto y composición general de fachadas en nueva edificación, ampliaciones, rehabilitaciones, etc., en edificios no catalogados.	112
Artículo 102.	Características de huecos de fachadas.	114
Artículo 103.	Medianerías, hastiales y muros medianeros.	114
<i>CAPÍTULO 5</i>	<i>X. ALZADO DE PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS.</i>	<i>116</i>
Artículo 104.	Alzados de planta baja.	116
Artículo 105.	Recuperación de alzados de planta baja.	116
Artículo 106.	Alzados comerciales en planta baja de edificios protegidos.	117
Artículo 107.	Alzados comerciales en planta baja de edificios NET.	119
Artículo 108.	Huecos y puertas de garaje y zaguanes de vehículos con portal	120
<i>CAPÍTULO 6</i>	<i>CUBIERTAS Y UTILIZACIÓN DEL VACÍO BAJO CUBIERTA.</i>	<i>121</i>
Artículo 109.	Cubiertas: configuración	121
Artículo 110.	Cubiertas protegidas y elementos protegidos de cubierta	122
Artículo 111.	Cubiertas protegidas (INT y P) y uso del vacío bajo cubierta	123

Artículo 112.	Conformación de cubiertas en nueva edificación.	124
Artículo 113.	Implantación tipológica de la edificación y uso del espacio bajo cubierta.	124
Artículo 114.	Casetones de ascensores.	125
Artículo 115.	Aleros y cornisas.	126
CAPÍTULO 7 ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERÉS.		127
Artículo 116.	Elementos de valor a conservar en todo tipo de edificios.	127
Artículo 117.	Condiciones de conservación de los elementos interiores de interés constructivo u ornamental en edificios protegidos.	127
Artículo 118.	Protección particularizada de componentes abiertos de edificios protegidos: patios, soportales y zaguanes.	128
Artículo 119.	Protección particularizada de solanas, galerías y corredores exteriores en edificios protegidos.	129
CAPÍTULO 8 SÓTANOS.		131
Artículo 120.	Sótanos: Usos, condiciones y limitaciones en edificios protegidos.	131
Artículo 121.	Sótanos: Usos, condiciones y limitaciones en implantación tipológica.	132
CAPÍTULO 9 INSTALACIONES EXTERIORES A LA EDIFICACIÓN CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO.		133
Artículo 122.	Condiciones generales de las instalaciones exteriores en fachada o vistas: contaminación visual.	133
Artículo 123.	Régimen jurídico de las instalaciones exteriores en fachada o vistas.	134
Artículo 124.	Colocación excepcional en fachada de exteriores.	135
Artículo 125.	Chimeneas y shunt de ventilación.	136
Artículo 126.	Antenas y otras instalaciones de cubierta.	137
Artículo 127.	Canalones.	139
Artículo 128.	Aire acondicionado.	139
Artículo 129.	Gas y cableado por fachadas y cubiertas.	140
Artículo 130.	Jardineras y otros elementos móviles de decoración.	140
Artículo 131.	Colgadores y tendederos de ropa	140
Artículo 132.	Escaparates y vitrinas.	141
Artículo 133.	Rótulos y anuncios.	141
Artículo 134.	Marquesinas y banderines.	142
Artículo 135.	Identificación de establecimientos con especiales exigencias de señalización.	143
Artículo 136.	Toldos, banderolas y elementos publicitarios flexibles.	144
Artículo 137.	Placas.	144
Artículo 138.	Publicidad exterior.	145

CAPÍTULO 10 NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE ESTRUCTURAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES. 147

Artículo 139.	Cimientos y muros de carga o estructurales.	147
Artículo 140.	Tratamiento de cimientos y muros de carga o estructurales protegidos.	147
Artículo 141.	Estructuras y elementos estructurales de madera existentes	148
Artículo 142.	Conservación de estructuras y elementos estructurales de madera existentes.	149
Artículo 143.	Tratamiento de estructuras y elementos estructurales de madera existentes.	150
Artículo 144.	Tratamiento de elementos de cantería existentes estructurales o decorativos.	151
Artículo 145.	Integración de estructuras metálicas, de hormigón y de madera.	152

CAPÍTULO 11 NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE ACABADOS DE FACHADA. 153

Artículo 146.	Elementos constructivos ornamentales de fachada.	153
Artículo 147.	Protección particularizada de las carpinterías de madera existentes.	153
Artículo 148.	Carpinterías exteriores y elementos de oscurecimiento de nuevo diseño.	154
Artículo 149.	Protección particularizada de elementos de defensa en fachadas en edificios catalogados: rejería, balcones, balconadas y miradores.	156
Artículo 150.	Elementos antepuestos de fachada en nueva edificación: balcones, balconadas y miradores.	156
Artículo 151.	Protección de los acabados de fachada en edificios catalogados: color, revocos y esgrafiados.	159
Artículo 152.	Acabados y colores de fachada.	161
Artículo 153.	Protección de los elementos decorativos como molduras, yeserías, etc., en edificios catalogados.	162

CAPÍTULO 12 NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE VISTAS. 164

Artículo 154.	Protección del paisaje y vistas protegidas.	164
Artículo 155.	Vistas declaradas de interés y vistas protegidas.	164
Artículo 156.	Elementos del paisaje.	165
Artículo 157.	Tratamiento de integración en el paisaje de las obras.	166
Artículo 158.	Protección de la vegetación y el arbolado.	167

TÍTULO VI ORDENANZAS DE USO DEL SUELO 168

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EL PECH 169

Artículo 159.	Definición de usos globales, pormenorizados, característicos y compatibles en suelo urbano	169
Artículo 160.	Usos pormenorizados en suelo urbano del PECH	170
Artículo 161.	Régimen específico en suelo urbano.	171
Artículo 162.	Uso Residencial. Vivienda (R).	171

Artículo 163.	Uso terciario comercial (TC).	172
Artículo 164.	Uso Terciario Hotelero (THO).	173
Artículo 165.	Uso Terciario Restauración u Hostelero (TR).	173
Artículo 166.	Uso Terciario Oficinas (TO).	174
Artículo 167.	Uso Terciario Recreativo (TR).	174
Artículo 168.	Uso Dotacional de Comunicaciones).Sistema de comunicaciones y transportes (DCT)	175
Artículo 169.	Uso Dotacional de Comunicaciones (DC). Aparcamiento	176
Artículo 170.	Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV).	178
Artículo 171.	Uso Dotacional de Equipamientos. Infraestructuras- servicios urbanos (DEIS)	178
Artículo 172.	Uso Dotacional de Equipamientos. Educativo (DEDU)	179
Artículo 173.	Uso Dotacional de Equipamientos. Cultural (DCU).	179
Artículo 174.	Uso Dotacional de Equipamientos. Deportivo (DDE)	179
Artículo 175.	Uso Dotacional de Equipamientos. Administrativo- Institucional (DAI).	180
Artículo 176.	Uso Dotacional de Equipamientos. Sanitario - Asistencial (DSA)	181
Artículo 177.	Uso característico del ámbito del PECH	181
Artículo 178.	Criterios de mantenimiento de carácter general de las áreas	182
Artículo 179.	Clases de usos que se regulan en las presentes ordenanzas	183
<i>CAPÍTULO 2 USOS EXISTENTES, TRANSFORMACIONES DE USO E IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS</i>		185
Artículo 180.	Transformación de uso y cambio de actividad	185
Artículo 181.	Priorización de usos públicos	185
Artículo 182.	Calificación y compatibilidad de usos	186
Artículo 183.	Usos existentes. Mantenimiento de los usos	188
Artículo 184.	Implantación de nuevos usos	189
<i>CAPÍTULO 3 NORMAS RELATIVAS A LA UTILIZACIÓN Y HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS</i>		190
Artículo 185.	Habitabilidad y protección del patrimonio cultural	190
Artículo 186.	Condiciones de vivienda exterior	191
Artículo 187.	Condiciones de programa mínimo	191
Artículo 188.	Altura mínima	192
Artículo 189.	Condiciones de accesibilidad (ascensores)	192
Artículo 190.	Condiciones de utilización vacío bajo cubierta.	192
<i>CAPÍTULO 4 NORMAS RELATIVAS A USOS DE VIVIENDA: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ESPECÍFICAS DEL PECH</i>		194
Artículo 191.	Usos residenciales o de vivienda: Tipologías	194
Artículo 192.	De la tipología residencial tradicional	194
Artículo 193.	De la tipología de vivienda colectiva	195

Artículo 194.	De la vivienda unifamiliar	195
Artículo 195.	De las tipologías residenciales diferentes del uso de vivienda	195
CAPÍTULO 5 NORMAS RELATIVAS A USOS NO RESIDENCIALES: TERCIARIO, EQUIPAMIENTOS PRIVADOS Y SERVICIOS.		196
Artículo 196.	Uso no residencial	196
Artículo 197.	Condiciones específicas del uso no residencial	196
CAPÍTULO 6 NORMAS RELATIVAS A EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.		197
Artículo 198.	Uso de equipamiento público	197
CAPÍTULO 7 NORMAS RELATIVAS A VÍAS PÚBLICAS, TRÁFICO Y TRANSPORTE.		198
Artículo 199.	Uso de vías públicas	198
Artículo 200.	Uso de aparcamiento	198
Artículo 201.	Condiciones específicas de viario histórico	198
Artículo 202.	Señalización de vías públicas y análogos	198
Artículo 203.	Mobiliario urbano	198
CAPÍTULO 8 NORMAS RELATIVAS A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.		200
Artículo 204.	Uso de espacios libres públicos o zonas verdes	200
Artículo 205.	Uso de espacios naturales protegidos	200
CAPÍTULO 9 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA		201
Artículo 206.	Objeto y ámbito de la protección arqueológica	201
Artículo 207.	Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico	201
Artículo 208.	Procedimiento para la intervención en ámbitos de protección arqueológica y prevención arqueológica.	203
Artículo 209.	Planes y programas en Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica.	203
Artículo 210.	Proyectos de obras en Ámbitos de Protección Arqueológica.	204
Artículo 211.	Proyectos de obras en Ámbitos de Prevención Arqueológica.	205
Artículo 212.	Proyectos de obras en Áreas Sin Hallazgos Patrimoniales.	206
Artículo 213.	Hallazgos patrimoniales casuales	206
Artículo 214.	Protocolo de intervención en Ámbitos de Protección y de Prevención Arqueológica.	207
Artículo 215.	Medidas de conservación.	207
Artículo 216.	Procedimiento de Inspección.	208
Artículo 217.	Procedimientos sancionadores.	208

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA
DOCUMENTO PARA EXPOSICIÓN PÚBLICA - NORMATIVA

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 Conjuntos Históricos (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 UNESCO¹, así como el Convenio Europeo del Paisaje²

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.

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

¹ 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.

² Convenio europeo de Paisaje. Consejo de Europa. Florencia, 2000

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.
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 el delimitado en la Declaración del Conjunto Histórico de Sigüenza, si bien se han realizado leves modificaciones para el ajuste a la cartografía actualizada existente, y elementos de borde.

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 recualificación 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 recualificación 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 deberán 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.
 - 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 1:1000.
 - 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. Documentación contenida en la Carta Arqueológica
 - b. Plano de Catálogo y Protección de la Edificación
 - c. Catálogo
 - 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 concurren 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 está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa de análisis y diagnóstico, e incluso 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. 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.
4. Estudio de Impacto Visual e Integración Paisajística
5. Planos 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:

a. Ordenación estructural

- OE1: Clasificación del suelo y planeamiento de desarrollo.
- OE2: Comunicaciones, equipamientos y espacios libres
- OE3: Plano de Catálogo y Bienes Protegidos. Escala 1/1000 y Escala 1/500

b. Ordenación detallada

- OD1: Calificación del suelo y gestión
 - OD2: Alineaciones y rasantes
 - OD3: Esquema de trazado de la red de abastecimiento de agua
 - OD4: Esquema de trazado de las redes de alcantarillado
 - -OD5: Esquema de trazado de las redes de energía eléctrica y alumbrado público
 - OD6: Esquema de tráfico y movilidad
 - OD7: PERIS
 - OD8: Alzados
6. Catálogo de Suelo Residencial Público
 7. Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)

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.

CAPÍTULO 3 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Sección 1 - Instrumentos de planeamiento

Artículo 14. 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 contenidas en el Anexo a estas Normas. 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. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados, o unidades de actuación delimitadas, en los que se modifique la Ordenación Detallada propuesta en este PECH, la ejecución de dichas unidades no se podrá realizar sin la previa redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) y deberá incorporar como mínimo los aspectos especificados en la ficha urbanística correspondiente al ámbito sujeto a reforma interior.
 - 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 Específicos.
 - 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 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 ó 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, monetarización 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 15. 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 establecidas con carácter obligatorio en las fichas del Anexo a esta normativa.

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 16. 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 tramite 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 17. 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 18. Ajuste de límites de ámbitos de planeamiento y unidades de actuación

Los límites definidos en el presente Plan Especial para ámbitos de planeamiento y unidades de actuación podrán ser objeto de redefinición de acuerdo con los siguientes criterios:

- La superficie delimitada en el presente Plan Especial no podrá aumentar o disminuir en más de un 5%.
- No se producirán en ningún caso incrementos de edificabilidad o del número de viviendas en caso de aumento de superficie. En el caso de que disminuya la superficie por el ajuste anterior, la edificabilidad y el número de viviendas se reducirán proporcionalmente.

Artículo 19. 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 el Anexo a esta normativa los ámbitos afectados.
 - 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 20. 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 de los contenidos en el presente Plan.
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 21. Documentación y procedimiento de tramitación para todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo

1. Los Planes de Parciales, 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 22. 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 23. 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 24. 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 25. 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. Su 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 26. 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 27. 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 28. 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 29. 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 30. 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. Las licencias municipales de edificación concedidas en zonas de interés arqueológico, zonas señaladas en el plano correspondiente, debe contener inexcusablemente la condición de comunicar el comienzo de la obra a la Dirección Provincial de Cultura de Guadalajara a efectos de control por personal especializado.
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 31. 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.

CAPÍTULO 4 PUBLICIDAD DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA

Artículo 32. 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 33. 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 34. Publicidad registral

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división 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 35. 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 36. 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.
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.
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 37. 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, debiéndose redactar una Memoria de Idoneidad Técnica de la Intervención (en adelante MIT) que complemente y complete el estudio del bien catalogado con carácter previo a cualquier intervención que se desarrolle en la edificación catalogada.
 - b. Al objeto de realizar la mejor propuesta de intervención, la Memoria de Idoneidad Técnica procurará el máximo estudio y óptimo conocimiento del bien catalogado:
 - i. Se permite el uso de elementos, técnicas y materiales actuales, siempre que se respete la memoria histórica y las características esenciales del bien. La adición de materiales habrá de ser reconocible y sin discordancia estética o funcional con el resto del inmueble.
 - ii. Se conservarán las características volumétricas y espaciales, con las excepciones previstas por el Plan Especial.
 - iii. Se conservarán las aportaciones de distintas épocas si estas tienen valor específico.
 - iv. Se documentará la eliminación de elementos o cuerpos en el BIC o inmuebles catalogados en protección integral o parcial.
 - v. Se evitará la reconstrucción en inmuebles catalogados.
 - vi. No podrán realizarse reconstrucciones miméticas que falseen la autenticidad histórica.
 - vii. Con la redacción de la Memoria de Idoneidad Técnica se podrá justificar soluciones diferentes a las que prescribe esta

normativa, siempre motivadas en la mejor conservación de los bienes bajo los criterios de integridad y autenticidad.

3. Intervención en la edificación en el ámbito del PECH declarado como BIC y entorno de BIC:
 - a. No se permiten modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, 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.
 - c. Con carácter excepcional podrán admitirse estas variaciones (modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y sustituciones de inmuebles), siempre que contribuyan a la conservación general del bien y se justifique en la MIT su adecuación a los principios generales que para la protección se establecen en este PECH.

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.

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, la Memoria de Idoneidad Técnica procurará el máximo estudio y óptimo conocimiento del bien catalogado en los términos del Punto 1.b) del presente artículo.

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 de Idoneidad Técnica 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.
 - b. Para las transformaciones de uso de parcelas completas catalogadas es necesaria la presentación de una MIT previa a los cambios normativos que correspondan, MIT que evaluará las repercusiones del nuevo uso sobre la edificación y los valores, aspectos y atributos protegidos. La transformación de uso sólo podrá estar motivada en la conservación general del bien y del Conjunto Histórico.
7. Intervención en la edificación a través de PERI o Planeamiento de Desarrollo:
- a. La intervención a realizar sobre los edificios estará prevista a través de las ordenanzas de edificación del presente PECH.
 - b. Deberá incluirse para su desarrollo una Memoria de Idoneidad Técnica de la intervención, evaluando como mínimo la inserción de la nueva edificación en su entorno, en el paisaje urbano y en el perfil de la ciudad.
8. Intervención con afección arqueológica:
- a. Cualquier intervención que suponga remoción del suelo o del subsuelo en los ámbitos de afección arqueológica contenidos en este Plan Especial, a excepción de los cultivos tradicionales del entorno inmediato contenido dentro de su delimitación, implicará la presentación de MIT que incorporará, al menos, informe de la memoria final de la intervención arqueológica.

- b. En obras sobre rasante que supongan reestructuración (parcial o total) y demolición total o parcial en las zonas declaradas con protección arqueológica, siempre que el edificio esté catalogado, la correspondiente MIT incorporará, al menos, informe de la memoria final de la intervención arqueológica.

Artículo 38. Evaluación del impacto de las intervenciones: La Memoria de Idoneidad Técnica (MIT) de las Intervenciones en los bienes

1. La Memoria de Idoneidad Técnica es el instrumento de análisis y evaluación particular de las incidencias e impactos de las intervenciones, obras o actividades sobre el bien (parcela, edificio, elemento, etc.) al que éstas afecten, cuando se desarrollan en el ámbito del PECH.
2. La MIT se considera complementaria a la ficha de Catalogación de la edificación, si bien la MIT es garantía de cumplimiento de las condiciones y protecciones que se fijan en dichas fichas de Catalogación.
3. Atiende al principio de prevención: la Memoria de Idoneidad Técnica ha de identificar, prevenir e interpretar los impactos que producirán los proyectos, obras o actividades sobre el bien cultural al que afecten en caso de ser ejecutados. Y ello para garantizar la salvaguarda de dicho bien y de sus valores, manteniendo sus condiciones de integridad y autenticidad y mejorando las condiciones de conservación del mismo.
 - a) Dicha evaluación parte de la averiguación de las condiciones del bien sobre el que se interviene (integridad de la edificación y de sus elementos originarios) a los efectos de proteger la autenticidad del bien en la intervención y en la explotación posterior.
 - b) En segundo lugar se ha de identificar las condiciones y afecciones de la intervención que se propone, previendo los impactos y alteraciones que la intervención producirá, determinando el grado de incidencia sobre el bien y sus valores.
 - c) Finalmente, y siempre que la intervención y utilización del inmueble contribuyan a una conservación adecuada del bien, se pueden fijar

medidas correctoras que eviten o minimicen sus efectos de los impactos y alteraciones que previsiblemente produzca la intervención.

4. La Memoria de Idoneidad Técnica identificará cómo los nuevos usos urbanísticos, las nuevas utilidades o actividades en los inmuebles y las intervenciones que se proponen contribuyen a la conservación adecuada del bien y de los conjuntos históricos a los que pertenece el bien sobre el que se interviene.
5. Se descartarán, en todo caso, denegándose la aprobación de la MIT y de las licencias correspondientes, las intervenciones globales o parciales que pongan en peligro las condiciones de integridad y autenticidad de los bienes protegidos y de sus aspectos y atributos protegibles, así como aquellas que generen impactos o alteraciones negativos que lleven a la destrucción de cualquiera de esos aspectos o atributos.
6. La evaluación a realizar en el documento de MIT se extenderá al ámbito de afectación del proyecto, obra o actividad, entendido en el sentido más amplio posible. Y considerará la incidencia del proyecto, de las obras y de las actividades sobre el paisaje (repercusiones paisajísticas y visuales en el conjunto de la ciudad y en el entorno inmediato), el propio bien y sus elementos (incluyendo suelo, subsuelo, etc). Se considerarán también las afecciones e incidencia sobre la conservación del bien que pueden derivarse de las obras desde su inicio, zonas de movimiento de maquinaria y de acopios, etc., y de la fase de explotación y funcionamiento de la edificación.
7. La Memoria de Idoneidad Técnica contendrá los estudios necesarios para la valoración y evaluación del bien sobre el que se pretende intervenir tanto como las de la intervención que se propone, que en cada caso puede tener un contenido, extensión y profundidad diferente en relación a la profundidad de la intervención a realizar y al mayor o menor valor del bien a proteger. El contenido mínimo deberá ser tal que garantice el adecuado conocimiento del edificio y de la intervención pretendida, permitiendo su adecuada valoración y evaluación. En todo caso, el Ayuntamiento puede requerir motivadamente la realización de cualesquiera estudios o ampliaciones de los estudios si estimara la necesidad de profundizar en el conocimiento del bien, sus aspectos y atributos, su inserción en el medio urbano y en el paisaje, sus elementos y condiciones actuales de integridad y autenticidad, debiéndose realizar los mismos con carácter previo a la

concesión de la licencia, en función del principio de prevención que debe presidir toda intervención.

8. Será necesaria la aprobación del Ayuntamiento de la MIT junto al proyecto básico o de ejecución de las obras para la obtención de licencia de edificación.
9. El contenido mínimo de la Memoria de Idoneidad Técnica será el siguiente:
 - a) Memoria que contenga el estudio del edificio en su estado actual, con la identificación y caracterización del inmueble, textual y gráfica, conteniendo al menos:
 - i) Valoración de su inserción en el entorno inmediato, en la estructura urbana, en el perfil de la ciudad y en las vistas y paisajes. Será necesaria la inclusión de fotografías del estado actual del inmueble y estado histórico si se disponen.
 - ii) Análisis tipológico de la edificación (época, estilo, caracterización), dimensional y de materiales y sistemas constructivos, histórico y documental de la edificación, incluyendo el análisis de la heráldica y del patrimonio inmaterial y etnográfico, morfológico de los elementos valiosos como esgrafiados, rejería, carpinterías, escaleras, patios, aleros, etc. y estudio arqueológico, con la realización de catas y pruebas necesarias, incluyendo ensayos de materiales, etc. si se sitúa sobre ámbitos de interés arqueológico, estudio paisajístico de integración urbana y en el perfil de la ciudad y, si fuera el caso recogerá los aspectos relevantes de la vegetación a efectos de su conservación y potenciación.
 - iii) Informe de estado de conservación del inmueble (seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad). Se ha de incluir si el inmueble dispone de certificación energética u otros informes o certificaciones a que obligue la legislación vigente.
 - iv) Valoración del inmueble desde el punto de vista normativo, tipológico, constructivo, histórico, documental, artístico, etnográfico, arqueológico, urbanístico, paisajístico y de la biodiversidad. Definición de elementos valiosos y valores que se han de proteger, especificando las condiciones de autenticidad y de integridad de los aspectos y atributos del inmueble

- b) Identificación detallada de las intervenciones necesarias en el inmueble por razón de la conservación o mantenimiento de las condiciones de integridad y autenticidad, así como actos debidos. Descripción, caracterización y evaluación de los impactos derivados de las solicitudes y requerimientos de la intervención y los nuevos usos.
- c) Levantamientos/planos de estado actual de todas las plantas del inmueble y todos los alzados a escala mínima 1/200, y se realizarán secciones perpendiculares y paralelas a la fachada exterior que permitan relacionar el inmueble con los inmuebles inmediatos.
- d) Propuesta de intervención grafiada sobre los levantamientos/planos de estado actual de todas las plantas del inmueble y todos los alzados a escala mínima 1/200, y secciones perpendiculares y paralelas a la fachada exterior.

Artículo 39. Casos específicos de redacción de una Memoria de Idoneidad Técnica (MIT)

- 1. Se aportará obligatoriamente la MIT, estén o no catalogadas las parcelas e inmuebles afectados, en el desarrollo de planeamiento, ya sea este un Estudio de Detalle, PERI o Plan Especial, y será su alcance el de la totalidad de los elementos existentes en su ámbito así como la evaluación de los efectos del conjunto de la intervención.
- 2. Se aportará la MIT cuanto se vaya a realizar cualquier intervención sobre:
 - a. Cualquier intervención sobre un edificio catalogado con protección integral, debiendo adaptar su contenido a la extensión y profundidad de la propia intervención, en los términos del apartado anterior. La Memoria de Idoneidad Técnica pondrá especial hincapié en la valoración de la autenticidad y la integridad del inmueble que ha llegado a nuestros días, considerando e inventariando de manera expresa todos los elementos valiosos que pudieran existir. Analizadas las solicitudes y requerimientos de los usos, utilidades y actividades que se pretenden, se evaluará la capacidad de acogida de los mismos, en función de la debida conservación integral del inmueble.

- b. Cuando se vayan a realizar actuaciones generales en edificios catalogados con protección parcial o aquellas otras operaciones de rehabilitación, adecuación o acondicionamiento que modifiquen los usos o actividades de la edificación.
 - c. Cuando se prevea la realización de operaciones de reestructuración total o parcial o de reconfiguración, que impliquen demolición de elementos, excavación de sótanos, etc., sobre edificios catalogados con protección ambiental se aportará también la MIT con contenido adaptado a las intervenciones que sean previsibles, evaluando la conservación de los elementos valiosos (fachadas, composición o volumetría) y estudiando de forma específica la integración ambiental y medidas correctoras de integración en su ámbito urbano y en el paisaje de la ciudad.
 - d. Cuando se vaya a proponer la sustitución de la edificación, con carácter previo a la solicitud de la demolición de la edificación o de las partes que vayan a desaparecer.
 - e. Cuando se haya de aportar estudios arqueológicos de cualquier tipo, estudios de biodiversidad o estudios paisajísticos.
3. Los estudios a los que se hace referencia en la redacción de la MIT serán redactados por los profesionales competentes

CAPÍTULO 2 MODELO ESPACIAL Y DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 40. 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. Se preservarán íntegramente todos los elementos con independencia de sus condiciones materiales y de su integración en edificios o espacios libres, públicos privados.
 - b. En edificios que absorben materialmente elementos de muralla o que se sitúan sobre sus cimentaciones o sobre su trazado, cualquier actuación que afectara 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, o de la obligada contribución económica a las obras privadas dirigidas a su valoración.

- c. 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.
- d. Se considerarán como Fuera de Ordenación las construcciones que recrecen, modifican o intervienen sobre los cubos y lienzos de murallas. En caso de actuaciones en los edificios que incluyen esos componentes, éstos deberán suprimirse.
- e. 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.
- f. En los solares vacantes en continuidad con la muralla, el PECH ha optado por la admisión de edificación, pero estableciendo cuidadosas reglas en cuanto alejamiento de la edificación de la muralla, fragmentación compositiva y otras, que respetarán al menos lo siguiente:
 - i. Distancia mínima de la edificación al lienzo exterior de muralla de 3 (tres) metros, tanto en cota de suelo, vuelo o subsuelo, 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.
 - ii. Facilitar el acceso público y visita desde el espacio público al espacio amurallado en aquellos casos en que sea posible.
- g. En actuaciones sobre edificación existente como restauración, rehabilitación y reestructuración en grado parcial, se mantendrá 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.

- h. 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. Este estudio permitirá trazar, si fuera el caso, la distancia mínima que la edificación ha de respetar respecto del lienzo exterior de muralla de 3 (tres) metros, tanto en cota de suelo, vuelo o subsuelo.
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 41. 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 Cat

TÍTULO III CATALOGO

Artículo 42. 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 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 Memoria de Idoneidad Técnica y Estudios Detallados.

Artículo 43. Contenido

1. El Catálogo del PECH tienen carácter complementario, como instrumento de desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes.
2. El objetivo del presente Catálogo 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.
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. Bienes del patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos.
 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.

Artículo 44. 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, recogiendo 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 45. 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, 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) que quedan reflejados en el Plano de Catálogo aunque carezcan de ficha específica.
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 46. 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 47. Regímenes de las obras 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 48. Regímenes de las obras para la intervención sobre el patrimonio

1. Los tipos de obras que el PECH contempla pueden ser: de conservación y mantenimiento ordinario o extraordinario, de reforma, de nueva planta y de tratamiento paisajístico y ambiental.
2. Se entiende por 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 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. 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, considerándolas obras de reestructuración o reforma de la edificación u obras de nueva planta según el caso.
5. Se entiende por 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 49. 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. Reestructuración interior en grado parcial
 - d. Actuaciones de ampliación
 - e. Actuaciones de adición
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
 - b. Reconfiguración
 - c. Nueva Planta

Artículo 50. 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 reestructuración interior en grado parcial, cuando no afectan a la totalidad de los elementos interiores de la edificación.
 - b. Obras de reforma interior
 - c. Obras de adecuación arquitectónica
 - d. Obras de adecuación de fachada de planta baja
 - e. Obras de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de locales comerciales
 - f. Obras para la modernización de instalaciones
 - g. Obras de consolidación estructural, recalce, o suplemento estructural puntual
 - h. Obras de conservación puntual y pequeña reparación.

CAPÍTULO 2 OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 51. 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, o
 - 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 52. 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.
6. En edificios a los que se les haya declarado fuera de Ordenación serán de aplicación los criterios contenidos en la ordenanza correspondiente.

Artículo 53. 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 54. Obras de adición en edificios catalogados

1. Se consideran actuaciones de adición las que tienen por objeto el incremento de volumen de un edificio existente catalogado pero manteniendo las fachadas exteriores, incrementando su altura en número de plantas.
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. La adición de nuevas plantas 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 55. Obras de conservación y pequeña reparación

1. Por obras de conservación y pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados por una sola vez, 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 56. 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 ó restauración de la edificación (adaptación al CTE o a normativas sectoriales, cambios en el uso conforme a la ordenanza correspondiente, etc.) ó por meras razones de seguridad.

Artículo 57. 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 58. 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 59. 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 60. 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, promoviéndose 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 m² superior al 30% del aplicable a nueva construcción del edificio según los varemos del Colegio de Arquitectos, deberán implicar la adecuación de la fachada a las condiciones compositivas, de acabados y otras normas estéticas definidas por la ordenanza respectiva.

Artículo 61. 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.

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. Las actuaciones relativas a derribos totales de edificios o parciales de elementos se consideran, a todos los efectos, como actuaciones de nueva edificación, 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, proyecto que incluirá la Memoria de Idoneidad Técnica de las obras. 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 Comisión Territorial 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.

Artículo 63. Obras de nueva edificación.

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.
 - 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 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE LOS BIENES

Artículo 67. 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 68. 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 69. *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 cuando estén expresamente protegidas y en cualquier caso su tipología y estructura.
- e. El sistema estructural, incluyendo las escaleras cuando sean elementos valiosos
- f. Los elementos de envolvente (fachada y cubiertas)
- g. Los elementos característicos de su tipología y de su composición
- h. Los usos siempre que éstos aparezcan motivados en la MIT como parte fundamental de los valores patrimoniales del bien.

Artículo 70. 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 (Memoria de Idoneidad Técnica) y, en su caso, la inspección previa.
2. 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.
3. 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.
 - c. Conservación y pequeñas reparaciones, dentro del mantenimiento ordinario de la edificación.
 - d. Consolidación estructural, a través de cuantos medios técnicos sean necesarios (recalces, estructuras auxiliares diferenciadas, etc.).
 - e. Acondicionamiento individualizado de locales y pisos (siempre que se garantice la seguridad estructural del inmueble).

- f. 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.
 - g. 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.
 - h. Además de las anteriores, en el caso de tratarse de arquitecturas populares de uso residencial, se permiten las actuaciones de reestructuración interior parcial, conservando o recuperando elementos tipológicos determinantes.
 - i. Actuaciones ordinarias sobre revestimientos, carpintería o cerrajería que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio, sin alteración de elementos valiosos como esgrafiados, revocos, carpinterías tradicionales de madera, etc.
4. 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 de Idoneidad.
 - 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.

5. Actuaciones prohibidas:
- a. 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:
 - b. 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.
 - c. Ampliaciones y adiciones, fuera de las toleradas en Unidades de Intervención para la protección BIC y para la arquitectura de estilo.
 - d. Reestructuraciones interiores totales.
 - e. Reconstrucciones parciales o totales.
 - f. 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.
 - g. Rehabilitación sin exigencia específica, con la recuperación de la configuración originaria o modificando dicha configuración.
 - h. Acondicionamiento de fachadas, cubiertas y elementos exteriores cuando supongan apertura de huecos o incremento de su superficie.
 - i. 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.
 - j. 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 71. 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 Comisión Territorial de Patrimonio 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 72. *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. 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.

3. 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 73. 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 sean valiosas.
 - d. Los elementos característicos de su tipología y de su composición.

Artículo 74. Protección Arquitectónica Parcial [P]: Actuaciones permitidas, debidas y prohibidas.

1. 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.

2. Actuaciones permitidas. Se permiten las siguientes actuaciones
 - a. Rehabilitación, con conservación y/o recuperación de la configuración arquitectónica originaria.
 - b. Restauración, obligatoria cuando se dispone de datos suficientes, en diferenciación de los que se supone respecto a lo original.
 - c. Conservación y pequeñas reparaciones, dentro del mantenimiento ordinario de la edificación.
 - d. Consolidación estructural de los edificios, a través de cuantos medios técnicos sean necesarios (recalces, estructuras auxiliares diferenciadas, etc.).
 - e. Reestructuración parcial interior conservando o recuperando los elementos tipológicos.
 - f. Acondicionamiento 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 esgrafiados, revocos, carpinterías tradicionales de madera, etc.
3. 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 en la Memoria de Idoneidad.
 - 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 alteradas⁸⁰, debiendo eliminarse los cuerpos edificatorios y elementos dañados 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, 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, la supresión de cables, etc.
4. 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,
 - 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 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 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. Acondicionamiento 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 75. Protección Arquitectónica Ambiental [A]: 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 76. Protección Arquitectónica Ambiental [A]: 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, aunque no en su materialidad y construcción, sino sólo en su diseño y posición. 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.
 - c. Los elementos característicos de su tipología y de su composición exterior, en cuanto a diseño (en su materialidad).

Artículo 77. Protección Arquitectónica Ambiental [A]: 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 edificatoria, incluyendo el derribo y desmontado parcial, tal como se especifican en los apartados siguientes.
2. Actuaciones permitidas. Se permiten las siguientes actuaciones:
 - a. Rehabilitación, con o sin conservación y/o recuperación de la configuración arquitectónica originaria.
 - b. Reestructuración interior en grado total y reconfiguración de algún elemento.
 - c. Derribo y desmontado parcial del inmueble:
 - 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.
 - 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. Restauración total del inmueble.
 - b. Ampliaciones y adiciones a la edificación existente, fuera de las autorizadas en estas ordenanzas.
 - c. Derribo y desmontado total del inmueble.
 - d. Reconstrucciones parciales o totales y/o restauración filológica de elementos no valiosos.
 - e. Nueva edificación, con sustitución, nueva planta y/o ampliación sin conservación de edificación actual.
 - f. 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 78. Protección Paisajística y Ambiental [PPA]: Ámbito de aplicación.

1. La presente protección e 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 79. 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 80. 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, entendiendo 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.
 - 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.
 - 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, esgrafiados, 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

- 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;
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 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. Acondicionamiento 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 81. 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.
 - b. 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.
 - c. Conservación y pequeñas reparaciones, dentro del mantenimiento ambiental ordinario de los usos rústicos que tienen las parcelas.
 - d. 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.
 - e. 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 82. *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 específica 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 no protegidos, en el ámbito del conjunto histórico declarado de la ciudad de Sigüenza y en el ámbito de ampliación del presente PECH.

Artículo 83. *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 84. *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 85. *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 86. *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:

- II Plantas + Bajo Cubierta: 7,50 m
 - III Plantas + Bajo Cubierta: 9,50 m
 - IV Plantas + Bajo Cubierta: 12,25 m
- b. Fondo máximo: Se representa en los planos de ordenación.
- c. La pendiente máxima de cubierta se establece entre un 30 y 40%
- d. Cubierta: La cubierta se regirá por lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación del presente Plan Especial.
- e. Fachadas exteriores, interiores y medianerías: Se realizarán de acuerdo al Título V, Capítulo 4 del presente Plan Especial.
- f. Acabados y materiales: Se realizarán de acuerdo al Título V, Capítulo 4 del presente Plan Especial.

Artículo 87. 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.

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:
 - a. Para el desarrollo de las Unidades de Actuación previstas, a través del correspondiente proyecto de reparcelación, proyecto de normalización ó 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 100 m².
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 90. 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, 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 m²s.
 - c. Con el fin de desarrollar Unidades de Actuación, 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 91. 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. 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.
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 92. 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).

CAPÍTULO 3 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Artículo 93. 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 94. 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, entendiéndose 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, esgrafiados, 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 95. 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 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 de Idoneidad, según intervención prevista, estudiando el mínimo impacto visual de las rampas y los accesos.
4. En espacios 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 de

Idoneidad, 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.

Artículo 96. 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 97. 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. Prohibición de malla de gallinero y otros tipos de cerramientos metálicos no propios del Suelo Urbano. Se permitirá la realización de tapias de mampostería, piedra caliza, revocadas, siempre en tonos ocres en relación con las fachadas del lugar donde se encuentren.

- c. Espacios libres privados – patios [PA]: Cerramientos con las mismas condiciones del espacio libre ordinario [VO]. Cerramientos de mampostería, piedra 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, 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 4 FACHADAS, MEDIANERÍAS Y MUROS MEDIANEROS Y HASTIALES VISTOS.

Artículo 98. 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. Como criterio general, 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.
4. 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.
5. 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 99. 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 las fachadas

protegidas INT y las consideradas P y AMB, en este caso sólo en su configuración exterior a vía pública, se dirigirán a su conservación y restauración ó reposición en sus materiales y acabados, así como en su composición arquitectónica originaria, con la finalidad del mantenimiento y prolongación de sus condiciones actuales de integridad y autenticidad.

2. Los elementos constructivos y materiales 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 (granitos o calizas) y en ningún caso pulimentadas.
 - 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 tiradores 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.
5. Las carpinterías tradicionales de ventanas, balcones y puerta principal se conservarán o repondrán.
6. Las cerrajerías de balaustres de balcones y miradores se conservarán o repondrán respetando las tipologías originales.
7. En lo que respecta a revestimientos y acabados, se conservarán o repondrán las características originarias del edificio, considerándose a estos efectos tanto los revocos, como los esgrafiados y las fachadas pintadas.

Artículo 100. 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 de Idoneidad 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 101. 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 que se incluirá en la MIT 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. 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. Los macizos laterales a cada hueco, por su parte, tendrán una dimensión mínima también de 70 cm.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 1,40 m.

- iii. El ancho de vano será único para las plantas altas y no mayor de 1,50 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. No se permitirán huecos de iluminación de escaleras en fachada principal si no están situados en la línea de dinteles de planta.

Artículo 102. 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 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.
 - 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 1,50 m y su proporción vertical/horizontal (V/H) estará entre 2,24 m y 1,62 m, si bien, en los huecos de ventana 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 o paños acristalados. 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, en su caso.

Artículo 103. 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 contemplación⁹³, 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 tratamiento como fachadas de todas las medianerías o hastiales que se produzcan por exceso o defecto
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 5 X. ALZADO DE PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 104. 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 101.
 - 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 no más de 3,00 m de anchura.
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 105. Recuperación de alzados de planta baja.

1. La formalización de fachadas de planta baja 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 106. 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 formaran 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, 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 107. Alzados comerciales en planta baja de edificios NET.

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.

Artículo 108. Huecos y puertas de garaje y zaguanes de vehículos con portal

1. Sólo se autorizarán garajes cuando, como resultado de la Memoria de Idoneidad Técnica 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 de no más de 3,00 m de anchura.
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 6 CUBIERTAS Y UTILIZACIÓN DEL VACÍO BAJO CUBIERTA.

Artículo 109. 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, cumbreras, etc.) y formas de cubrición y los elementos y sistemas que han fundado una peculiar manera de hacer, entendiéndose 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. Como criterio general, 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.
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 110. 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 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 (formación de encuentro de fachada y cubierta a través de elementos de madera) y cornisas (elementos de fábrica, sean de piedra o de otros materiales; son características las cornisas realizadas con piedra son 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 111. Cubiertas protegidas (INT y P) 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 m² de forjados de madera para incorporar los usos. Tampoco se podrán incorporar buhardillas nuevas.
3. La apertura de lucernarios se ha de realizar sin afectar de ningún modo a elementos estructurales (sean pares, cabios, hileras, durmientes, viguetas o cualesquiera otros). 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 (achó) x 1,00 m (alto), y siempre que el total de la superficie de lucernarios no rebase el 4% de la superficie total del faldón. La distancia mínima entre lucernarios será de 2,00 m.
4. 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.
5. 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 artículo siguiente en cuanto a buhardillas, lucernarios y casetones de ascensor.
6. La Memoria de Idoneidad 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 112. 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.
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 bocateja del alero.
5. Se permitirá la formación de aleros, cuyas condiciones se fijan en el artículo correspondiente de estas Normas.
6. Las cubiertas inclinadas se cubrirán con teja cerámica curva de color ocre-rojizo, colocada a canal.

Artículo 113. Implantación tipológica de la edificación y uso del espacio bajo cubierta.

1. Se autorizan los usos del vacío o espacio bajo cubierta con las siguientes condiciones para la implantación tipológica de los mismos:
 - a. 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.

- b. Se pueden incorporar buhardillas o mansardas cuya dimensión no será superior a 1,50 m de anchura (entre caras externas de sus paramentos laterales verticales), ni a su altura superior a 1,40 m (entre el alfeizar y el dintel del hueco frontal), No superarán con su cumbrera, en ningún caso la cumbrera del faldón en que se coloquen, plano inclinado de una pendiente máxima entre el 30% y el 40%.. Se ubicarán en los ejes de modulación a que se hacía referencia en el artículo correspondiente del presente PECH en un plano retranqueado 80 cm respecto al plano de la fachada. La distancia mínima entre dos buhardillas contiguas será de 2,00m. Se separarán de los edificios colindantes (de las medianerías) un mínimo de 60 cm.
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 8% 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. Se prohíbe, igualmente, 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'.
5. 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.

Artículo 114. 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.

Artículo 115. 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 y cornisas será igual o inferior a 40 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).
 - b. El espesor máximo del alero no será superior a 25 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 canecillos 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 podrán estar acabados en hormigón, 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 de teja o bocateja u otras 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 7 ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERÉS.

Artículo 116. 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 aljarfes, 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 117. 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 en la MIT, 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 118. 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.
2. Tendrán un carácter de protección integral, en sus elementos constitutivos.
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.

Artículo 119. 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 o reproducirán 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 8 SÓTANOS.

Artículo 120. 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, 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.

Artículo 121. 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.
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 9 INSTALACIONES EXTERIORES A LA EDIFICACIÓN CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO.

Artículo 122. 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, carteles luminosos, etc., y también rótulos y logotipos, que se destinan a indicar el nombre del local y su actividad.
 - 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 123. Régimen jurídico de las instalaciones exteriores en fachada o vistas.

1. Todos los elementos que no cumplan las condiciones del presente Capítulo deberán ser retirados en un plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan Especial.
2. 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 124. 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 ó 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 125. Chimeneas y shunt 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 cumbre, separándose del alero una distancia mínima de 1,50 m., y sobresaliendo por encima de la cumbre 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, sea una sola o agrupada con otra.
 - c. Se permitirá sólo su ejecución en fábrica, con revestimiento de revoco o esgrafiado, en el mismo color que las fachadas del inmueble. También

- podrá realizarse en ladrillo visto de tejar o en chapado de piedra o en fábrica de mampostería o sillería de piedra. Se prohíben las imitaciones falsarias de elementos históricos.
- d. Se rematarán con elementos de aireación de mínima presencia (realizados, por ejemplo, con teja árabe), 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 de Idoneidad 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 de Idoneidad, en su caso.

Artículo 126. 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 m².
 - 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 127. 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. 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 128. Aire acondicionado.

1. Se prohíben las instalaciones de aire acondicionado, etc. sobre las fachadas de los inmuebles y las que sean vistas desde la vía pública, debiendo ubicarse bajo los faldones de cubierta o en el interior, habilitándose los espacios necesarios interiores para la ubicación de estas instalaciones.
2. Nunca podrán tener apariencia exterior y se minimizará su impacto a través del diseño de los cerramientos o celosías que se realizarán para evitar que sean visibles.

Artículo 129. 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 Comisión de Patrimonio. 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 130. 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 131. 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 132. 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 133. Rótulos y anuncios.

1. Se entiende por rótulo o 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 134. Marquesinas y banderines.

1. Marquesinas: Se entiende por marquesina cualquier elemento en voladizo respecto al plano de la fachada, cuya proporción sea horizontal, 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.

Artículo 135. 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 136. Toldos, banderolas y elementos publicitarios flexibles.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, 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. Tanto en planta de pisos como en la baja 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 137. Placas.

1. Las placas se colocarán adosadas sobre los muros o machones de la fachada.
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 138. 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 Comisión Territorial 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.

CAPÍTULO 10 NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE ESTRUCTURAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

Artículo 139. 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 aplantillado o sean de mampostería. Asimismo, se protegen los muros de entramado de madera.

Artículo 140. 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.

Artículo 141. 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 142. 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 vigería, 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 143. 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 sollicitaciones 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) ó 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 144. 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 145. 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 11 NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE ACABADOS DE FACHADA.

Artículo 146. 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 y esgrafiados
 - 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 147. 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 contraventanas de madera interiores, 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 contraventanas desplazables.

Artículo 148. *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. Se prefieren las carpinterías de madera, realizadas al estilo tradicional.

3. Se pueden utilizar asimismo las carpinterías de acero y aluminio en los colores que se expresan más abajo, 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 cortén 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 contraventanas desplazables.

Artículo 149. 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 150. 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 y 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. 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 se realizarán 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 el mismo 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. Cuando dispongan de persianas, irán integradas en el cuerpo del mirador, prohibiéndose la ubicación de tambores al exterior o en voladizo respecto al plano exterior del mismo.
- 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 151. Protección de los acabados de fachada en edificios catalogados: color, revocos y esgrafiados.

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 y esgrafiados 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 de esgrafiados existentes, 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 esgrafiados, 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 como esgrafiados u otros. 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 esgrafiados o pinturas valiosas existentes, se podrán extraer y trasladarlos a museo o institución que garantice su conservación adecuada.

Artículo 152. 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 piedra centenera ó los grisáceos del granito y la piedra de musgo, etc.
 - b. Los revocos en tonos pardos, ocres y tierras, siempre provenientes del blanco de la cal al ser mezclado con otros materiales.
 - c. Los esgrafiados, en donde se producen mezclas de colores más atrevidas dependiendo del gusto estético, predominando los ocres y tierras junto al rojo. Los esgrafiados, estucos o revocos, generalmente, están compuestos con pigmentos naturales, en gama de ocres y tierras, tonos claros y textura lisa.
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 y esgrafiados, 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 o en aplacados, sólo en piedra caliza similar en textura y coloración a la de los edificios históricos, o en tonos arenosos o granítica. 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 o esgrafiado 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 153. 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, alfiles, 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.
5. Si por razón de intemperie, su acción pudiera destruir por completo esgrafiados o pinturas valiosas existentes, se podrán extraer y trasladarlos a museo o institución que garantice su conservación adecuada.

CAPÍTULO 12 NORMAS RELATIVAS A PROTECCIÓN DE VISTAS.

Artículo 154. 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 155. 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 desde los caminos y calles del valle del Vadillo y el Henares
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 156. 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. Se prefieren acabados tradicionales como la piedra, el revoco en sus colores naturales derivados de las tierras, la teja tradicional, la madera, etc.

Artículo 157. 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 vistas de la Sierra, las visuales directas sobre el BIC de la Catedral 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 de Idoneidad 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 158. 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.

TÍTULO VI ORDENANZAS DE USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN EL PECH

Artículo 159. 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%.

Artículo 160. 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 161. 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 162. 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 163. 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 1500 m² de superficie útil de exposición y venta.

- b. Categoría 2ª. Locales comerciales de más de 1.500 m². de superficie útil de exposición y venta, (o hasta 2.500 m)
6. Condiciones específicas:
 - a. Los comercios a partir de 1000 m² de superficie han de prever muelle de carga y descarga en el interior de su edificación, que tendrá una superficie mínima de 20 m².
 - 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 164. 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 dormitorios.
 - b. Categoría 2ª. Entre 16 y 50 dormitorios.
 - c. Categoría 3ª. Más de 50 dormitorios.

Artículo 165. 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 166. 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 m² 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 167. 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 168. 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 169. 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 m² 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 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% 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 3m.
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 ó 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 170. 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..

Artículo 171. 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 172. 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 entre 201 y 1.000 m² de superficie útil
 - c. Categoría 3ª. Centros de enseñanza, de más de 1.000 m² de superficie útil

Artículo 173. 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 174. 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 175. 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 176. 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 177. 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 178. 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 179. 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 180. 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 a través del proyecto de ejecución correspondiente, tras la aprobación de la Memoria de Idoneidad, en su caso.
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 181. 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 182. 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.
 - iii. 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.).
 - 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 y equipamiento privado ó público (sin la cualidad de servicio público como se decía más arriba).
 - ii. Usos compatibles: Son alternativos y compatibles entre ellos los usos terciarios entre sí y con los de equipamiento privado o público. Asimismo, serán sustituibles por el uso residencial, en operaciones de transformación de edificios completos. Y ello, sin perjuicio de la desafectación que sea necesaria en los edificios públicos que dejaron de 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 éstas 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.).
 - 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 183. 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 184. 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 185. 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, entendiéndose 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. 2.3 CTE 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 186. Condiciones de vivienda exterior

Será aquella que dispone de salón y un dormitorio que abran luces a la vía pública o a espacio libre público o que tengan hueco en buhardilla o lucernario de cubierta. La misma condición habrá de verificar la habitación principal de los estudios-apartamento para que estos puedan ser considerados vivienda exterior. Toda vivienda en el ámbito del PECH deberá ser exterior.

Artículo 187. Condiciones de programa mínimo

1. Son condiciones del programa mínimo de vivienda que disponga de salón, cocina, un dormitorio y baño con 33 m² 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 m² 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 m² 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.

Artículo 188. 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 2,35 m, por debajo de la cual, el espacio correspondiente, no se considerará habitable.

Artículo 189. 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 190. 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 m² el salón, 10 m² el dormitorio, 6 m² el dormitorio de una cama, etc.). Excepcionalmente, se admiten habitaciones denominadas "estudio" con un mínimo de 6 m² 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.
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 vidiera 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 no se pueden sacar casetones de ascensor ni de escaleras por encima del volumen de la cubierta. 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 afear la imagen del Conjunto Histórico.

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

Artículo 191. 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 192. 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 193. 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 194. 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 195. 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 196. 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 197. 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. 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 198. 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 199. 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 200. 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 201. 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 con materiales pétreos. 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 202. 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 203. *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.

Artículo 204. 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 la piedra y otros materiales nobles adecuados a su ulterior reintegración al agotar su vida al propio medio natural. 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 205. 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 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 206. Objeto y ámbito de la protección arqueológica

1. La protección arqueológica tiene por objeto la conservación, protección y enriquecimiento del Patrimonio Cultural existente en el municipio para su difusión y transmisión a las generaciones venideras y el disfrute por la actual generación.
2. El Patrimonio Cultural de Sigüenza está constituido por los bienes muebles, inmuebles y manifestaciones inmateriales, con valor histórico, artístico, arqueológico, paleontológico, etnográfico, industrial, científico, técnico, documental o bibliográfico de interés para el municipio.
3. Los bienes y manifestaciones que reúnan alguno de los valores citados en el apartado 2 podrán ser declarados de Interés Cultural, de Interés Patrimonial o elementos de Interés Patrimonial con arreglo a lo previsto en la ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla–La Mancha.
4. El presente Título VII es de aplicación sobre el Patrimonio Cultural del municipio de Sigüenza incluido en el Plan Especial del Casco Histórico, dentro del marco normativo que representa el presente documento.

Artículo 207. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico

1. Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo Rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo, o bien de forma directa al mencionado Servicio Territorial.
2. Se entiende como hallazgo casual los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.
3. Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Administración Competente, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

4. Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente con las particularidades derivadas de los distintos grados de protección especificados en los siguientes apartados. Los correspondientes permisos de la mencionada actuación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura.
5. Serán ilícitas las intervenciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.
6. Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:
 - a. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito del Plan Especial.
 - b. En general, y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará a la Administración Competente en materia de Patrimonio Cultural, previamente a la concesión de Licencia, de las siguientes actuaciones, para, en su caso, establecer las medidas oportunas:
 - i. Apertura de caminos y viales.
 - ii. Grandes movimientos de tierra.
 - iii. Grandes roturaciones.
 - iv. En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural o Bien Inventariado, que precisan, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
 - c. Descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, en este caso se procederá a detener de inmediato las actividades de las que deriven estos hallazgos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura.
7. En general, el Ayuntamiento deberá informar, a los propietarios de los terrenos afectados por la delimitación de los yacimientos arqueológicos catalogados, de los siguientes artículos que afectan de forma directa a los usos de dichos espacios

Artículo 208. Procedimiento para la intervención en ámbitos de protección arqueológica y prevención arqueológica.

1. Para los Planes, Programas o Proyectos de obras civiles, que dentro del Plan Especial de Casco Histórico de Sigüenza, afecten, aún de manera parcial, a las parcelas incluidas en los Ámbitos de Protección Arqueológica y Ámbitos de Prevención Arqueológica, será necesaria la aplicación de los artículos 40, 41 y 42 en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y el artículo 21 de la Ley 9/2007, de 29 de marzo de 2007, por la que se modifica la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha así como Resolución expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Artículo 209. Planes y programas en Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica.

1. Por su condición de suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural (SRNUEP), en los Ámbitos de Protección Arqueológica, sólo se pueden realizar, excepcionalmente, los usos, actividades y actos permitidos para suelo rústico de reserva, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrute públicos compatibles con unos y otros.
2. En los Ámbitos de Prevención Arqueológica, de forma previa a la autorización municipal de cualquier plan o programa urbanístico, deberá existir una Resolución de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural sobre la incidencia, compatibilidad y viabilidad de dichos planes o programas en relación al Patrimonio Histórico. Dicha resolución, se realizará a la vista de propuesta razonada por técnico cualificado y presentada por parte de la promotora o propiedad de dichos planes o programas, de su debida integración, conservación, propuesta de valoración y medidas correctoras previas a cualquier intervención.
3. Los planes y programas urbanísticos deberán contemplar la conservación de aquellos elementos del Patrimonio Histórico que determine la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
4. En cuanto a los inmuebles etnográficos, arqueológico-industriales, vías o caminos históricos se tenderá a la conservación de sus características estructurales y

estéticas, siendo necesaria para su alteración una resolución por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Artículo 210. Proyectos de obras en Ámbitos de Protección Arqueológica.

1. Por su condición de suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural (SRNUEP), en los Ámbitos de Protección Arqueológica, sólo se pueden realizar, excepcionalmente, los usos, actividades y actos permitidos para suelo rústico de reserva, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrute públicos compatibles con unos y otros.
2. Los proyectos de estudio de valoración e incidencia arqueológicas sobre dichas áreas únicamente serán autorizados si cumplen con los requisitos patrimoniales específicos exigidos por los planes y programas que los enmarquen, sin perjuicio de incluir entre otros, un porcentaje mediante sondeos arqueológicos de valoración, de al menos el 5% de la superficie total del proyecto de obra civil y de cuyo resultado dependerá su liberación o el paso a la siguiente fase de intervención arqueológica.
3. En estos casos, es necesaria la presentación del estudio sobre el valor e incidencia arqueológicas dictada en el artículo 48, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y el artículo 21 de la Ley 9/2007, de 29 de marzo de 2007, por la que se modifica la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha para poder emitir la Resolución de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural anterior al otorgamiento de la licencia municipal de obra, demolición o cualquier otra que pudiera alterar la condición del bien o de su subsuelo.
4. De igual forma los proyectos de obra civil contendrán el compromiso de conservación y consolidación de las evidencias inmuebles localizadas que poseerán el carácter de bien de dominio público por aplicación del artículo 44.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Los proyectos urbanísticos tenderán a integrar la conservación de las evidencias y sus depósitos arqueológico-sedimentarios en sus zonas o áreas de reserva, de cesión pública, en zonas verdes o cualesquiera otras figuras, o a facilitar la adecuación, mantenimiento y exposición pública de dichas evidencias.

5. En cuanto a obras en los inmuebles comprendidos en la categoría de BIC se atenderá a lo dispuesto en el Título II de la Ley 16/1985, especialmente en sus artículos 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25, y en el Título II de la Ley 4/1990, especialmente en lo dispuesto en sus artículos 13 y 14, tendiendo a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una resolución por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Artículo 211. Proyectos de obras en Ámbitos de Prevención Arqueológica.

1. La ejecución de obras en los Ámbitos de Prevención Arqueológica requiere, de manera previa al otorgamiento de la licencia municipal de obra, demolición o cualquier otra que pudiera alterar la condición del bien o de su subsuelo, la presentación de la Resolución específica autorizándola por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural sobre el valor e incidencia arqueológicas dictada en los artículos 48, 49 y 50, de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y el artículo 21 de la Ley 9/2007, de 29 de marzo de 2007, por la que se modifica la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
2. En el caso de que las valoraciones arqueológicas reflejaran resultados positivos en cuanto a evidencias de tipo inmueble, arqueológico o paleontológico, les serían de aplicación los puntos 2 y 3 de los Ámbitos de Protección Arqueológica, estableciéndose perímetros de exclusión y cuantas medidas resulten suficientes para garantizar su conservación.
3. En el caso de que la intervención arqueológico-paleontológica no arroje evidencias inmuebles, pero si evidencias de tipo mueble o susceptibilidad técnica arqueológico-paleontológica de aparición de éstas, se establecería un plan de control y supervisión arqueológica aplicable durante la fase de ejecución del proyecto de obra civil.
4. En cuanto a los inmuebles etnográficos, arqueológico industriales, vías o caminos históricos, incluidos en los Ámbitos de Prevención, se tendería a la conservación de sus características estructurales y estéticas, siendo necesaria para su alteración una resolución por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Artículo 212. Proyectos de obras en Áreas Sin Hallazgos Patrimoniales.

1. No sería necesario obtener autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural para los programas o proyectos de obras civiles que se desarrollen fuera de las áreas definidas en los dos artículos anteriores del presente documento, sin perjuicio de lo aplicable en lo dispuesto en los artículo 49 y 50 de la Ley 4/2013, y artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, de acuerdo con el artículo 37. 2 de la Ley 16/1985, podrá suspender la obra y resolverá a favor de la continuación de la obra o intervención iniciada, o procederá a incoar la declaración oportuna.

Artículo 213. Hallazgos patrimoniales casuales

1. Una vez producido un hallazgo arqueológico o paleontológico casual, se habrá de proceder según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, es decir, se comunicaría inmediatamente a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural que ordenaría, en su caso, la suspensión de obras por plazo no superior a dos meses. Cualquier remoción del terreno en un lugar donde se haya producido un hallazgo casual, sin la debida autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural será considerada excavación o prospección ilícita. Las actuaciones, intervenciones o hallazgos que se produzcan en B.I.C., yacimientos arqueológicos o paleontológicos, etnográficos, industriales o inmuebles, Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica ya incluidos en el inventario de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, resultan excluidos del premio establecido en el artículo 44. 3 de la Ley 16/1985. Después de la evaluación técnica de dicho hallazgo casual por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, ésta resolvería si la zona o lugar en el que se ha producido dicho hallazgo obtiene el régimen de protección previsto; si se trata de hallazgos de tipo inmueble podrían obtener la calificación de Ámbito de Protección, mientras que si se trata de hallazgos de tipo mueble podrían obtener la calificación de Ámbito de Prevención. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural a la vista del valor de los bienes del Patrimonio Histórico hallados determinará si procede la incoación del expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) tanto para el lugar como para el hallazgo casual.

Artículo 214. Protocolo de intervención en Ámbitos de Protección y de Prevención Arqueológica.

1. Para la obtención de la Resolución de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural previa al proyecto de obras “el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras”, según lo dispuesto en el artículo 48, de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
 - a. La intervención arqueológica será dirigida y suscrita por técnico arqueólogo competente según lo dispuesto en los artículos 27 y 29 de la Ley 4/2013 , de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha o cualquier disposición al efecto que se articule mediante orden o reglamento, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
 - b. Al término de la intervención, la dirección arqueológica valorará en su informe, y de forma no vinculante, el valor de los restos hallados y la incidencia del proyecto de obras y propondrá a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural todas aquellas medidas de conservación, corrección o compensación que considere oportunas.
 - c. Según el artículo 21.2, en su redacción dada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo de 2007, Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha “La Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la vista del resultado de este trabajo (informes arqueológicos), establecerá las condiciones que deben incorporarse en la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente”.

Artículo 215. Medidas de conservación.

1. Los usos del suelo incompatibles con la conservación de los elementos y/o yacimientos arqueológicos incluidos en los catálogos e inventarios están prohibidos, así como cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra, antes de la verificación de su interés arqueológico o paleontológico. En todo caso, se procederá según establece el artículo 21, en su redacción dada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo de 2007, de la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, el artículo 40 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y el procedimiento ya descrito en este documento.

De la misma forma, los vertidos de escombros y basuras tanto en los Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica deben contar con la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

2. En los Ámbitos de Protección y Prevención en los que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir sería el de su conservación para su investigación, de forma que sólo podrían verse modificados por razones de interés público, realizada con posterioridad a las intervenciones para su documentación. Cualquier destrucción parcial sólo podría llevarse a cabo por causa de interés público, conservando testigo fundamental.
 - a. Cualquier plan, programa o proyecto de obra que se vayan a realizar sobre estos Ámbitos Arqueológicos que supongan movimiento de tierras requeriría un estudio de los efectos sobre el patrimonio arqueológico, autorizado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
 - b. En los yacimientos arqueológicos está prohibida toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

Artículo 216. Procedimiento de Inspección.

1. Los procedimientos de control e inspección arqueológicos, en virtud del artículo 69 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, serán realizados por el personal funcionario de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural que tendrán la condición de agentes de la autoridad con las facultades que les confiere la normativa vigente.
2. Los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, en aras del desarrollo de las tareas de protección y salvaguarda del Patrimonio Histórico, se encuentran habilitados para ejercer las tareas de control de expolios arqueológicos y vigilancia de obras, así como facilitar las tareas de control e inspección de los técnicos designados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, contando con acceso a la información contenida en los catálogos de Patrimonio con los que cuenta el municipio.
3. Si, durante el curso de las obras, aparecieran restos arqueológicos y/o paleontológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes.

Artículo 217. Procedimientos sancionadores.

1. Con independencia de las atribuciones municipales en materia de régimen sancionador, el Decreto 124/2011, de 07 de julio (DOCM nº 133, de 9 de julio de

2011), atribuye a la Dirección General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes la competencia sancionadora en materia de Patrimonio Histórico, como a cuantas disposiciones legales en esta materia se establezcan.