



PLAN **E**SPECIAL DEL
CONJUNTO HISTÓRICO
DE LA **V**ILLA DE **S**E PÚLVEDA



PROMUEVE: AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SEPULVEDA Y CONSEJERIA DE CULTURA Y TURISMO DE LA JCYL
REDACCIÓN POR: YOLANDA - GEMA RODRÍGUEZ MUÑOZ , ARQUITECTA E ISABEL MARQUÉS, ARQUEOLOGA

**NORMATIVA
DN-NU**



ÍNDICE NORMATIVA

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

- Artículo 1. Naturaleza
- Artículo 2. Ámbito Territorial
- Artículo 3. Interpretación
- Artículo 4. Clasificación del Suelo
- Artículo 5. Documentación
- Artículo 6. Vigencia y revisión

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

- Artículo 7. Intervención en edificios y elementos arquitectónicos catalogados
- Artículo 8. Proyectos de edificios de nueva planta y de intervención en edificios existentes no catalogados

CAPÍTULO III. DEFINICIONES

- Artículo 9. Significados
- Artículo 10. Conceptos
- Artículo 11. Alineaciones
- Artículo 12. Rasantes
- Artículo 13. Alturas
- Artículo 14. Superficies
- Artículo 15. Edificabilidad
- Artículo 16. Edificios

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 17. Aplicación
 - Artículo 18. Condiciones de parcelación
 - Artículo 19. Espacios libres
 - Artículo 20. Ocupación máxima de parcela
 - Artículo 21. Alineaciones exteriores
 - Artículo 22. Alineaciones de fachada
 - Artículo 23. Retranqueos
 - Artículo 24. Rasantes
 - Artículo 25. Medianerías vistas
 - Artículo 26. Acabados y materiales
 - Artículo 27. Fuera de ordenación
 - Artículo 28. Expedientes de declaración de ruina y demoliciones
 - Artículo 29. Sótanos y Semisótanos
 - Artículo 30. Entreplantas
 - Artículo 31. Medición de Alturas
 - Artículo 32. Construcciones permitidas por encima de la altura
 - Artículo 33. Sótanos y Semisótanos
 - Artículo 34. Edificabilidad
-



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

- Artículo 35. Patios de manzana
- Artículo 36. Patios cerrados
- Artículo 37. Patios ingleses
- Artículo 38. Patios mancomunados
- Artículo 39. Cubierta en patios de parcela
- Artículo 40. Chimeneas de ventilación
- Artículo 41. Condiciones de los locales
- Artículo 42. Portales
- Artículo 43. Escaleras y Rampas
- Artículo 44. Entrantes, Salientes y Vuelos
- Artículo 45. Cuerpos volados abiertos o cerrados
- Artículo 46. Balcones, Cornisas y Vuelos
- Artículo 47. Portadas, Escaparates y Vitrinas
- Artículo 48. Marquesinas, Toldos, Muestras y Banderines
- Artículo 49. Vallados
- Artículo 50. Protecciones
- Artículo 51. Aislamientos
- Artículo 52. Servicios
- Artículo 53. Calefacción, Acondicionamiento de aire, Agua caliente, Gas, Teléfono, Antenas TV....
- Artículo 54. Servicio de cartería
- Artículo 55. Señalización de fincas
- Artículo 56. Servidumbres urbanas
- Artículo 57. Condiciones de las instalaciones
- Artículo 58. Conservación de urbanizaciones y espacios libres
- Artículo 59 Obras en edificios existentes que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en este Plan Especial
- Artículo 60. Obras de conservación de edificios
- Artículo 61. Derribos
- Artículo 62. Apeos
- Artículo 63. Vallado de obras

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

DETERMINACIONES GENERALES

- Artículo 64. Usos considerados
- Artículo 65. Calificación de los usos del suelo

USO RESIDENCIAL

- Artículo 66. Definición y clasificación
- Artículo 67. Condiciones generales
- Artículo 68. Usos tolerados en edificios de vivienda
- Artículo 69. Divergencias entre la presente normativa y la Legislación de viviendas protegidas

USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

- Artículo 70. Definición
- Artículo 71. Categorías
- Artículo 72. Situaciones
- Artículo 73. Obligaciones generales
- Artículo 74. Número de vehículos autorizados
- Artículo 75. Altura
- Artículo 76. Accesos



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

- Artículo 77. Condiciones constructivas
- Artículo 78. Ventilación
- Artículo 79. Usos permitidos
- Artículo 80. Usos prohibidos
- Artículo 81. Estancia de vehículos
- Artículo 82. Equipamiento

USO EQUIPAMIENTOS

- Artículo 83. Definición y clasificación
- Artículo 84. Condiciones generales
- Artículo 85. Equipamiento Administrativo
- Artículo 86. Equipamiento Asistencial
- Artículo 87. Equipamiento Comercial
- Artículo 88. Equipamiento Cultural
- Artículo 89. Equipamiento Deportivo
- Artículo 90. Equipamiento Escolar
- Artículo 91. Equipamiento Hotelero y de Servicios
- Artículo 92. Equipamiento Religioso
- Artículo 93. Espectáculos y Salas de Reunión

USO HOSTELERO

- Artículo 94. Definición
- Artículo 95. Condiciones generales

USO INDUSTRIAL

- Artículo 96. Definición
- Artículo 97. Clasificación
- Artículo 98. Condiciones generales

USO DE ALMACENES

- Artículo 99. Definición
- Artículo 100. Condiciones generales

USO AGROPECUARIO

- Artículo 101. Definición y clasificación
- Artículo 102. Condiciones generales

TÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E HISTÓRICO

- Artículo 103. Definición de los tipos de obra
- Artículo 104. Patrimonio arquitectónico e histórico. Catálogo
- Artículo 105. Ámbito
- Artículo 106. Normas generales para la intervención en los edificios con declaración específica de Bien Interés Cultural

CAPITULO I. ORDENANZA DE PROTECCION INTEGRAL

- Artículo 107. Ámbito



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

- Artículo 108. Carácter de las intervenciones
- Artículo 109. Demoliciones
- Artículo 110. Consolidaciones
- Artículo 111. Liberaciones
- Artículo 112. Puesta en valor
- Artículo 113. Rehabilitación
- Artículo 114. Mantenimiento
- Artículo 115. Espacios libres

CAPITULO II. ORDENANZA DE PROTECCION ESTRUCTURAL (Palacios y Casonas)

- Artículo 116. Ámbito
- Artículo 117. Carácter de las intervenciones

CAPITULO III. ORDENANZA DE PROTECCION AMBIENTAL (Casas Populares)

- Artículo 118. Ámbito
- Artículo 119. Carácter de las intervenciones

CAPITULO IV. ORDENANZA DE RECONSTRUCCION

- Artículo 120. Ordenanza de reconstrucción
- Artículo 121. Ámbito
- Artículo 122. Carácter de las intervenciones

CAPITULO V. ORDENANZA ESPECIAL DE ELEMENTOS SINGULARES

- Artículo 123. Ordenanza especial de elementos singulares
- Artículo 124. Ámbito
- Artículo 125. Carácter de la protección

CAPÍTULO VI. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.)

- Artículo 126. Delimitación de los Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural
- Artículo 127. Condiciones de intervención

TÍTULO 3. NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN ORDENANZA DE RENOVACIÓN

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN EN GRADOS

- Artículo 128. Clasificación en Grados

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- Artículo 129. Segregaciones y Agregaciones

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 130. Ocupación de parcela



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

- Artículo 131. Edificabilidad
- Artículo 132. Altura máxima sobre rasante
- Artículo 133. Construcciones bajo rasante
- Artículo 134. Patios cerrados
- Artículo 135. Cubiertas
- Artículo 136. Fachadas
- Artículo 137. Acabados y materiales
- Artículo 138. Usos

TÍTULO 4. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LOS ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO

- Artículo 139. Objeto
- Artículo 140. Condiciones generales

CAPÍTULO II. ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO PROTEGIDO

- Artículo 141. Objeto
- Artículo 142. Condiciones particulares

CAPÍTULO III. ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

- Artículo 143. Condiciones generales

TÍTULO 5. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS

- Artículo 144. Delimitación y Categorías de Suelo Rústico

CAPÍTULO II. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

- Artículo 145. Definición y Grados de Protección
- Artículo 146. Usos permitidos
- Artículo 147. Usos sujetos a autorización
- Artículo 148. Usos prohibidos
- Artículo 149. Condiciones para la realización de nuevas construcciones e instalaciones, reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes en suelo rústico con protección natural
- Artículo 150. Condiciones específicas para el suelo rústico con protección natural

CAPÍTULO III. SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

- Artículo 151. Definición
- Artículo 152. Usos permitidos
- Artículo 153. Usos sujetos a autorización
- Artículo 154. Usos prohibidos
- Artículo 155. Condiciones específicas para el suelo rústico de entorno urbano

TÍTULO 5. NORMATIVA ARQUEOLÓGICA DEL CONJUNTO HISTORICO DE SEPULVEDA



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 156. Protección del patrimonio arqueológico y de los elementos Histórico-Artísticos en planeamiento

Artículo 157. Régimen común de protecciones al patrimonio arqueológico

Artículo 158. Reserva arqueológica

Artículo 159. Intervención arqueológica

1. Intervención arqueológica
2. Tipos de intervención arqueológica
3. Clasificación de las intervenciones arqueológicas
4. Usos y obras sujetas a intervenciones arqueológicas
5. Requisitos técnicos de la intervención arqueológica

Artículo 160. Financiación

CAPÍTULO II. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 161. Condiciones de intervención sobre las zonas con protección integral

Artículo 162. Condiciones de intervención sobre las zonas con protección preventiva

Artículo 163. Normas para la conservación de hallazgos arqueológicos



NORMATIVA

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Naturaleza

La presente Normativa establece las determinaciones fundamentales del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Sepúlveda, que tiene por objeto preservar el ámbito del territorio declarado con categoría de Conjunto Histórico-Artístico a favor de la Villa de Sepúlveda (Segovia), así como la ejecución de operaciones de reforma interior para la rehabilitación, la mejora de las condiciones de habitabilidad y la obtención de dotaciones urbanísticas, conforme a lo previsto en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 2. Ámbito Territorial

El ámbito de aplicación del presente Plan es el grafiado en los Planos de Ordenación y coincide con la zona definida en la Modificación de las NNSS de Sepúlveda según la categoría de Conjunto Histórico a favor de la Villa de Sepúlveda (Segovia).

Artículo 3. Interpretación

Corresponde al Ayuntamiento de Sepúlveda la facultad de interpretar el presente Plan Especial, sin perjuicio de las competencias de otros organismos. Todo ello conforme con el artículo 44.2 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y con el artículo 99 del Reglamento para la Protección de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León dice textualmente a este respecto:

Una vez aprobados definitivamente los citados instrumentos urbanísticos, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a bienes declarados de interés cultural con la categoría de monumento o jardín histórico, o a sus entornos, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia de cultura de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá en todo caso a dicha Consejería.

El Reglamento para la Protección de Patrimonio Cultural de Castilla y León dice textualmente a este respecto:

La realización de cualquier obra o intervención en inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento o Jardín Histórico, o en sus entornos de protección, requerirán en todo caso autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En caso de contradicción entre esta Normativa y los Planos de Ordenación, prevalecerá la ordenación detallada contenida en la Normativa.

En caso de discordancia entre planos de distinta escala, el de escala más ampliada prevalecerá sobre el de menor ampliación.



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

Artículo 4. Clasificación del Suelo

El presente Plan Especial se establece en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Rústico con Protección Cultural

Artículo 5. Documentación

Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa
- Normativa Urbanística
- PLANOS DE INFORMACIÓN
 - PI-01 SITUACIÓN. 1/25.000
 - PI-02 SUELO RÚSTICO CONJUNTO HISTORICO. 1/1500
 - PI-03 GUIA CATASTRAL SUELO URBANO C.H. 1/1000
 - PI-04 PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL. 1/1000
 - PI-05 TIPOLOGIA DE LOS EDIFICIOS (SU) C.H. 1/1000
 - PI-06 USO DE LAS EDIFICACIONES (SU) C.H. 1/1000
 - PI-07 ESPACIOS LIBRES Y PAVIMENTOS C.H. 1/1000
 - PI-08 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA C.H. 1/1000
 - PI-09 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA C.H. 1/1000
 - PI-10 GUIA MANZANAS CONJUNTO HISTÓRICO. 1/1000
 - PI-11 ADSCRIPCIONES CULTURALES
 - PI-12 INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS
 - PI-13 LOCALIZACIÓN FICHAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
 - PI-14 GRADOS DE PROTECCIÓN ARQUOLÓGICA
- PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL
 - PO-01 CLASIFICACIÓN DEL SUELO RUSTICO 1/1500
 - PO-02 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO 1/1000
- PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA
 - OR-03 MODIFICACIONES ALINEACIONES Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION 1/1.000
 - OR-04 NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ESPACIOS 1/1000
 - OR-05 NIVELES DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERÉS CULTURAL. 1/1000
 - OR-06 GRADO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- Catálogos
- Fichas con las modificaciones individualizadas de ALINEACIONES
- Plan Director de la muralla que se incorpora como documento de referencia a tener en cuenta en las actuaciones en la Zona de Protección de la Muralla
- Documento fotográfico de Sepúlveda histórica y actual



Artículo 6. Vigencia y revisión

El Plan Especial será ejecutivo y entrará plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en el artículo 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Artículo 7. Intervención en edificios y elementos arquitectónicos catalogados

1. Estudio Previo. Antes de cualquier intervención será necesario el conocimiento científico y documental de las características arquitectónicas, constructivas e históricas del edificio, para lo cual será preceptiva la presentación de un Estudio Previo del Estado Actual del edificio y de sus Características Histórico-Arquitectónicas, conteniendo:

- Memoria descriptiva del edificio, incluyendo la valoración histórico-arquitectónica del conjunto y de los elementos sobresalientes, así como el estado de conservación del edificio, todo ello apoyado en la ejecución de calicatas siempre que sea necesario.
- Planos de plantas, alzados y secciones, a escala 1:50, del estado actual del edificio, incluyendo muros, tabiquería y estructura.
- Descripción fotográfica a color del exterior, traseras, patios y elementos interiores sobresalientes.

2. Proyecto. Además de la documentación necesaria para la definición de las obras a ejecutar y la que se determine reglamentariamente, el Proyecto contendrá las siguientes determinaciones:

- Definición en planos de los elementos arquitectónicos, zonas o instalaciones sobre los que se propone actuar.
- Memoria justificativa de las obras a realizar.

Artículo 8. Proyectos de edificios de nueva planta y de intervención en edificios existentes no catalogados

1. Estudio Previo. Antes de cualquier intervención será preceptiva la presentación de un Estudio Previo, conteniendo:

- Plano de situación y topográfico de la parcela, en el que se incluya la situación de los edificios colindantes.
- Análisis de alzados de edificios colindantes.
- Análisis del impacto del nuevo edificio en la trama de la Villa.

2. Proyecto. Además de la documentación necesaria para la definición de las obras a ejecutar y la que se determine reglamentariamente, el Proyecto contendrá la Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan Especial.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 9. Significados



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

A efectos de este Plan Especial, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 10. Conceptos

Por el contrario, siempre que con motivo de la aplicación del presente Plan Especial deba utilizarse un concepto, éste vendrá expresado con referencia a los términos definidos en los artículos siguientes.

Artículo 11. Alineaciones

Son las líneas que separan, sobre el terreno, dos usos diferentes. Se distinguen los siguientes tipos:

1. Alineaciones actuales. Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes y espacios libres de uso público.
2. Alineaciones oficiales. Son las que se definen en el presente Plan Especial que las desarrollen.

Estas pueden ser a su vez:

- 2.1. Alineaciones exteriores o de parcela. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.
- 2.2. Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre privado interior.
- 2.3. Alineaciones de fachada. Son las líneas impuestas por este Plan Especial que delimitan las áreas edificables (pueden coincidir con las alineaciones exteriores e interiores).

3. Fincas fuera de alineación. Son aquellas en las que la alineación no coincide con la actual.

Se distinguen dos tipos:

- Finca saliente. Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.
- Finca remetida. Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

4. Retranqueo. Es la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela. Los retranqueos pueden presentar cualquiera de las tipologías expresadas para las alineaciones.

5. Espacio edificable de parcela. Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones de fachada.

6. Espacio no edificable de parcela. Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones de



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

fachada y los límites de parcela.

Se subdivide en dos tipos:

- Espacio vial privado. Es la parte de espacio no edificable de parcela destinada a vías y aparcamientos de superficie.

- Espacio libre privado. Es la parte de espacio vacante de edificación de parcela que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles y a construcciones auxiliares de una sola planta, cuya superficie de ocupación no podrá sobrepasar el 10% de la edificación principal. Su uso será destinado cuarto de calderas, trastero, etc.

7. Patio de manzana. Es el espacio de parcela no edificable delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

8. Patio inglés. Es un patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

9. Patio de parcela. Son los patios situados en los espacios edificables de parcela.

Artículo 12. Rasantes

Son los perfiles longitudinales de los canales de tráfico, y pueden ser:

1. Rasantes longitudinales. Son los perfiles de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles.
2. Rasantes actuales. Son los perfiles longitudinales de la vía existente o del terreno por el eje de la vía de proyecto.

Artículo 13. Alturas

Son magnitudes lineales verticales. Se consideran.

1. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cornisa del edificio.
2. Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
3. Altura libre de pisos. Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado, de una misma habitación.

Artículo 14. Superficies

Son magnitudes cuadráticas horizontales. Se consideran:

1. Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción excluidos subterráneos y vuelos.
2. Superficie edificada en planta. Es la superficie encerrada por la línea exterior de los



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

3. Superficie máxima de ocupación. Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie edificada en planta y la de la parcela edificable, o la superficie ocupada por las alineaciones fijadas y sus adosamientos a medianerías.
4. Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.

Artículo 15. Edificabilidad

Se designa con este nombre a la medida de la edificación permitida en un área determinada de suelo.

En este Plan Especial se especifica por la cifra relativa obtenida como cociente entre la “superficie total edificada” y la “superficie de espacio edificable de parcela” o de la zona de que se trate y también como la superficie resultante del cómputo de las alturas permitidas por la superficie máxima de ocupación.

Artículo 16. Edificios

Son las construcciones realizables en los “espacios edificables de parcela”. Se consideran las siguientes definiciones:

1. *Edificio exento*. Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.
2. *Sótano*. Se considera como sótano toda planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 100 o menos centímetros por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
3. *Semisótano*.
 - Se entiende por semisótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentra a más de 100 centímetros sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara superior del suelo se encuentra por debajo de las citadas rasantes.
 - Cuando una pieza presente su suelo en parte por debajo de la rasante y en parte por encima de la misma, será considerada toda ella semisótano o planta baja, según que el porcentaje de la primera sea igual o superior al 50% del total.
 - Si por la configuración del terreno, existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de una de las rasantes y por encima de otra rasante o del terreno, no se calificará como semisótano la faja de 8 m. de fondo máximo, contada a partir de las fachadas que se encuentren por encima de la rasante o del terreno.
4. *Planta Baja*. Se considera planta baja aquélla cuya cara superior del suelo se encuentra a igual o superior altura de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y nunca a más de 150 cm.



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

5. *Entreplanta*. Prohibidas

6. *Planta de Piso*. Se consideran planta de piso aquéllas cuyas caras superiores de suelo se encuentran a más de 150 cm. de las rasantes aludidas.

7. *Portal o Zaguán*. Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras.

8. *Pasajes*. Son espacios cubiertos de planta baja de uso público.

9. *Pieza habitable*. Se entiende como pieza habitable aquélla que se dedica a una permanencia y continuidad de las personas, y por lo tanto, todas las que no son vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, aparcamiento, etc...

10. *Patio mancomunado*. Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.

11. *Chimeneas de ventilación*. Se denominan chimeneas de ventilación los espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y que no presentan dimensiones que los hagan susceptibles de denominarse patios.

12. *Entrantes y vuelos*.

- Se denominan entrantes los espacios no cerrados que, situándose en el interior de la "alineación oficial exterior", obligan a retranquear la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.

- Se denominan vuelos a toda clase de construcciones que se realizan por fuera de la "alineación oficial exterior". Quedan prohibidos los vuelos de edificación cerrada.

13. *Balcones. Cornisas y aleros*.

- Se denominan balcones a las construcciones voladas, constituidas por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla.

- Se denomina cornisa al cuerpo volado, generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.

- Se denominan aleros a las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

14. *Portadas y escaparates*.

- Se denominan portadas a los ornatos arquitectónicos de las fachadas, generalmente en accesos o zonas importantes.

- Se denominan escaparates a los huecos de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías. Quedan prohibido su vuelo del plano de fachada.

15. *Marquesinas, toldos, muestras y banderines*



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

- Se entiende por marquesinas al vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal bajo ella, sin rebasar el ancho de la acera. No podrán sobresalir más de 15 cm. del plano de fachada, sin son opacas, o más de 1,20 m. si son transparentes. No podrán alterar la composición del frente de fachada, ajustándose y fragmentándose según su disposición de huecos. No se admiten marquesinas en portadas de carácter Histórico-Artístico.

- Se denomina toldo al vuelo de material ligero y flexible que, pudiendo colocarse y retirarse sin afectar la estructura general se despliega frente a una ventana, puerta o abertura para dar

sombra a una altura que permita la circulación peatonal bajo él, sin rebasar el ancho de la acera. No se admiten toldos en portadas de carácter Histórico-Artístico. Se podrán instalar toldos en la plantas bajas, de ancho equivalente al de los huecos de fachada. Su altura mínima, desplegados, será de 2,20 m. y sobresaldrán como máximo 2,00 m., siempre que sea suficiente el ancho de la calle, no pudiendo invadir la calzada o sobrepasar $\frac{1}{4}$ del ancho de la calle. No se permiten toldos rígidos. No se admiten toldos de materiales plásticos.

- Se llaman muestras a los rótulos en madera o metal u otro material, que, paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.

- Se entiende por banderín el anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada a una altura tal que permita el paso peatonal bajo él, 2,20 m. sin rebasar el ancho de la acera.

16. *Vallados*

Se denomina vallados al cerramiento macizo que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado cuando se trata de un solar o de bajos comerciales sin habilitar, etc...

17. *Usos permitidos y usos prohibidos*

- Son usos permitidos los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas, concordantes con las previsiones del Planeamiento.

- Son usos prohibidos aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en el presente Plan Especial en correspondencia con la zonificación del Planeamiento.

18. Edificio exclusivo

Es aquél en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

19. *Usos, edificios o instalaciones fuera de ordenación*

1. Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.



2. En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3. Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los

aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17. Aplicación

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el Suelo Urbano son las específicas de la Ordenanza particular definidas en la Ordenación Detallada del Suelo Urbano, completadas con las presentes condiciones generales de la edificación y las condiciones para cada uso de la edificación.

Artículo 18. Condiciones de parcelación

Se mantendrá el parcelario catastral existente reflejado en los Planos de Ordenación de este Plan Especial, salvo en los casos puntuales señalados en la Ordenanza de Renovación.

Artículo 19. Espacios libres

El espacio libre es el suelo, público o privado, que no puede ser edificado. En este Plan Especial se distinguen por un lado los espacios libres en suelo urbano de uso público o privado que son los exteriores a las alineaciones de edificación, y por otro los espacios libres en suelo rústico protegido, para los cuales este Plan Especial define una ordenanza específica.

Artículo 20. Ocupación máxima de parcela

En los Planos de Ordenación de este Plan Especial aparece reflejada la superficie máxima ocupable por la edificación en todas las parcelas edificables en suelo urbano.

Artículo 21. Alineaciones exteriores

Son de aplicación las alineaciones exteriores consolidadas por la edificación actual (salvo las correspondientes a edificios fuera de ordenación). En las parcelas sin edificación actual, las alineaciones exteriores son coincidentes con la línea de propiedad

Artículo 22. Alineaciones de fachada

Son las líneas impuestas por estas Ordenanzas, que delimitan las áreas edificables. Estas alineaciones aparecen reflejadas en los Planos de Ordenación y pueden coincidir o no con las alineaciones exteriores.



Artículo 23. Retranqueos

No se permiten retranqueos respecto a las alineaciones de fachada que figuran en los Planos de Ordenación.

Artículo 24. Rasantes

Son de aplicación las que definen las actuales calles.

Artículo 25. Medianerías vistas

Todos los paramentos al descubierto, incluso los medianeros vistos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas.

Art. 26. Acabados y materiales

Los paramentos exteriores de los edificios incluidos en las ordenanzas de Protección Integral, Protección Estructural y Protección Ambiental, mantendrán sus acabados actuales, salvo que se justifique otra cosa en el Estudio Detallado correspondiente. Para la ordenanza de Renovación, los paramentos exteriores tendrán los acabados que se describen en el Capítulo correspondiente a dicha ordenanza.

Se evitarán las imitaciones de materiales.

Las bajantes en fachada podrán ser vistas siempre que sean de metales no brillantes. No se permiten bajantes vistas en material plástico.

Las carpinterías exteriores, incluidos los portones de acceso a patios o jardines, serán preferentemente de madera pintada o barnizada o de materiales en tonos oscuros que armonicen con el entorno. No se permiten las persianas enrollables de material plástico.

Se prohíben los armarios de contadores vistos en fachada, debiendo quedar ocultos mediante cierres con materiales y colores similares a los de la fachada.

Es obligatoria la colocación de tubos enterrados, de los diámetros necesarios para el posterior soterramiento de todas las instalaciones aéreas existentes en fachadas.

Se mantendrán todas las piedras existentes en las fachadas que contengan escudos, palmetas, estrellas, etc.

Artículo 27. Fuera de ordenación

Excepto en los casos de edificaciones e instalaciones que figuran como Fuera de Ordenación Expresa en la Memoria de este Plan Especial, la edificación existente, en la que por sus características constructivas, edad o estado de conservación, no sea previsible su renovación a corto plazo y que no se ajuste a las determinaciones de este Plan Especial, no se considera fuera de ordenación, permitiéndose obras de mantenimiento y acondicionamiento. No obstante, no se permiten en ella aumentos de volumen. En caso de renovación, la nueva edificación deberá ajustarse al presente Plan Especial.

Artículo 28. Expedientes de declaración de ruina y demoliciones

1. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, y sólo podrán realizarse en la



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

2. De acuerdo con lo expuesto en el artículo 88 del Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, el órgano competente para incoar un expediente de declaración de ruina que afecte a bienes inmuebles declarados de Interés Cultural o sujetos a un expediente incoado de declaración de Bien de Interés Cultural, notificará a la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural la iniciación del procedimiento así como las resoluciones que en el mismo se adopten, debiendo adjuntar en cada caso copia de los informes técnicos que obren en el expediente. La Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural se tendrá por personada en el expediente de declaración de ruina a partir de la notificación de su apertura, pudiendo como parte interesada alegar lo que estime oportuno en cualquier momento del procedimiento. La resolución que declare en ruina un inmueble de Interés Cultural declarado con la categoría de Monumento o Jardín Histórico sólo podrá

disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación rehabilitación previo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. En el supuesto de que la situación del inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural, conlleve peligro inminente de daños a personas, el órgano competente para la declaración de ruina deberá comunicar inmediatamente la situación de ruina al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, el cual, previo informe técnico, dictará resolución que contenga las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del inmueble. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la resolución que se dicte.

3. De acuerdo con lo expuesto en el artículo 89 del Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, la demolición de inmuebles situados en el ámbito del presente Plan Especial, que coincide con la zona incluida dentro del Conjunto Histórico de la Villa de Sepúlveda (Segovia)", requerirá autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. A la petición de autorización se acompañará un proyecto de sustitución que habrá de tener en cuenta la conservación, armonía y enriquecimiento de los valores del conjunto o el entorno protegido y cuyo contenido deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 38.1c) y 42.4 de la Ley 12/2002, de 11 de julio. En todo caso las sustituciones de inmuebles en conjuntos históricos se considerarán excepcionales y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

4. Seguimiento a realizar en las obras dentro de las zonas señaladas en el Plano de Zonificación Arqueológica como Zona de Protección Integral (P.I.) y Zona de Protección Preventiva (P.P).

Respecto de las estructuras emergentes de interés arqueológico, si las hubiere, con antelación a la concesión de la licencia urbanística correspondiente (reforma, demolición, etc.), se deberá efectuar un Análisis de Impacto Arqueológico de las actuaciones previstas y de las proposiciones sobre su consolidación y restauración. Se realizará un examen de las unidades estratigráficas murarias, aplicándolas al proceso de estudio e intervención en construcciones históricas. Los resultados del Estudio, que deberán contar con autorización administrativa previa, deberán ir anexos al Proyecto de obra, junto con el Informe emitido por la Consejería de Cultura. Durante la ejecución de las obras, las estructuras serán objeto de un seguimiento arqueológico particular en el que se recabará información inaccesible antes de la reforma o la



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

demolición y se vigilará el cumplimiento de las disposiciones arbitradas en relación a las mismas.

5. No se permitirá el vaciado de solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

6. Cuando sea necesario ejecutar un derribo se hará siempre de forma selectiva, procurando separar todos los elementos de valor recogidos en el Decreto 517/1963.

7. Será precisa la intervención de un Arqueólogo para la supervisión de cualquier tipo de vaciado.

8. Se protegerán las zonas a derribar con los elementos necesarios para evitar el desprendimiento de escombros y polvo, utilizando además medios técnicos y estéticos que amortigüen el impacto visual en el entorno mientras duren los trabajos.

9. Los proyectos de derribo irán redactados y firmados por el técnico competente con título oficial.

10. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica municipal, además de la estatal.

11. Los materiales procedentes de derribo, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos, para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Artículo 29. Sótanos y semisótanos

Cuando la Ordenanza Particular que afecta a un edificio permita la ejecución de sótanos o semisótanos, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán tener ventilación suficiente.
- Sólo se permite el uso de vivienda en sótanos o semisótanos cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 41 de esta Normativa y en el Rucyl.
- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,10 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.
- Los sótanos o semisótanos deberán excederse de las alineaciones de edificación establecidas en este Plan Especial.

Artículo 30. Entreplantas

1. En las plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y llevada a cabo la delimitación de los locales comerciales. La construcción de la entreplanta se efectuará en el momento de la adaptación de cada local a los diferentes usos comerciales, incluyéndose, a fin de obtener la correspondiente licencia de obras, en el proyecto de esta adaptación.

2. No podrán ocupar más del 50 % de la superficie de cada local.

3. La altura libre por encima y por debajo del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

4. La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial. Todas las medidas son de



aplicación, contabilizadas en cada local por separado.

Artículo 31. Medición de Alturas

Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas particulares de cada Ordenanza señalen ambos tipos, habrá de cumplirse el más restrictivo.

En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo.

Se permite el banqueado o escalonamiento.

En todo caso las mediciones se efectuarán para cada escalonamiento en su punto medio si su longitud no es mayor de ocho metros.

En el caso de longitudes mayores de ocho metros la medición se efectuará a cuatro metros del punto más bajo de rasante para cada escalonamiento.

Altura de la edificación: Con carácter general, se establece la altura máxima de la edificación, en edificios de nueva planta, de 7,00 m., correspondiente a dos plantas (PB+1). En las ordenanzas específicas se señalan las excepciones y sus condiciones.

El número máximo de plantas se refiere, siempre, a la fachada en la calle de acceso al edificio. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que esté directamente vinculado a la planta inferior de la vivienda

Las especiales condiciones topográficas de Sepúlveda obligan a precisar determinaciones peculiares para la obtención del volumen máximo edificable. Se consideran las siguientes situaciones:

1. Solar con alineación exterior en una sola calle: el edificio tendrá el fondo máximo de 12,00 m. y la altura máxima de 7,00 m. (PB+1), en la alineación exterior.

2. Solar con alineación exterior en dos calles opuestas: Podrá construirse,

2.1. Un solo edificio, siguiendo una de las dos alineaciones, con el fondo máximo de 12.00 m. y la altura máxima de 7.00 m (PB+1), medida en la alineación exterior en que se apoye.

2.2. Dos edificios, apoyados en cada una de las dos alineaciones exteriores, con un fondo máximo de 12.00 m. y la altura máxima de 7.00 m. (PB+1), medida en cada una de las dos alineaciones exteriores, o sin retranquear en caso de espacio público.

En el caso de propiedades diferentes, en el sentido longitudinal del solar en cuestión, la alineación interior se retranqueará un mínimo de 2.00 m. del límite del solar.

En el caso de una única propiedad, entre los dos edificios resultante se mantendrá un patio longitudinal de un mínimo de 3.00 m.

3. Solar con alineación exterior en tres calles, dos de ellas opuestas: podrá construirse,

3.1. Un solo edificio, siguiendo una de las dos alineaciones opuestas, con el fondo máximo de 12.00 m. y la altura máxima de 7.00 m (PB+1), medida en la alineación exterior en que se apoye.



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

3.2. Un solo edificio con altura máxima de 7.00 m. (PB+1) en cada una de las alineaciones opuestas y volviendo la altura de cornisa más baja una distancia mínima de 10 m. en la fachada lateral.

3.3. Dos edificios, apoyados en cada una de las dos alineaciones exteriores, con un fondo máximo de 12.00 m. y la altura máxima de 7.00 m. (PB+1), medida en cada una de las dos

alineaciones exteriores, dejando, entre ambos edificios, una distancia mínima de 3.00 m, manifestada por ruptura de la fachada lateral.

En el caso de propiedades diferentes del solar en cuestión, cada una de las tres alineaciones interiores se retranqueará un mínimo de 2.00 m. de los límites del solar, o sin retranquear en caso de espacio público.

En el caso de una única propiedad, las alineaciones interiores formarán un patio de lado mínimo de 3.00 m.. En los dos extremos de este lado mínimo se trazarán paralelas a las alineaciones exteriores que serán la alineación interior obligatoria.

4. Solar con todas sus alineaciones obligatorias. Podrá construirse:

4.1. Si el fondo del solar, en el sentido más estrecho es menor que 12.00 m.:

Un solo edificio, sin retranqueo de las alineaciones, y la altura máxima de 7.00 m (PB+1), medida en la alineación exterior de cota más baja.

4.2. Si el fondo del solar, en el sentido más estrecho, es mayor que 12.00 m.:

Un solo edificio, con fondo máximo de 12.00 m, apoyado en una de las alineaciones y con altura máxima de 7.00 (PB+1) medida en esa alineación, o bien: Un solo edificio, apoyado todas las alineaciones exteriores, con altura máxima de 7.00 (PB+1), en cada alineación y resueltos los acuerdos de forma que las cornisas más bajas se mantengan hasta una distancia mínima de 10 m de las esquinas.

Alternativamente, se podrá construir:

Dos edificios, apoyados en dos alineaciones exteriores opuestas, con un fondo máximo de 12.00 m. y la altura máxima de 7.00 m. (PB+1), medida en cada una de las dos alineaciones exteriores, dejando, entre ambos edificios, una distancia mínima de 3.00 m. manifestada por ruptura de la fachada lateral.

En el caso de propiedades diferentes dentro del solar en cuestión, cada una de las alineaciones interiores se retranqueará un mínimo de 2.00 m. de los límites del solar.

En el caso de una única propiedad, las alineaciones interiores formarán un patio de lado mínimo de 3.00 m. En los extremos de este lado mínimo se trazarán paralelas a las alineaciones exteriores que serán la alineación interior obligatoria.

En cualquier calle con pendiente media no se permitirá semisótano, salvo el que resulte de situar el nivel de pavimento de planta baja, como mínimo, 0,50 m. sobre el nivel de la calle; en el caso de calle en pendiente (mayor del 8%), los edificios se banquearán, como mínimo cada 20,00 m. La altura de edificación se medirá en el punto medio de la fachada.

Artículo 32. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima permitida únicamente se autorizaran las siguientes



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

construcciones:

1. Cubiertas con faldones o tejado inclinado

Los vacíos comprendidos entre el forjado de la última planta del edificio y los faldones inclinados constituyentes del tejado podrán ser utilizados con las siguientes limitaciones:

a) Para uso residencial, es decir de vivienda, pero vinculados a la vivienda del piso inmediato inferior.

b) Para uso de trastero al servicio de la edificación. Estos trasteros tendrán una dimensión superficial máxima de 6 m²u.

Los faldones de cubierta no podrán sobrepasar la pendiente que corresponde al 40% desde el borde del alero.

2. Todos los usos no definidos en los anteriores apartados quedan totalmente prohibidos.

3. Sobre los usos autorizados en cubiertas inclinadas se imponen las condiciones siguientes:

- El muro vertical exterior de cierre del vacío de cubierta ha de tener una altura máxima de 0,80 m. desde la cara superior del último forjado a la cara inferior del alero.

- Sí los faldones de cubierta no poseen pendiente a los posibles patios, éstos cumplirán con las condiciones de dimensión mínima exigida por estas NN.UU. contando la altura total del vacío o ático.

- No se permite, en ningún caso, el establecimiento de buhardillas. Se permiten ventanas en el plano inclinado del faldón, no sobrepasando su superficie individual de 0,70 m² y en su totalidad no más del 5 % de la superficie total del faldón.

- La altura libre de 2,60 m. se entenderá al menos en la superficie mínima exigida por estas Normas para cada pieza vividera.

Artículo 33. Sótanos y Semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 m., medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.

4. El plano del pavimento del sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de 4 m. bajo rasante de la calle o terreno.

5. Se limita el número de plantas de sótano a uno excepto en los casos de edificios de interés público o social de interés público.

6. Sólo podrán construirse dentro de las alineaciones de edificación señaladas.

Artículo 34. Edificabilidad



1. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, y el 50% de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados.

Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1,50 m. o más sobre la rasante de la acera, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine.

2. No se computarán a efectos de edificabilidad, las construcciones permitidas por encima de la altura si son servicios de la edificación, trasteros, ascensores, etc.

3. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 35. Patios de manzana

El patio de manzana, cuando exista, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Su dimensión mínima será de 3m.

- Toda su superficie será libre y de uso privado o comunitario, tratándose como jardín un mínimo del 50% de su superficie. No se permiten en él las construcciones fuera de las alineaciones de fachada.

Artículo 36. Patios cerrados

Para que de un patio puedan tomar luces habitaciones vivideras, las luces rectas para cada habitación serán como mínimo un tercio de la altura medida desde el perímetro de patio hasta la coronación o altura máxima autorizable.

Será computable como patio aquella superficie en que puede inscribirse un círculo de diámetro un tercio de la altura, pero estableciendo un mínimo superficial no inferior a 9 metros cuadrados (9m²).

Para habitaciones no vivideras y escaleras, el patio deberá tener un lado mínimo, un quinto de la altura del patio, con límite de 3 metros como mínimo.

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la cara baja del forjado de la última planta de edificación que rodea el patio en más del 50% de su perímetro en su última planta.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros y dicho hueco estará en uno de los parámetros de escalera o meseta sin admitirse en profundidad, aunque sí en cenital a través de lucernarios con una superficie no menor de 1,00 m² y no mayor de 2,00 m².

La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al parámetro exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.



Artículo 37. Patios ingleses

Se prohíben los patios ingleses en alineaciones exteriores.

Se permiten patios ingleses en alineaciones interiores con profundidad máxima de 1 metro y ancho máximo de 1,50 m.

Artículo 38. Patios Mancomunados

1. Se consienten la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio más alto.

Artículo 39. Cubierta en patios de parcela

No se consentirá cubrir los patios de parcela en ningún caso.

Artículo 40. Chimeneas de ventilación

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conducto independiente, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

1. Todos los conductores (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser materiales incombustibles.

2. La sección mínima del conducto del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados, y la de los conductos individuales de 150 centímetros cuadrados.

3. El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°.

4. El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un único local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

5. La relación entre ambos lados del colector, caso de sección rectangular, así como de los conductos individuales será como máximo de 1 a 1,5.

6. Se admiten también y se da preferencia a igual de sección a los conductos de sección circular.

7. Cada local ventilado, con excepción de los baños y aseos, debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 280 centímetros cuadrados de sección, como mínimo, situada a la menor



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

altura posible.

8. Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,50 m. por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 metros.

9. Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperaturas, que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

10. A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

11. Se rematarán con elementos constructivos tradicionales (Ver Anexo fotográfico de Detalles Constructivos).

Artículo 41. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias cuyo fondo total, contando a partir del hueco, no exceda de 10 metros. En caso de profundidades mayores se exigirá ventilación forzada.

Artículo 42. Portales

1. El portal o zaguán tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros

2. El ancho de hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1 metro de luz.

3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

Art. 43. Escaleras y Rampas

1. Salvo en viviendas unifamiliares, en escaleras se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie de 1,50 metros cuadrados y un ojo con ancho mínimo de 60 cm.

2. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 centímetros ni la huella ser inferior a 28,50 centímetros, siendo el número máximo de peldaños en cada tramo de dieciséis.

3. El pasillo o distribuidor comunicado con la escalera y al que dan acceso las viviendas deberá ser de 1,30 m. o más de anchura.

4. Las rampas permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Dimensión mínima: 1,20 m.
- Pendiente máxima: 8%.
- Mesetas: diámetro 1,50 m.



Artículo 44. Entrantes, salientes y vuelos

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial exterior o interior, en ningún caso, salvo el de balcones del tipo tradicional y con una dimensión máxima de 0,50 m. En todo caso, la repisa del balcón tendrá el grueso que corresponda a la tipología tradicional que corresponda (Ver detalles en anexo fotográfico).

Artículo 45. Cuerpos volados abiertos o cerrados

1. A alineación exterior no se permiten
2. En patios particulares no se permiten cuerpos volados que aumenten su tamaño máximo.

Artículo 46. Balcones, Cornisas y Aleros

1. Balcones (Ver Anexo fotográfico)

- El saliente máximo será de 0,50 metros.
- El canto del forjado del suelo del balcón no será superior a 0,15 metros.
- No podrán colocarse balcones a menos de 3,50 metros de la rasante de la calle.

2. Cornisas y Aleros (Ver Anexo fotográfico de Detalles Constructivos)

- Podrán sobresalir máximo 0,45 metros sobre la fachada, salvo excepción justificada.

Artículo 47. Portadas, Escaparates y Vitrinas

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos como en la de los huecos del portal, no se permitirá sobresalir de la alineación oficial.

Artículo 48. Marquesinas, Toldos, Muestras, Letreros y Banderines

1. *Anuncios y Letreros.* No podrán alterar la proporción y composición de las fachadas. (Ver Anexo fotográfico). Se ajustarán y fragmentarán según disposición de huecos.

No se podrán realizar anuncios luminosos.

Los anuncios o identificaciones fijas en plantas bajas no podrán sobrepasar los 30 cm. desde el plano de fachada.

Los elementos de iluminación de fachadas o de anuncios en fachada, no podrán sobresalir más de 45 cm sobre el plano de fachada y su haz de luz no podrá iluminar más allá de los límites del establecimiento que iluminan.

2. *Instalaciones.* Se evitarán todo tipo de instalaciones eléctricas y telefónicas sobre las fachadas, así como elementos auxiliares, cajas de registro o cuadros eléctricos. Las instalaciones de este tipo serán subterráneas o empotradas en las fachadas de los edificios cuando se trate de rehabilitación.

3. *Toldos y Marquesinas.* Se podrán instalar toldos en las plantas bajas, de ancho equivalente al de los huecos de fachada. Su altura mínima, desplegados será de 2,00 m. y sobresaldrán como máximo 2,20 m. siempre que sea suficiente el ancho de la calle, no pudiendo invadir la calzada



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

o sobrepasar $\frac{1}{4}$ del ancho de la calle.

Las marquesinas no podrán sobresalir más de 0,45 m. del plano de fachada, sin son opacas, o más de 1,20 m. si son transparentes. No podrán alterar la composición del frente de fachada, ajustándose y fragmentándose según disposición de huecos.

No se admiten toldos ni marquesinas en portadas de carácter histórico artístico, ni edificios con protección integral ni estructural

Artículo 49. Vallados

1. Todos los solares deberán estar cerrados, con cercado permanente de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado y, cuando menos, estarán terminados con revoco o pintura en tonos similares a los existentes en el entorno. Mantendrán la misma altura y el mismo tipo de materiales y de acabado en toda su longitud.

2. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo que se cierren otros solares u otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Artículo 50. Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas y aquéllos situados en zonas visitables por público no tendrán menos de 0,90 m. de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensión mayor de 0,12 m.

Artículo 51. Aislamientos

En todo edificio se asegurará el aislamiento acústico, térmico, protección contra el fuego, estanqueidad al agua, igualmente deberá cumplir todas las normas y disposiciones sobre ahorro de energía.

Artículo 52. Servicios

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, agua caliente sanitaria, así como instalación de energía eléctrica, de acuerdo con la reglamentación vigente en la materia, y red de desagüe para las aguas pluviales y las residuales procedentes de los servicios, cumpliendo la reglamentación vigente sobre ambas materias.

Artículo 53. Calefacción, Acondicionamiento de aire, Agua caliente, Gas, Teléfono, Antenas de televisión, etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas contadores, etc., deberán cumplir con las disposiciones vigentes en esta materia y, en todo caso, no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

2. Es obligatoria la antena de televisión colectiva excepto en el caso de viviendas unifamiliares.



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

3. Se cumplirán la normativa técnica de aplicación en cada caso. No obstante, las instalaciones de antenas parabólicas o similares estará condicionada por los informes pertinentes de la Comisión Territorial de Patrimonio de Segovia

Artículo 54. Servicio de cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes. En todos los edificios el buzón será interior a la fachada dejando al exterior exclusivamente la ranura de introducción del correo.

Artículo 55. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que está situada, perfectamente visible.

Artículo 56. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualesquiera otros elementos al servicio de la ciudad.

Se deberá ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con anterioridad suficiente. Siempre que, por realización de obras o derribo en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 57. Condiciones de las instalaciones

Toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 58. Conservación de urbanizaciones y espacios libres

Las urbanizaciones, servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

Artículo 59. Obras en edificios existentes que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas

Las edificaciones anteriores a este Plan Especial que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de incremento de volumen.

Cuando se proceda a la demolición, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

Artículo 60. Obras de conservación de edificios

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.
2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer su propia seguridad pública.
3. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 61. Derribos

1. Los proyectos de derribo irán redactados y firmados por el técnico competente, en este caso Arquitecto Superior.
2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica municipal, además de la estatal.
3. Los materiales procedentes de derribo, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos, para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Artículo 62. Apeos

1. Cuando, por derribo u obras en una edificación, sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vaya a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, 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.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
3. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras 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 las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan.



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

Artículo 63. Vallado de obras

1. 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 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y durabilidad y situada a la distancia máxima de 1,50 metros de la alineación oficial.

En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,80 metros, para permitir el paso de peatones.

Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultará un ancho inferior a 1 metro, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en 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 especial de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. 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.

5. 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 las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 64. Usos considerados

A efectos de este Plan Especial se consideran los siguientes usos:

- En Suelo Urbano:

- a) Uso Residencial
- b) Uso de Garaje-Aparcamiento
- c) Uso Equipamiento
- d) Uso hostelero
- e) Uso Industrial
- f) Uso de Almacén

-En suelo Rústico de Protección cultural

- g) Uso Cultural



Artículo 65. Calificación de los usos del suelo

La calificación de los distintos usos del suelo está contenida en los Planos de Ordenación Detallada de este Plan Especial.

USO RESIDENCIAL

Artículo 66. Definición y clasificación

1. Un edificio o parte de edificio tiene uso de vivienda cuando se destina a la residencia de personas.

2. Se consideran las siguientes categorías en este uso:

- Categoría 1. Unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente desde la vía pública, y exclusivo para cada vivienda.
- Categoría 2. Colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

Artículo 67. Condiciones generales

1. Vivienda exterior

Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de dos habitaciones vivideras como mínimo, a la fachada exterior del edificio. A estos efectos, en edificación unifamiliar aislada se consideran como fachadas exteriores todas las de la edificación.

Se exceptúan de la obligación de tener dos habitaciones exteriores las viviendas en edificios que por su dimensión de fachada sólo permitan una habitación, la cual habrá de proyectarse con una anchura mínima de 4,20 metros de fachada.

2. Altura de pisos

La altura libre de suelo a techo mínima consentida en los locales destinados a vivienda, será de 2,60 metros.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos, etc., y en general, en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,25 metros.

3. Sótanos y semisótanos

La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de vivienda deberá cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación, y no podrán destinarse a uso de vivienda.

4. Programa mínimo

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una cocina, un estar-comedor o estar-comedor junto con cocina vinculada, un dormitorio de dos camas y un cuarto de baño con bañera, o ducha lavabo e inodoro.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán permitir la implantación de ESTUDIOS, en los que en un



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

mismo espacio se desarrolle la estancia, descanso y cocina-comedor, junto con un baño independiente. El conjunto de ambas piezas no debe tener menos de 30 m² de superficie útil.

5. Dimensiones mínimas de habitaciones

- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de 2,10 metros.
- Los de dos camas tendrán al menos 9 metros cuadrados.
- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados.
- La cocina tendrá al menos 6 metros cuadrados, con ventilación directa.
- La cocina-estar-comedor tendrá al menos 16 metros cuadrados.
- El cuarto de baño, inodoro, bañera y lavabo habrá de tener al menos 3,50 metros cuadrados de superficie y lado mínimo de 1,40 metros.
- La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada de piso, en donde su anchura mínima será de 1,20 metros.
- Cuando existan más de cuatro habitaciones, además del cuarto de baño completo, deberá existir un cuarto de aseo con lavabo, ducha o bañera e inodoro.

6. Condiciones que deben cumplir las viviendas

- Cumplir la condición de vivienda exterior.
- En las zonas en las que existan habitaciones vivideras, los pisos inferiores de las viviendas deberán estar aislados del terreno natural mediante cámara de aire.
- El cuarto de baño o de aseo, así como el dormitorio no deberá abrir directamente al local de cocina. Cuando no exista más que un baño o aseo en la vivienda, deberá tener acceso independiente de dormitorios.
- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la que tenga en planta como superficie útil.

7. Dimensiones y condiciones de las escaleras

Además de las establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, las escaleras tendrán una anchura libre mínima de 1 metro, salvo en vivienda unifamiliar.

8. Servicios e instalaciones

- De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, y agua caliente, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme al Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente.
- Aparatos elevadores. Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el Reglamento de aparatos, elevadores de la Consejería de Industria de la Junta de Castilla y León.
- Calefacción. La instalación de calefacción y accesorios de la misma cumplirán las condiciones establecidas para toda edificación.

9. Obras de reforma para dedicación a viviendas

Las condiciones que deberán cumplir estas obras son, además de las estipuladas en las Condiciones Generales de la Edificación, las correspondientes al uso de vivienda.



Artículo 68. Usos tolerados en edificios de vivienda

En los edificios destinados a vivienda se toleran únicamente los usos que se relacionan a continuación, no pudiendo producir en ningún caso un nivel sonoro superior a 30 decibelios en las viviendas del propio edificio o de los colindantes.

Usos tolerados en edificios de vivienda:

- a) *Garajes-aparcamiento*
- b) *Industria*

Se permite únicamente en su categoría 1ª y situada en planta baja del propio edificio de vivienda, con tolerancia de sótano y semisótano para almacén.

Los accesos al local, así como la comunicación de aquél con el sótano o semisótano, tendrán un acceso independiente del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

- c) *Almacenes*

Se tolera la instalación de almacenes en planta baja, sótano y semisótano, con las limitaciones señaladas en la Normativa de Protección contra Incendios en los Edificios vigente. El acceso a los almacenes, tanto para la planta baja como sótano y semisótano, si lo hubiera, tendrán un acceso independiente del de portal y escalera de las viviendas.

- d) *Trasteros*

Se permite el destino de trasteros de los espacios situados bajo cubierta o sótanos y semisótanos con las limitaciones de no dedicarse a vivienda.

- e) *Hotelero*

Se toleran en los edificios de viviendas la instalación y explotación de pequeños hoteles o pensiones de hasta 6 habitaciones/12 camas.

- f) *Comercio y Oficinas*

En locales situados sólo en planta baja y primera o edificio anexo, con tolerancia de almacén en sótano y semisótano.

Los accesos a los locales, tanto en planta baja como en primera, sótano y semisótano, si los hubiera, tendrán un acceso independiente del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

- g) *Despachos profesionales*

Se toleran en cualquier planta del edificio.

- h) *Cultural*

Se tolera la explotación e instalación de centros de estudio de carácter particular, tales como academias, con 15 alumnos como máximo, situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, así como bibliotecas, o similares etc., realizando el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización; se



toleran también en planta primera, en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda.

i) Asistencial y Sanitario

Se toleran en planta baja sin limitación.

En planta de pisos se permitirán únicamente consultorios particulares, con las mismas precauciones expuestas en el apartado h).

Artículo 69. Divergencias entre el presente Plan Especial y la legislación de viviendas protegidas

Cuando un promotor desee construir viviendas en el ámbito de aplicación de este Plan Especial y solicite la protección de cualquier organismo oficial que tenga una legislación, reglamentación o normas específicas en la materia cuyo cumplimiento sea imprescindible para obtener los beneficios de la protección, puede producirse que alguna de las presentes Normas difiera de las exigencias del referido organismo oficial, por ser estas más restrictivas o por el contrario, más generosas.

- En el caso en que las exigencias municipales sean más restrictivas que las del organismo oficial, deberán aplicarse las Normas municipales.

- Caso en el que las exigencias del organismo oficial sean más restrictivas que las municipales, deberán aplicarse las prescripciones del organismo oficial.

USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 70. Definición

Se denomina garaje a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos.

En zonas de carácter residencial, se prohíbe su diseño y uso para camiones, permitiéndose furgonetas de hasta 1.000 kilogramos de carga.

Artículo 71. Categorías

Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías :

1. Categoría 1ª: Con capacidad hasta 4 vehículos.
2. Categoría 2ª: Con capacidad para más de 4 vehículos.

Artículo 72. Situaciones

Los garajes-aparcamiento pueden considerarse, a efectos de estas Ordenanzas, en las siguientes situaciones:

1. Situación 1ª : En edificio , para uso exclusivo del uso principal.
2. Situación 2ª: En edificio independiente dentro de las alineaciones de edificación.

Artículo 73. Obligaciones generales

La utilización de un determinado local para garaje, así como su modificación, transformación o



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

ampliación, habrá de solicitarse al Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.

Artículo 74. Número de vehículos autorizados

El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados 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.

Artículo 75. Altura

La altura libre no podrá ser menor de 2,25 metros en cualquier punto, medida desde el suelo terminado hasta cualquier accesorio que descuelgue del techo, como tuberías, luces, etc.

Artículo 76. Accesos

- a) Los garajes-aparcamiento, de la categoría 1ª, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 2,40 metros.
- b) Las rampas rectas para categoría 2ª en adelante no sobrepasarán el 16 % de pendiente y las rampas en curva el 12 %, medidas por su línea media.
- c) En edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación de parcela, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2 %, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros. En edificios retranqueados de la alineación de parcela y que la salida de vehículos no presente peligro a posibles usuarios del espacio de dicho retranqueo, no se exigirá el mencionado tramo de 3 metros.
- d) Cada uno de los accesos al garaje no podrá tener una anchura superior a 5,00 metros.

Artículo 77. Condiciones constructivas

1. Todos los elementos estructurales en garajes deberán ser resistentes al fuego o estar protegidos con materiales aislantes, no pudiendo utilizarse el hierro al descubierto.
2. El recinto de garaje, en situación 1ª, deberá estar aislado del resto de la edificación y de las fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 db. y sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
3. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.
4. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las características exigidas por la Normativa vigente. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.
5. Todo garaje contará con instalaciones contra incendios, de acuerdo con lo especificado en la NBE-CPI-96 "Instalaciones de Protección Contra Incendios en los Edificios".



Artículo 78. Ventilación

La ventilación natural siempre se exigirá un mínimo o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1 % en volumen de óxido de carbono.

En situación 1ª, dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

El sistema de ventilación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La ventilación en garaje será obligatoria para impedir la acumulación de gases; esta ventilación podrá ser directa en el caso de garajes en planta baja o semisótanos con huecos recayentes a vía pública, o indirecta por chimeneas de ventilación, chimeneas que tendrán su terminación 1 metro por encima de la cubierta del inmueble correspondiente; las chimeneas tendrán una superficie útil de 0,32 metros cuadrados por cada 500 metros cuadrados.
- b) En edificios de uso exclusivo para garaje se permite la ventilación directa a calle o vía mediante huecos que estén separados de las fincas colindantes al menos 4 metros y no pudiéndose abrir en fachadas a patios particulares o de manzana.

Artículo 79. Usos permitidos

- Garaje-Aparcamiento.
- Garaje vinculado a otros uso permitido.

Artículo 80. Usos prohibidos

Todos los restantes.

Artículo 81. Estancia de vehículos

Se permitirá la estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kilogramos en las categorías 2ª y 3ª.

Artículo 82. Equipamiento

Será obligatorio, en cualquier edificio de viviendas, prever una plaza de aparcamiento por vivienda. Se podrán exceptuar de esta obligación los casos en los que se justifique la inadecuación para este uso del edificio que se proyecte o de la calle donde éste se sitúe, para el acceso, o si las condiciones estéticas de la calle o manzana lo desaconsejan.

USO EQUIPAMIENTO

Artículo 83. Definición y clasificación

1. Definición

Corresponde el uso de Equipamiento a los edificios e instalaciones, públicos o privados, destinados a establecimientos con función social.

2. Calificación



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

Los usos de equipamientos contemplados en este Plan Especial se califican en:

- a) Equipamiento Administrativo
- b) Equipamiento Asistencial
- c) Equipamiento Comercial (Terciario)
- d) Equipamiento Cultural
- e) Equipamiento Deportivo
- f) Equipamiento Escolar
- g) Equipamiento Hotelero y de Servicios (Terciario)
- h) Equipamiento Religioso
- i) Espectáculos y Salas de Reunión

Artículo 84. Condiciones generales

Las condiciones que debe cumplir cada uno de los Equipamientos figuran en los artículos 85 al 93 de este Plan Especial.

Artículo 85. Equipamiento Administrativo

1. Definición

Se incluyen en este uso los edificios y locales, oficiales o de entidades privadas, destinados a actividades administrativas, burocráticas, etc.

2. Condiciones higiénicas y sanitarias

Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

Artículo 86. Equipamiento Asistencial

1. Definición

Comprende los edificios e instalaciones destinados a residencias de ancianos o personas mayores, clubes de ancianos o de jóvenes, centros para rehabilitación de minusválidos y deficientes mentales, así como tanatorios, guarderías, centros de salud, etc.

En esta normativa se han incluido dentro del uso Asistencial los centros sanitarios y el tanatorio y cementerio existentes.

2. Condiciones higiénicas y sanitarias

Las residencias de ancianos o personas mayores, clubes de ancianos y de jóvenes y centros de rehabilitación cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas, además de la normativa específica que sea aplicable a cada uno de ellos.

Los centros sanitarios y el cementerio cumplirán la normativa específica que sea aplicable en cada caso.

Artículo 87. Equipamiento Comercial (Terciario)

1. Definición



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

Sólo en planta baja, corresponde a los edificios o locales destinados a la venta de mercancías.

2. Condiciones de los locales comerciales

- Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior estando unidos entre sí por escaleras, salvo que tengan acceso independiente y directo desde la vía pública.

- Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera deberán tener accesos directos por la vía pública, no pudiendo abrir la puerta invadiendo la acera y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,00 metros en los edificios de nueva edificación, y no menos de 2,60 metros en los edificios del Conjunto Histórico.

- Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta.

- La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Artículo 88. Equipamiento Cultural

1. Definición

Corresponde a los edificios o locales destinados a bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.

2. Condiciones higiénicas y sanitarias

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias establecidas por la Administración competente.

Artículo 89. Equipamiento Deportivo

1. Definición

Corresponde a los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

2. Condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Reglamento de Espectáculos o las condiciones que, en su caso, fije la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

Artículo 90. Equipamiento Escolar

1. Definición

Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza, ya sean oficiales o particulares.

2. Condiciones higiénicas y sanitarias

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias establecidas por la Administración competente.



Artículo 91. Equipamiento Hotelero y de Servicios (Terciario)

1. Definición

Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicios al público que se destinan al alojamiento temporal de viajeros, turistas, etc.

2. Condiciones higiénicas y sanitarias

Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y, además, cuantas determine la reglamentación de la Administración competente.

Artículo 92. Equipamiento Religioso

1. Definición

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado.

2. Condiciones generales

No se establecen condiciones generales para este uso, excepto en el caso de residencias para religiosos, que cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas, además de la normativa específica que sea aplicable.

Artículo 93. Espectáculos y Salas de Reunión

1. Definición

- Se incluyen en el uso de Espectáculos los edificios e instalaciones de entretenimiento recreativo.

- Se incluyen en el uso de Salas de Reunión los edificios e instalaciones destinados al público para servicio de la vida de relación, tales como centros sociales, salas de fiestas, cafés, bares, restaurantes, figones, etc.

2. Condiciones generales

Cumplirán las condiciones que establece la Normativa vigente aplicable.

USO HOSTELERO

Artículo 94. Definición

Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicios al público que se destinan a la restauración

Artículo 95. Condiciones generales

Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias y resto de condiciones que los locales destinados a industrias y, además, cuantas determine la reglamentación de la Administración competente.



USO INDUSTRIAL

Artículo 96. Definición

Corresponde este uso a las actividades encaminadas a la obtención, transformación, almacenaje, envasado, transporte y distribución de productos.

Artículo 97. Clasificación

A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos industriales, tendrán que cumplir con las características y dimensiones.

Características:

Instalaciones compatibles con la vida familiar o con el uso residencial en general, con ciertas limitaciones impuestas por su cantidad, superficie o a causa de sus posibles molestias.

Quedan comprendidas en esta Categoría las industrias:

1º. Las que cumplan las siguientes limitaciones:

- Superficie construida hasta 350 m²
- Potencia máxima instalada: 15 C.V.
- Nivel sonoro máximo: 25 dB.
- Situación: Aislada o adosada, o en edificación residencial con acceso independiente.

2º. La Industria artesanal y oficios artísticos. Corresponden a este apartado las que lo sean por su escala de producción y forma de trabajo.

En sus categorías:

- Taller doméstico con superficie máxima de 50 m² y potencia máxima de 2 CV.
- Talleres artesanales sin limitación de superficie y con potencia máxima instalada de 10 CV.

Artículo 98. Condiciones generales

1. Todas las industrias cumplirán las condiciones exigidas por la Legislación específica de la actividad y demás normativa, sectorial o general, que les sea de aplicación.

2. Siempre que se produzca una petición de licencia de instalación de industria, el Ayuntamiento calificará su categoría, de acuerdo con las presentes Normas, para proceder a su aprobación o denegación, según las condiciones particulares de cada zona.

3. Toda instalación que entre dentro de la categoría de Actividades Clasificadas, de acuerdo con la Ley 11/12003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, requerirá para su implantación Informe favorable de la Administración competente, en el que se indicarán, si fuere preciso, las medidas correctoras a establecer.

4. Los usuarios de las instalaciones industriales deberán someter a la consideración de los Servicios Municipales un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales industriales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido a la red de evacuación.

5. En el caso de que las aguas residuales no reúnan, a juicio de los servicios técnicos municipales correspondientes, las condiciones exigibles para su vertido a la red, será



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

obligación del usuario de la industria correspondiente el tratamiento previo de dichas aguas para dotarlas de la condición de biodegradables, mediante un sistema adecuado a las características de los residuos industriales que hayan de ser evacuados, de tal manera que dichas aguas, antes de su incorporación a la red, reúnan características comparables a las de los vertidos domésticos antes de ser tratados.

6. Se prohíbe asimismo el vertido de sustancias que favorezcan olores, colores, sabores o coloraciones del agua. En todo caso, las aguas residuales estarán desprovistas de sustancias inflamables, agresivas, tóxicas e indeseables.

USO DE ALMACENES

Artículo 99. Definición

Corresponde este uso a los locales destinados a guarda y conservación de artículos.

Artículo 100. Condiciones generales

1. En los locales destinados a uso de Almacén no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.
2. Cumplirán la Normativa vigente en función de su tamaño y productos almacenados.

USO EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

Artículo 101. Definición y clasificación

Corresponde este uso a aquellas actividades vinculadas a la protección del Conjunto Histórico en General y de la muralla en particular

Artículo 102. Condiciones generales

El procedimiento para la autorización de estos usos será el regulado por:

- La Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- El Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, aprobado por Decreto 159/1994 de 14 de julio, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en lo que sea compatible la Ley de Prevención ambiental citada.
- La Ley y el Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, y lo que al respecto determinara la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia

TÍTULO 2 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E HISTÓRICO

Para todas las ordenanzas dentro del Conjunto Histórico, habrá de tenerse en cuenta el art. 41 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León:

“La conservación de los conjuntos históricos comporta el mantenimiento de la estructura urbana arquitectónica y de la silueta paisajística, así como de las características generales de su ambiente. Se consideran excepcionales las sustituciones de los inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto”.



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

Artículo 103. Definición de los tipos de obra

En este Plan Especial se definen los siguientes tipos de obras para la intervención en edificios o elementos catalogados:

- a) Mantenimiento: Conjunto de operaciones encaminadas a corregir la tendencia al deterioro del edificio. Son obras de carácter menor como pequeños retejados, pintura o solados.
- b) Consolidación: Obras destinadas a asegurar la estabilidad del edificio o de sus elementos.
- c) Restauración: Obras encaminadas a recuperar la imagen original del edificio.
- d) Rehabilitación: Obras dirigidas a garantizar en los edificios:
 - Su seguridad estructural y constructiva mediante el mantenimiento o la recuperación de las características de los elementos estructurales y constructivos de los edificios, así como la adecuación a las nuevas condiciones que pudieran producirse por efecto de la rehabilitación, garantizando la compatibilidad entre los sistemas estructurales constructivos existentes y los nuevos que pudieran introducirse.
 - La adecuada estanqueidad frente a la lluvia y la humedad.
 - La funcionalidad de las instalaciones de red de saneamiento, suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y cualquier otra existente en el edificio o exigible por la normativa general.
 - La adecuación a las condiciones de habitabilidad señaladas por la normativa vigente.
- e) Acondicionamiento de la edificación: Con la incorporación de los elementos tecnológicos de confort e higiénico sanitarios requeridos por el uso de la edificación, respetando el carácter original del edificio.
- f) Eliminación de elementos sobrepuestos: Eliminación de elementos sobrepuestos sin interés histórico, que deberán reflejarse en el Estudio Detallado del edificio.

Artículo 104. Patrimonio arquitectónico e histórico. Catálogo

Los elementos de interés arquitectónico o histórico que integran el patrimonio arquitectónico e histórico de la Villa y sus anejos, a los efectos de este Plan especial, se incluyen en el Catálogo y se clasifican en:

- a) Grupo Primero: primer orden, segundo orden y tercer orden.
- b) Grupo Segundo: ruinas y restos, puentes, cruces, fuentes y palomares.

Artículo 105. Ámbito de protección

Grupo Primero: Conjunto de edificios clasificados en los Planos de Ordenación, como



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

Protección, en sus diversos tipos I, E y A, equivalentes a Protección Integral, Protección Estructural, y Protección Ambiental, respectivamente. Corresponden a elementos arquitectónicos de primero, segundo y tercer orden, respectivamente.

Grupo Segundo: Conjunto de elementos incluidos en el catálogo, dentro del grupo segundo.

Aquellos elementos de los que se tiene noticia documental y cuyos vestigios pudieran aparecer al intervenir sobre edificios y solares, quedarán obligados por la normativa que les corresponda, al nivel adecuado a las características de los restos aparecidos y a su entidad, aún cuando no se incluyan en el Catálogo.

Artículo 106. Normas generales para la intervención en los edificios con declaración específica de Bien de Interés Cultural.

Los edificios declarados oficialmente Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural, así como los incluidos en el Catálogo que se forma parte de este Plan Especial, estarán sometidos a las determinaciones de la legislación vigente en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico (Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León), tanto en lo que se refiere al contenido de su conservación como en lo que respecta al procedimiento de las intervenciones: Licencia Municipal previa, en todos los tipos de obra y concedida tras los informes preceptivos de la Comisión Territorial de Patrimonio de Segovia

De la misma manera, y dado que Sepúlveda está declarada CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO desde el año 1951, las citadas disposiciones legales afectarán a toda intervención que se haga en esta área Urbana de la Villa. (Ver plano de Delimitación del conjunto Histórico)

Los proyectos de intervención contendrán, junto con el Proyecto Básico y de Ejecución, preceptivamente, un estudio completo del edificio: Estudio Detallado, desde el punto de vista arquitectónico, constructivo e histórico. Con plantas, alzados y secciones, así como una composición de los alzados de los edificios de la calle a la que pertenece.

Cuando se trate de la reconstrucción de un edificio del que quedan restos protegidos, el estudio se referirá a estos restos y a la documentación científica eventualmente disponible.

CAPITULO I. ORDENANZA DE PROTECCION INTEGRAL

Artículo 107. Ámbito.

Edificios de gran singularidad, en que se condensan significados culturales y arquitectónicos de trascendencia social. Alguno de ellos cuales posee, incluso, declaración específica de Bien de Interés Cultural.

Se hallan localizables en los planos de ordenación detallada como Protección Integral (I)

Coherentemente con la información, se establecen los siguientes grupos:

- I. MURALLA
- II. IGLESIAS
- III. CASONAS Y PALACIOS
- IV. CASAS POPULARES DE LOS SIGLOS XVI, XVII
- V. CASAS RURALES DE LOS SIGLOS XVII, XVIII
- VI. CASAS COLECTIVAS DEL SIGLO XIX
- VIII. COFRADIAS



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

- IX. EDIFICIOS PUBLICOS
- X. PUENTES
- XI. CALZADAS
- XIII. CRUCES
- XIV. FUENTES
- XV. JARDINES
- XVI. PALOMARES

La relación de sus elementos, localizables en los planos guía catastrales y en los correspondientes planos de Ordenación detallada, es la siguiente:

I. MURALLA

- | | |
|----------|---|
| 71218 29 | Muralla. Puerta del Río |
| 73213 16 | Torreón junto a Puerta del Río |
| 19 | Muralla. Puerta de tormo (Postiguillo) |
| 73226 05 | Castillo y casa González de Sepúlveda |
| 73226 06 | Fachada a plaza |
| 73226 07 | Antigua cárcel de Sepúlveda |
| 08 | Muralla. Restos de puerta de la Villa |
| 73238 03 | Muralla. Puerta del Azogue, (Ecce Homo) |
| | Muros y defensas naturales |

II. IGLESIAS

- | | |
|----------|--------------------------------|
| 72221 02 | Antigua Iglesia de Santiago |
| 72237 01 | Iglesia de El Salvador |
| 72275 01 | Iglesia Santa María de la Peña |
| 73213 01 | Iglesia de San Esteban (Torre) |
| 02 | Iglesia de San Esteban (Nave) |
| 73239 01 | Iglesia de San Justo |
| 73269 02 | Iglesia de San Millán |
| 75213 04 | Iglesia de San Bartolomé |
| 69221 07 | Antigua Iglesia de San Andrés |
| 08 | Antigua Iglesia de San Andrés |
| 09 | Antigua Iglesia de San Andrés |

Sin localización en el parcelario.:

- Ermita de San Cristóbal. Restos
- Ermita de Santa Eulalia. Restos
- Ermita de San Juan. Restos
- Ermita de San Andrés. Restos
- Iglesia de San Sebastián. Restos
- Iglesia de San Gil. Desaparecida

III. CASONAS Y PALACIOS

- | | |
|----------|------------------|
| 71218 26 | Palacio románico |
| 72219 02 | Casa |
| 03 | Casa |
| 72226 02 | Casa |
| 04 | Casa señorial |
| 05 | Casa |
| 06 | Casa |



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

| | | |
|-------|----|--------------------------|
| | 07 | Casa |
| | 08 | Palacio |
| | 17 | Restos de casa mudéjar |
| 72235 | 03 | Casa señorial |
| 72246 | 03 | Casa |
| | 04 | Casa |
| | 05 | Casa |
| | 07 | Casa de las conchas |
| 72252 | 03 | Casa |
| 73221 | 01 | Casa |
| | 02 | Casa Conde de Sepúlveda |
| 73223 | 15 | Casa románica |
| 73233 | 05 | Casa del Moro |
| 73242 | 03 | Casa |
| | 04 | Casa |
| 73243 | 01 | Casa |
| | 02 | Casa |
| | 03 | Casa gótica |
| | 04 | Restos de portada S. XVI |
| 74215 | 01 | Casona |
| 74229 | 16 | Casa de los Hierro |
| 74254 | 02 | Casa medieval. |

IV. CASAS POPULARES DE LOS SIGLOS XVI, XVII

| | |
|-------|----|
| 72226 | 09 |
| | 10 |
| | 11 |
| | 12 |
| | 14 |
| | 15 |
| 72252 | 03 |
| 73223 | 09 |
| | 10 |
| | 11 |
| 73248 | 03 |
| | 04 |

V. CASAS RURALES DE LOS SIGLOS XVII, XVIII

| | |
|-------|----|
| 73223 | 13 |
| | 14 |
| 73227 | 02 |
| | 03 |
| 74221 | 01 |

VI. CASAS COLECTIVAS DEL SIGLO XIX

| | |
|-------|----|
| 73242 | 05 |
|-------|----|



VIII. COFRADIAS

- 70239 04 Cofradía Casa del Señor
- 72269 02 Cofradía Casa de la Hermandad y jardín. Virgen de la Peña

IX. EDIFICIOS PUBLICOS

- 73227 02 Casa Consistorial
- 03 Casa
- 73226 06 Museo
- 07 Antigua Cárcel

XV. JARDINES

- 72278 01 Jardín de la Iglesia de la Virgen
- 72269 01 Jardín de la casa de la Hermandad.

Artículo 108. Carácter de las intervenciones

Podrán ser de: consolidación, liberación de elementos arquitectónicos, eliminando superposiciones no significativas, de carácter perturbador, puesta en valor de fábricas, espacios y decoraciones, rehabilitación y mantenimiento.

Artículo 109. Demoliciones

La demolición total o parcial, no se admitirá, salvo las de las fábricas añadidas, claramente perturbadoras y carentes de significado cultural.

Art. 110. Consolidaciones

Las consolidaciones podrán utilizar técnicas actuales, debidamente comprobadas, tendiendo, siempre, al máximo mantenimiento de los elementos existentes y de su concepto estructural. Los elementos de refuerzo, eventualmente necesarios, se situarán ocultos o de forma que no se rompa la coherencia de los espacios arquitectónicos, en su conjunto y en los detalles de diseño.

Se procurará la utilización de técnicas y materiales iguales o conceptualmente próximos a los que existen en el edificio.

Artículo 111. Liberaciones

Las liberaciones tendrán en cuenta el valor de las aportaciones de épocas sucesivas al edificio original, eliminando, exclusivamente, aquellas superposiciones realizadas sin intencionalidad arquitectónica ni expresividad artística y claramente deteriorantes.

Artículo 112. Puesta en valor

La puesta en valor de elementos y espacios arquitectónicos, se realizará teniendo en cuenta que el edificio constituye una globalidad en sus aportaciones sucesivas y que transmite, en su propia particularidad historia, que se manifiesta a veces, incluso, en deterioros, datos de



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

interés general apreciable.

La puesta en valor habrá de tender no solamente a permitir apreciar de mejor manera valores artísticos o científicos, sino a permitir una lectura adecuada de la historia del edificio y, todo ello, dentro de la armonía final con que ese edificio ha de ser presentado.

Artículo 113. Rehabilitación

La rehabilitación de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

La rehabilitación es un proceso que sigue al de RESTAURACION; esto es, ha de ser acometida a continuación de la intervención que tiene por objeto la recuperación y conservación del elemento cultural y con el objeto de hacer del mismo un edificio utilizable.

El uso del edificio coincidirá, en lo posible, con el original. Cuando, por la pérdida de sentido de tal uso, por razones derivadas de la actual estructura urbana, de los cambios sociológicos o por otras causas, esto no sea posible, se procurará que el nuevo uso sea, intrínsecamente, funcionalmente próximo al original. En todo caso, el nuevo uso será compatible con la estructuración de espacios existente.

Se procurará que el uso de los edificios de este grupo sea de carácter público. En este sentido, no se permitirá la privatización del uso de aquellos edificios que, en la actualidad, tengan carácter público.

En la organización de los diversos espacios del edificio para su adaptación al nuevo uso, se mantendrán, al máximo, las relaciones arquitectónicas y funcionales preexistentes.

No se permitirá añadir nuevos volúmenes a los edificios de este grupo.

No se admitirá la compartimentación de los espacios originales ni, tampoco, su unión.

Excepcionalmente, cuando se trate de un edificio actualmente en ruina, que ha perdido su función original de manera irrecuperable, podrán considerarse soluciones de rehabilitación que planteen compartimentaciones o añadidos, adecuadamente tratados, en el sentido de permitir la lectura y comprensión de los espacios originales y siempre que el tratamiento global se haga con clara intencionalidad de aportación arquitectónica y de diseño actuales.

Artículo 114. Mantenimiento

El mantenimiento adecuado del edificio corresponde a su propietario.

El Ayuntamiento, cuando, por incumplimiento de sus requerimientos en ese sentido, lo considere necesario, podrá realizar las obras de mantenimiento precisas, con cargo al propietario, a quien le será reclamado su importe por vía de apremio.

Artículo 115. Espacios Libres Privados

Los espacios libres privados unidos a los edificios de este grupo, se mantendrán, adecuadamente conservados.

En ellos, solamente se permitirán las intervenciones que pongan en valor su carácter original, el edificio de interés y las relaciones entre ambos, así como las que faciliten el mejor uso del edificio en su rehabilitación.

En todo caso, se potenciará la armonía en el tratamiento de superficies y la conservación de



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

elementos de interés cultural.

CAPITULO II. ORDENANZA DE PROTECCION ESTRUCTURAL

Palacios y Casonas. Afecta a los edificios de valor arquitectónicos singular que, sin llegar a contener los altos significados de transcendencia para la colectividad del grupo anterior, representan, con interés, una época de la arquitectura y de la historia de Sepúlveda, dentro de una función generalmente de vivienda.

Artículo 116. Ámbito

Son los edificios señalados en el Plano de Ordenación como de Protección Estructural (E.) y cuya relación y localización catastral es la siguiente:

III. CASONAS Y PALACIOS

| | | |
|-------|----|------|
| 71218 | 01 | Casa |
| | 02 | Casa |
| 74213 | 03 | Casa |
| 75226 | 25 | Casa |

IV. CASAS POPULARES DE LOS SIGLOS XVI, XVII

| | |
|-------|----|
| 70212 | 01 |
| | 02 |
| | 03 |
| 71212 | 01 |
| | 02 |
| 72219 | 04 |
| | 05 |
| 73233 | 06 |
| | 07 |
| | 08 |
| 73271 | 06 |
| | 07 |
| 74221 | 12 |
| | 13 |
| | 14 |
| | 15 |
| | 16 |
| 74228 | 03 |
| 74254 | 05 |
| 74261 | 02 |

V. CASAS RURALES DE LOS SIGLOS XVII, XVIII

| | |
|-------|----|
| 70216 | 01 |
| | 02 |
| 71219 | 01 |
| | 02 |
| | 03 |
| 72224 | 03 |
| 72235 | 03 |
| 73213 | 11 |



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

73221 03
04
73223 01
02
03
05
06
14
73224 03
04
05
73226 03
09
10
73227 01
74213 02
03
74215 02
74221 02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
74225 01
02
03
04
74227 04
74228 01
75213 01
02
03
75226 21
23
24
25
26
75228 01
02
69221 03
04

VI. CASAS COLECTIVAS DEL SIGLO XIX

71214 04
72221 03
73223 04
74216 01
74227 01
02



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

03
04
74228 02
04
74229 01
02
03
04
05
06
07
08
17
18
19
20
75212 05
06
08
75213 05
06
07
75221 01
02
03
04
05
76229 01
02

VII. CASAS UNIFAMILIARES DEL SIGLO XIX

73239 02
73242 02
74219 01

IX. EDIFICIOS PUBLICOS

71218 13 Antiguo Registro de la Propiedad

Artículo 117. Carácter de las intervenciones.

Serán de aplicación las mismas Normas establecidas para los edificios del grupo anterior, con las matizaciones siguientes:

En las intervenciones de rehabilitación se procurará que el uso coincida, en carácter, con el original y, en todo caso, que el nuevo uso sea compatible con la organización de espacios existentes, de tal forma que las adaptaciones necesarias mantengan, al máximo, las relaciones arquitectónicas existentes.

La incorporación al edificio original de nuevos volúmenes se admitirá solamente con carácter excepcional, justificada suficientemente su necesidad en función de la utilización admitida para el edificio por razones arquitectónicas o urbanísticas. En todo caso, se hará de forma claramente distinguible, manteniendo una claridad de lectura del edificio y con armonía



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

arquitectónica adecuada.

No obstante, en los edificios que se encuentren en una altura inferior a una planta completa, dentro de un tramo de calle, donde fehacientemente se compruebe una altura media superior a la de dichos edificios, se permite elevar una planta, siempre y cuando se respete el escalonamiento preceptivo en la misma dirección de la pendiente de la calle.

Las compartimentaciones, eventualmente necesarias, de espacios originales, así como las acumulaciones de los mismos se harán de forma que se mantenga legible la configuración original y que no desaparezcan o dañen elementos de valor cultural.

CAPITULO III. ORDENANZA DE PROTECCION AMBIENTAL

Casas Populares. Se refiere a un grupo de edificios que, sin contener valores arquitectónicos o culturales notables, son expresión de una forma de vida, o de una configuración urbanística representativa de una época, por lo que se determina como necesario el mantenimiento de algunos de sus aspectos formales.

Artículo 118. Ámbito

Son los edificios señalados en el Plano de Ordenación como de Protección Estructural (A) y cuya relación y localización catastral es la siguiente:

IV. CASAS POPULARES DE LOS SIGLOS XVI, XVII

| | |
|-------|----|
| 69216 | 04 |
| | 06 |
| 71212 | 02 |
| | 07 |
| 71218 | 10 |
| | 11 |
| 72252 | 03 |
| 73271 | 08 |
| | 09 |
| 76228 | 03 |

V. CASAS RURALES DE LOS SIGLOS XVII, XVIII

| | |
|-------|----|
| 70214 | 05 |
| | 06 |
| 71218 | 03 |
| | 07 |
| | 09 |
| | 12 |
| | 25 |
| | 27 |
| | 28 |
| 72219 | 07 |
| 72224 | 02 |
| 72246 | 06 |
| 73213 | 02 |
| | 03 |
| | 05 |



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

04
12
20
21
73223 07
14
73224 02
06
73233 04
74229 09
13
14
15
75212 01
75226 01
02
13
22
70239 08

VI. CASAS COLECTIVAS DEL SIGLO XIX

74226 01
02
03
75228 05
06
07
11
76228 01
02
76229 03
04
05
06
19

VII. CASAS UNIFAMILIARES DEL SIGLO XIX

70214 03
04
73203 01
73213 13
73238 02
74229 09
75226 01
02
75228 08
09

Artículo 119. Carácter de las intervenciones

El uso a aplicar al edificio será el que corresponda al desarrollo de la estructura urbanística general, al margen del uso original que tuviera.



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

Las estructuras interiores del edificio podrán ser renovadas, siempre que se demuestre un mejor resultado económico de la operación, en relación con el mantenimiento de lo existente o bien un grado de envejecimiento físico o funcional que haga aconsejable la sustitución.

No obstante, en los edificios que se encuentren en una altura inferior a una planta completa, dentro de un tramo de calle, donde fehacientemente se compruebe una altura media superior a la de dichos edificios, se permite elevar una planta, siempre y cuando se respete el escalonamiento preceptivo en la misma dirección de la pendiente de la calle.

Se mantendrá el aspecto exterior del edificio, en fachadas, cubiertas, carpinterías y cerrajerías, con las reparaciones necesarias y admitiéndose intervenciones puntuales que tiendan a mejorar o a dar coherencia al aspecto exterior del edificio o a facilitar su rehabilitación, sin detrimento de un trazado de la fachada tipológicamente coherente.

Los acabados exteriores de fachadas estarán preferentemente realizados mediante estucos o revocos, compuesto con pigmentos naturales, en gamas de ocre y tierras, en tonos claros y textura lisa, permitiéndose los revocos despiezados y esgrafiados debidamente diseñados y ejecutados.

Las carpinterías serán de madera pintada en tonos claros o tostados o verdes. Los portones de acceso a patios, jardines o locales cumplirán estas normas, adecuándose al color de las carpinterías.

Quedan expresamente prohibidos los revocos a la tirolesa, las carpinterías de aluminio en su color en tonos oro y las persianas enrollables de materiales plásticos.

Las cubiertas se construirán con teja curva cerámica, en su color natural.

CAPITULO IV. ORDENANZA DE RECONSTRUCCION

Artículo 120. Ordenanza de Reconstrucción

Se refiere a un conjunto de ruinas de edificios, bien reconocibles, que incluyen, en algún caso, elementos arquitectónicos de interés, como portadas y muros y de los que, en otros casos, existe, además, noticia documental. En caso de que un inmueble no este protegido por haber desaparecido la edificación protegida anteriormente existente, si éste tuviera fotos o documentación de la misma, ésta podría reconstruirse si así se estimara por los órganos competentes.

Artículo 121. Ámbito

La inclusión en este apartado es independiente del tipo de conservación determinada para los restos concretos.

Son los elementos que se relacionan a continuación:

| | | |
|-------|----|--|
| | | Ermita de San Cristóbal. Restos |
| | | Ermita de Santa Eulalia. Restos |
| | | Ermita de San Juan. Restos |
| | | Ermita de San Andrés. Restos |
| | | Iglesia de San Sebastián. Restos |
| 72226 | 17 | Restos de casa mudéjar |
| 73243 | 04 | Restos de portada S. XVI |
| 71218 | 26 | Restos de casa y portada del siglo XVI |



Artículo 122. Carácter de las intervenciones

En los edificios de nueva planta que se construyan en los correspondientes solares, se incorporarán los elementos existentes y los que pudieran aparecer tras la investigación arqueológica requerida por la normativa general, con la función adecuada y el tratamiento arquitectónico del conjunto que beneficie su puesta en valor y su carácter documental.

CAPITULO V. ORDENANZA ESPECIAL DE ELEMENTOS SINGULARES

Artículo 123. Ordenanza especial de elementos singulares

Se refiere, concretamente a los elementos tales como puentes, calzadas, cruces y fuentes.

Artículo 124. Ámbito

El conjunto de elementos siguientes, cuya localización se describe en los documentos de Información:

X. PUENTES

Puente Grande
Puente sobre el río Caslilla

XI. CALZADAS

La llamada calzada romana

XIII. CRUCES

Cruz de San Bartolomé
Cruz de San Justo
Cruz de Santiago
Calvario Virgen de la Peña-Cementerio

XIV. FUENTES

Fuente al Cº. de Sepúlveda
Fuente de San Esteban
Fuente de San Millán

XV. PALOMARES

Palomar curva de San Juan

Artículo 125. Carácter de las protecciones

En todos los casos se prescribe la conservación, mantenimiento, restauración y puesta en valor, como elementos tradicionales importantes para la memoria colectiva.

CAPITULO VI. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL (B.I.C)

Artículo 126. Delimitación de los Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural

Se encuentran delimitados en el plano PO-05 los entornos de los BIC que se encuentran



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

dentro del Conjunto Histórico de Sepúlveda: Virgen de la Peña, el Salvador y la Iglesia de los Santos Justo y Pastor.

Artículo 127. Condiciones de intervención

El volumen, tipología, morfología y cromatismo de las intervenciones en el entrono de los monumentos no pueden alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona, ni perturbar la contemplación del bien.

Para cualquier intervención que pretenda realizarse, la existencia de una figura de planeamiento que afecte al entrono de un monumento no podrá excusar el informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura.

TITULO 3 NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN. ORDENANZA DE RENOVACIÓN

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN EN GRADOS

Artículo 128. Clasificación en Grados

En la Ordenanza de renovación se establecen dos grados, en función de la ubicación de cada parcela dentro del Conjunto Histórico.

Grado 1.- Las de la zona de las cuevas.

Grado 2.- El resto de los inmuebles con alineación que no están protegidos

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 129. Segregaciones y Agregaciones

En los cuatro grados se mantendrá la parcelación existente, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones, salvo lo expuesto a continuación.

Se permite la agregación de parcelas para constituir otra de mayor tamaño siempre que se justifique que alguna de las parcelas no tiene la superficie o el frente de fachada suficientes para la construcción de la vivienda mínima. En cualquier caso, el frente de fachada de la parcela resultante no podrá superar los 15,00 metros.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 130. Ocupación de parcela

Sólo podrá edificarse en las zonas grafiadas en los Planos de Ordenación.

Artículo 131. Edificabilidad



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

La resultante de aplicar la superficie máxima de ocupación y la altura permitida según estas ordenanzas. Se aplicará

Artículo 132. Altura máxima sobre rasante

Grado 1.- 3 m. máximo a cornisa (1 planta máximo).

Grado 2.- 7m máximo a cornisa (2 planta máximo más bajo-cubierta).

Artículo 133. Construcciones bajo rasante

Grado 1. No se permite la construcción por debajo de la rasante. Salvo las de la propia bodega

Grado 2. Se permite la construcción por debajo de la rasante de la calle de acceso hasta una profundidad máxima de 1,50 metros por debajo de la rasante de la calle y sólo bajo la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Artículo 134. Patios cerrados

Se permiten patios cerrados, sólo en Grados 2 y 3, siempre que se pueda trazar en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro como mínimo y conforme lo establecido en el artículo 31 de estas Normas

Las luces rectas de los locales habitables serán como mínimo 1/3 de la altura del cerramiento más alto del patio, medida desde el nivel del suelo del local hasta el límite de la altura máxima permitida.

Artículo 135. Cubiertas

Las cubiertas cumplirán las siguientes condiciones:

- Las cubiertas serán inclinadas con pendientes comprendidas entre el 30% y el 40%. Los faldones serán continuos con fondos de edificación hasta 12,00 metros y podrán ser quebrados con fondos mayores.
- La altura máxima de cumbrera no se elevará más de 3,00 metros sobre la línea del alero.
- Podrán disponerse lucernarios planos en el mismo plano de los faldones de la cubierta, con un máximo del 5 % del total de la superficie en cada faldón. Las dimensiones máximas de cada lucernario serán de 0,7 m².
- Se prohíbe la construcción de buhardillas.
- Se prohíbe la realización de perforaciones en los faldones de cubierta que formen terrazas visitables.
- Las cubiertas serán de teja cerámica tipo árabe en su color natural, colocada "a la Segoviana", debiendo ser también cerámicos todos los materiales complementarios de cumbreras, remates, etc.
- Los canalones serán de cinc, cobre o metales no brillantes, prohibiéndose los canalones vistos de material plástico.

Artículo 136. Fachadas



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

- Las fachadas se construirán planas, no permitiéndose cuerpos volados excepto balcones. La longitud máxima del balcón vendrá condicionada por los existentes en edificaciones protegidas de la manzana o de la calle en su caso.
- En la proporción hueco/muro se tendrá en cuenta la existente en las edificaciones catalogadas del entorno, debiendo prevalecer el macizo sobre el hueco. Los huecos tendrán proporción vertical excepto en puertas para acceso vehículos en planta baja y sotabanco o sobrado. En los edificios de Renovación de Grado 2 se tendrán en cuenta las proporciones existentes en los edificios protegidos de la manzana
- Los balcones tendrán un saliente máximo de 50 cm. respecto al paramento de fachada.
- Se prohíbe la formación de balcones, cornisas y aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor.
- Se prohíben las marquesinas.
- Se prohíben los mono-capas, debiéndose emplear la piedra o los revocos tradicionales.

Artículo 137. Acabados y materiales

Para el acabado de los paramentos exteriores nuevos se utilizará piedra del lugar, caliza o arenisca, procurando aprovechar la procedente del derribo, colocándola con junta enrasada, sin llaguear.

También se permiten revocos procedentes de pigmentos naturales, en tonos lisos y textura lisa o rugosa

Todas las fachadas de un edificio tendrán los mismos acabados.

Artículo 138. Usos

Se permiten los usos que figuran en el Capítulo V de esta Normativa.

TÍTULO 4.

NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LOS ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO

Artículo 139. Objeto

Se aplica sobre los espacios libres de propiedad privada en los que no se permite la edificación y en los que no existen elementos protegidos.

El ámbito de esta ordenanza aparece reflejado en los Planos de Ordenación de este Plan Especial como Ordenanza de Espacio Libre Privado

Artículo 140. Condiciones generales



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

Los espacios libres privados deberán configurarse como espacios libres de edificación, vinculados a las edificaciones a las que sirven.

En las intervenciones que se realicen en los cerramientos de los espacios libres, deberán mantenerse los cerramientos correspondientes a edificaciones o muros con algún grado de protección. El resto de cerramientos deberán cumplir las condiciones establecidas para las fachadas en la Ordenanza de Renovación.

Los espacios libres privados podrán ajardinarse, evacuando las aguas pluviales al saneamiento mediante la ejecución de sistemas de drenaje, conectados al mismo o, en caso de que esto no sea posible, al exterior de la muralla a través de gárgolas de piedra.

En cualquier caso, se evitará producir empujes a la muralla por la acción del agua.

CAPÍTULO II. ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO PROTEGIDO

Artículo 141. Objeto

Se aplica sobre los espacios libres de propiedad privada en los que no se permite la edificación y en los que existen elementos vegetales u ornamentales protegidos.

Artículo 142. Condiciones particulares

Se mantendrán las especies vegetales existentes de interés.

Se mantendrán los elementos de ornato y el mobiliario originales si los hubiere.

En las intervenciones que se realicen en los cerramientos de los espacios libres protegidos, deberán mantenerse los cerramientos existentes, permitiéndose obras de mantenimiento y restauración con materiales similares a los existentes en el cerramiento o a los que éste presentase antes de sufrir modificaciones.

CAPÍTULO III. ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Artículo 143. Condiciones generales

Las plazas de la Virgen de las Pucherillas, de la Virgen de la Peña, el Trascastillo, el espacio público situado al suroeste de la Iglesia de San Bartolomé, la Plaza de los Gorrinos o los espacios públicos que se asoman a la muralla, así como los espacios libres actualmente privados y que figuran como Espacios Libres de Uso Público en los Planos de Ordenación, deberán ser objeto de proyectos específicos, redactados de acuerdo con los criterios expuestos en el "Programa Ordenado de Actuaciones dirigidas a la Conservación, Restauración, Mejora, Mantenimiento y Saneamiento Urbano del Conjunto Histórico"

Los espacios libres actualmente privados y que figuran como Espacios Libres de Uso Público en los Planos de Ordenación de este Plan Especial, se obtendrán por expropiación.

TÍTULO 5. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RÚSTICO



Artículo 144. Delimitación y Categorías de Suelo Rústico

El ámbito del suelo rústico aparece reflejado en el Plano nº 1 “Clasificación del Suelo: Rústico” de este Plan Especial. Todo el Suelo Rustico lleva Protección Cultural



CAPÍTULO II. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

Artículo 145. Definición.

El Suelo Rústico con Protección Cultural comprende los terrenos que se encuentran dentro de la Delimitación del Conjunto Histórico.

Parte de estos terrenos están incluidos en la Zona de Reserva del Espacio Natural Hoces del Río Duratón. Así como algunos terrenos también están afectados por los cauces, las riberas y márgenes de los ríos y corrientes de agua discontinuas en sus zonas de servidumbre y policía, establecidas por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Sistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

Artículo 146. Usos permitidos

En suelo rústico con protección cultural no existen usos permitidos que no precisen autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística.

Mejora de las instalaciones existentes tanto de Electricidad como de Telefonía de forma que reduzcan el impacto que ocasionan.

Talado de árboles que dificultan la vista del conjunto

Artículo 147. Usos sujetos a autorización

Estarán sujetos a autorización los usos que se relacionan a continuación.

- Pequeñas actuaciones relacionadas con el uso cultural público, casetas, miradores, mesas interpretativas y similares, con una superficie máxima ocupada de 25 metros cuadrados.
- Rehabilitación de construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con el uso público.
- Obras en el cementerio.

Artículo 148. Usos prohibidos

Quedan prohibidos el resto de los usos



NORMATIVA ARQUEOLÓGICA CONJUNTO HISTÓRICO DE SEPÚLVEDA

CAPÍTULO I. NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 156. Protección del Patrimonio Arqueológico y de los elementos histórico – artísticos en planeamiento.

1. Los bienes que constituyen el Patrimonio arqueológico de Sepúlveda son aquellos entendidos, según artículo 50 de la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, como *“aquellos bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática”*.
2. La formación de los planeamientos de desarrollo en los casos de suelos rústicos que pasen a considerarse urbanos o urbanizables requerirán, con carácter previo a la definición de la ordenación detallada, la realización de un estudio arqueológico acorde con el contenido de los siguientes artículos, que permita establecer el régimen de aplicación y las posibles afecciones derivadas de la existencia de yacimientos que deban tenerse en cuenta para la ordenación urbanística.
3. Determinaciones relativas a ámbitos de suelos rústicos que pasan a catalogarse como suelo urbano o urbanizable, que están afectados por yacimientos arqueológicos:
 - a. Se define la obligatoriedad de desarrollar una actuación arqueológica que profundice en el conocimiento de cada yacimiento. De los resultados obtenidos con dicha intervención, podrán deducirse cambios de clase de suelo en los sentidos expresados a continuación, en coherencia con el Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El tipo de intervención arqueológica necesaria será aquella que mejores resultados pueda ofrecer sobre el conocimiento del yacimiento y de las afecciones que este pueda sufrir con del desarrollo del planeamiento. En todo caso la propuesta de intervención arqueológica deberá ser aprobada por órgano competente en la materia.

- b. En el caso de los suelos urbanos no consolidados con planeamiento con ordenación detallada deberán ser objeto de intervención arqueológica en la zona afectada por la delimitación del yacimiento correspondiente, con carácter previo a la tramitación del proyecto de actuación o, en su caso, del proyecto de urbanización.

La valoración que se haga de los yacimientos identificados podrá motivar la reclasificación de la parte afectada de los ámbitos como suelo rústico con protección cultural, debiendo tramitarse a tal efecto una modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.



Artículo 157. Régimen común de protección al Patrimonio Arqueológico.

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.

1. Se entiende como hallazgo casual los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole (Artículos 59 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Artículos 124 a 127 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Protección de Patrimonio Cultural de Castilla y León) .
2. 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.

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 (Artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Artículo 11 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León), 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 de Segovia.

3. 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.
4. 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 de los yacimientos.
 - 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:
 - o Apertura de caminos y viales.
 - o Grandes movimientos de tierra.
 - o Grandes roturaciones.
 - o 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 precisen, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de



Patrimonio Cultural.

- Descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal como se contempla en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

- c) En general, el Ayuntamiento deberá informar, a los propietarios de las terrenos afectados por la delimitación de los yacimientos arqueológicos catalogados, de los siguientes puntos que afectan de forma directa a los usos de dichos espacios:

- En suelo urbano o urbanizable la necesidad de llevar a cabo una actuación arqueológica en los casos de:

- Demolición total o parcial de un inmueble.
- Todas aquellas obras que supongan la remoción del subsuelo incluyendo las edificaciones de nueva planta.
- Las obras de urbanización e infraestructuras que supongan la remoción del subsuelo.

- En suelo rústico atendiendo a la posibilidad de que en las últimas labores de arada emprendidas en la parcela no se haya hecho uso de las vertederas modernas, con una incidencia sobre el substrato muy superior a la tradicional de 30/40 cm., la restauración de uso agrícola habitualmente soportado por aquella sólo podrá tener lugar una vez evaluado -mediante excavación arqueológica con sondeos- el impacto arqueológico de dicha acción y no sin la expresa autorización de la Administración Competente.

- Se seguirá idéntico protocolo ante la implantación de usos distintos, siempre que impliquen una afección sobre el substrato arqueológico mayor que la ya consumada.

- Quedan expresamente desautorizados en los desfondamientos, subsoluciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose entre estos últimos escombros de cualquier género.

- d) Cualquier modificación de los límites contemplados para el yacimiento estará condicionada a la realización previa de intervención arqueológica sujeta a autorización por parte de la instancia Administrativa Competente.

- 5. En el caso de estudios de impacto ambiental y proyectos de ordenación del territorio, según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León así como los artículos 80 a 83 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos.

Tal estimación deberá ser realizada a través de una intervención arqueológica por un técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informe de la



Administración Competente cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.

6. En cumplimiento de lo contenido en el artículo 43.5 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, las áreas de interés arqueológico quedan definidas en las fichas del catálogo que se relacionan en páginas posteriores.

Artículo 158. Reserva arqueológica

1. Se corresponden con aquellas zonas de los yacimientos arqueológicos reservadas para las generaciones futuras en las que no se podrá realizar intervención alguna. Es decir, en ningún caso un yacimiento arqueológico podrá ser intervenido hasta su completa excavación por completo (Artículo 55.4 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León). Serán zonas declaradas de Reserva Arqueológica aquellas en las que los restos arqueológicos se encuentran *in situ*, esto es, no desplazados con posterioridad a su formación.
2. El depósito arqueológico que se preservará intacto para las generaciones futuras deberá contar con una secuencia estratigráfica lo más completa posible del enclave encerrando las claves decisivas para reconstruir los hechos históricos acontecidos en el mismo.
3. Su grado de conservación ha de ser óptimo y se ha de garantizar este estado de forma permanente marcando claramente en planimetría que zonas son aquellas que se declararán de reserva arqueológica.
4. Esta zona de reserva se definirá en el momento en el que se vaya a intervenir en el bien, a través de un acuerdo entre el equipo arqueológico y la Administración Competente, quedando, por tanto, una parte del mismo intacta y adecuadamente preservada.

Artículo 159. Intervención arqueológica.

1. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS. DEFINICIÓN

a. Tiene la consideración de actividades arqueológicas las prospecciones, excavaciones, controles arqueológicos y estudios directos con reproducción de arte rupestre que se definen en el artículo 85 de esta normativa, así como cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico.

b. Las intervenciones arqueológicas observarán una estrategia y una metodología razonadas, y en todo caso adecuadas al uso u obra de que se trate y a la necesidad de preservación y/o documentación de los restos arqueológicos.

2. TIPOS DE INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS

Tienen la consideración de actividades arqueológicas:

1. Las prospecciones arqueológicas, que son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares de interés del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante



la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.

2. Las excavaciones arqueológicas son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo. Metodología:
 - a. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos: se entiende como la realización de un número reducido de catas excavadas con metodología arqueológica, empleando los perfiles creados en cada sondeo como testigo estratigráfico del yacimiento con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado del terreno. Las dimensiones mínimas de estos sondeos serán de 2x2 m o en su defecto de 4m².
 - b. Excavación arqueológica en área abierta: Se entiende como las remociones del terreno en su superficie o subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos relacionados. El método se basará en la excavación de cada fase secuencial del yacimiento en un espacio abierto para la adecuada comprensión del lugar en un periodo concreto de su evolución histórica y su relación con los momentos inmediatamente anteriores y posteriores.
Se procederá, de acuerdo con la metodología arqueológica de excavación estratigráfica con la ayuda de la documentación fotográfica y planimétrica precisa (plantas de unidades de excavación y perfiles o secciones estratigráficas) adecuada a la zona objeto de intervención.
3. Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones del terreno que se realicen en lugares en los que se presume la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.
El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo y tendrán como objetivos fundamentales el servir de apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización, y/o servir de cautela independiente que permita comprobar la nula afección arqueológica de los proyectos de obras.
4. Son estudios directos con reproducción de arte rupestre todas las tareas, entre ellas las reproducciones mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.
5. Cualesquiera otras actividades (lecturas de paramentos, actuaciones de consolidación, restauración y restitución de bienes arqueológicos, etc.) que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico. Igualmente tendrán tal consideración aquellos proyectos que tengan como fin la puesta en valor de los restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos, sin perjuicio, en caso procedente, de la aplicación legal.

3. CLASIFICACIÓN DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS

Atendiendo a la causa que motiva la solicitud de autorización para la realización de actividades arqueológicas distinguimos:

1. Intervenciones arqueológicas derivadas de un proyecto de investigación.



2. Intervenciones arqueológicas preventivas, que a su vez se dividen en:
 - a. Intervenciones arqueológicas derivadas de un proyecto vinculado al estudio de evaluación de impacto ambiental, ordenación del territorio o redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico.
 - b. Intervenciones arqueológicas derivadas de la aplicación de instrumentos de planeamiento urbanístico existentes a la entrada en vigor de la Ley 12/2002, de 11 de julio, que hubieran sido informados por la Consejería competente en materia de Cultura o contasen con el catálogo y normas a que se refiere el artículo 54 de la citada ley.
 - c. Intervenciones arqueológicas vinculadas a obras de consolidación, restauración o de musealización y puesta en valor que se realicen en Bienes de Interés Cultural, en bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León o en lugares inscritos en el Registro de Lugares Arqueológicos.
 - d. Intervenciones arqueológicas preventivas no incluidas en los apartados anteriores.
3. Intervenciones arqueológicas de urgencia, que se definen como las actividades arqueológicas necesarias para determinar el valor cultural de restos arqueológicos que se descubran durante la realización de una obra o actuación en un lugar donde no había indicios de la existencia de restos.

4. USOS Y OBRAS SUJETOS A INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se establece una intervención diferenciada en función del espacio arqueológico de que se trate y del tipo de obra que pretenda ejecutarse. A tales efectos se han considerado los siguientes tipos de obra:

1. Sobre el Suelo Rústico, las remociones de tierra, cualquiera que sea la actividad que las ocasione (con la salvedad del laboreo agrícola que se venga realizando), y las obras de edificación de nueva planta.
2. Sobre Suelo Urbano y Urbanizable, las obras que supongan remoción del subsuelo, tanto urbanización e infraestructuras como de edificación y obras de nueva planta.

5. REQUISITOS TÉCNICOS DE LA INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

1. Autorización administrativa previa:
 - a. Cualquier actuación prevista, sea pública o privada, sobre los yacimientos arqueológicos catalogados estará sometida a valoración previa por parte del organismo competente que informará sobre su idoneidad o inidoneidad, condicionándose o no su ejecución a la realización de estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos.
 - b. Para la concesión de licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación, por parte del promotor de las obras, de una propuesta de actuación redactada por técnico competente (arqueólogo titulado) sobre el espacio de que se trate. Los correspondientes permisos de actividad arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Segovia o del organismo competente en ese momento.
2. En lo relativo al procedimiento de realización de las actividades arqueológicas se aplicará lo dispuesto en los artículos 55 a 58 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de



Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como los artículos 108 a 123 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 160. Financiación

En los casos en que una actuación arqueológica resulte necesaria como requisito para la autorización o a consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o yacimientos declarados de interés cultural o a bienes inventariados integrantes del Patrimonio Arqueológico, el promotor deberá presentar proyecto arqueológico ante la Administración competente para su aprobación, previa a la ejecución de aquellas (Art.

58.1 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

La financiación de los trabajos arqueológicos a que se refiere este artículo correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la Consejería competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario (Art. 58.2 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

CAPÍTULO II. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

El Plan Especial del Conjunto Histórico de Sepúlveda reconoce tres grados de protección arqueológica representados en los planos, PI-14 y PO-06.

El catálogo de protección arqueológica que acompaña esta Normativa, zonifica textual y gráficamente (mediante coordenadas UTM) el Conjunto Histórico con sus distintos grados de protección (PI-13).

A. Grado de Protección 1º: Protección Integral con reserva arqueológica (punto 4.3).

Se establece sobre aquellos restos arqueológicos declarados de Interés Cultural y aquellos otros que, por sus especiales características y valores arqueológicos, sean susceptibles de una protección similar.

- a. Serán enclaves cuyos restos arqueológicos se encuentran en posición primaria, es decir, no desplazados con posterioridad a su formación.
- b. El potencial arqueológico de dichos enclaves/lugares será significativo, conservando una importante secuencia prehistórica, protohistórica o histórica.
- c. El estado de conservación será lo mejor posible teniendo en cuenta los usos que se hayan llevado a cabo. La presión ejercida por estos usos sobre los restos arqueológicos ha de ser de alcance mensurable y puede calificarse de discreta. Previsiblemente, el desarrollo en área de los restos es, en general, muy estimable y poco numerosas las afecciones que de forma puntual lo menoscaban.
- d. En yacimientos constatados en suelo rústico con protección cultural, como es el caso de La Somosierra, sólo se permitirán actuaciones encaminadas a su mejor documentación y/o conservación, a través de trabajos de investigación, conservación, consolidación y puesta en valor, siendo además el único donde se incluye una parte como Reserva Arqueológica (PI-14 y PO-06. Ficha del



catálogo de protección arqueológica nº. 12).

B. Grado de Protección 2º: Protección Preventiva con cautelas arqueológicas.

Serán los espacios probados y contrastados con secuencia histórica relevante pero que precisa una verificación previa de su verdadero valor y potencialidad tanto bajo cota 0 como de estructuras emergentes.

Se establece sobre zonas conocidas por la dispersión de evidencias en superficie, por la constatación de ocupaciones anteriores a la actual, por la presunta continuidad de estructuras documentadas en estratigrafías o localización de hallazgos relacionadas con la historia, desarrollo y evolución de la Villa y de la superficie incluida dentro de su Conjunto Histórico, donde se presume la aparición de secuencias arqueológicas, elementos, estructuras o bienes con valores arqueológicos en el subsuelo, aunque no se conoce con plena certeza la ubicación, estado de conservación ni grado de alteración de los mismos.

Se establecen dos niveles según las características de los yacimientos:

Nivel 1.- pertenecen a este grupo los yacimientos arqueológicos perfectamente identificados en superficie, con restos arqueológicos en posición primaria, cuyo estado de conservación aunque es bueno, los usos del suelo en el que se encuentran han provocado daños notables sobre los mismos. Aún así el potencial arqueológico que conservan es destacado.

Nivel 2.- pertenecen a este grupo los yacimientos arqueológicos cuya delimitación en superficie es dudosa ya que las evidencias que marcan su existencia y delimitación son muy escasas y no permiten certificar plenamente la existencia del yacimiento. Igualmente se incluyen en este grupo los hallazgos aislados y las zonas en las que se presume de la existencia de restos arqueológicos pero estos no han sido localizados en superficie.

C. Áreas carentes de protección arqueológica. No se descartará nunca la posibilidad de hallazgos casuales (artº 60 Ley 12/2002).

Artículo 161. Condiciones de intervención sobre las zonas de Protección Integral

Criterios aplicables a los ámbitos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural así como a los Suelos Urbanos y Urbanizables.

1. Con la excepción del uso tradicional del suelo, no se permiten otros tipos de movimientos de tierras como desfondamientos, subsoluciones, rebajamientos, extracciones o aportes. En Suelo Rústico, se prohíbe expresamente la implantación de usos agrícolas que impliquen una afección sobre el sustrato arqueológico mayor que la ya consumada. Los caminos en uso sí podrán recibir aportes de tierra para su restauración.
2. El depósito arqueológico no deberá alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, con la autorización de la Administración Competente, acciones destinadas a ampliar su conocimiento por vía de una intervención arqueológica destinada a la investigación, restauración y/o puesta en valor.



3. Previas a las obras que por causa de fuerza mayor, interés general o urgencia hubieran de llevarse a cabo sobre estos yacimientos, así como los trabajos de consolidación o restauración, se realizará una actuación arqueológica basada en la excavación en área abierta de las zonas en las que se vaya a intervenir. En todo caso, esta actuación deberá ser aprobada por el organismo competente en la materia.
Las solicitudes de autorización para este tipo de obras deberán ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia. A este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios, teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del bien cultural. Estas intervenciones deberán contar, en todo caso, con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura.
4. En el caso del suelo rústico, la excavación en área abierta deberá ir precedida de una prospección arqueológica intensiva de forma complementaria.
5. Cualquier modificación de los límites contemplados para cada yacimiento en la presente zonificación estará condicionada a la realización previa de una intervención arqueológica basada en la excavación en área abierta que deberá ser autorizada por el organismo competente.

Artículo 162. Condiciones de intervención sobre las zonas con protección preventiva.

Todas aquellas actuaciones que se pretendan desarrollar en esta zona de protección que impliquen una remoción del subsuelo y que afecten directamente a las zonas declaradas como yacimiento arqueológico, deberán ir precedidas de un estudio arqueológico cuya intensidad se supeditará a la obra proyectada y al grado de protección al que se halle sometida la parcela, entendiéndose que la intervención arqueológica necesaria en los yacimientos bajo la protección de Nivel 1 será más intensiva y exhaustiva que aquella requerida para los de Nivel 2.

1. La actuación arqueológica se basará en la excavación de sondeos arqueológicos cuyo número y dimensiones (mínima de 2 x 2 m) se adaptarán a las características de la obra en cuestión. En el caso del suelo rústico la excavación de sondeos irá precedida de una prospección arqueológica intensiva de forma complementaria.
2. En función de los resultados obtenidos en esta intervención arqueológica, la Administración Competente determinará las medidas oportunas para la conservación y protección, y en su caso documentación, del patrimonio arqueológico
3. El fin último de estas intervenciones arqueológicas será obtener la suficiente información histórica que permita y garantice la valoración más completa posible del grado de afección de proyecto de construcción sobre el Patrimonio Arqueológico. Realizada la intervención arqueológica prescrita por la Administración competente, se redactará un Informe Final de la actuación en el que se incluirán los datos mencionados en el artículo 120 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
4. En virtud de los resultados obtenidos durante la intervención arqueológica y reflejados en este informe final, la Administración Competente podrá determinar las siguientes alternativas:
 - a. Dar por finalizado el trabajo al considerar que el impacto sobre el patrimonio



- cultural es mínimo al no haberse encontrado vestigios de interés.
- b. Solicitar la continuación de los trabajos arqueológicos dada la importancia de los restos hallados. En este caso las prescripciones metodológicas a seguir serán las planteadas por la Administración competente, quién determinará la viabilidad o no del proyecto de obra en función de los resultados arqueológicos.
 - c. Proponer la conservación “in situ” de los restos localizados u otras medidas de protección de los mismos.

La Administración Competente deberá aprobar estas medidas en todo momento, llegando a plantear, si fuera necesario, la modificación del proyecto de obra inicial, con el fin de garantizar la adecuada conservación del patrimonio arqueológico.

5. Ante la necesidad de conservar los restos “in situ”, siendo esto incompatible con la obra prevista. Ello puede llevar consigo que no se pueda realizar el proyecto original de forma parcial o total. En suelo urbano, y en función de lo que dispone el art. 59 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León, cuando pudiera considerarse dicha conservación 'in situ' como una limitación singular a que se refiere el art. 95.2.c.2º del Reglamento de Patrimonio de Castilla y León, los bienes y derechos afectados pueden ser expropiados si se dan los requisitos del art. 29.2 o compensados en la forma que sea procedente de acuerdo a la afección que se produzca a dichos bienes y derechos.
6. Si finalizada la actuación hubieran sido detectados y puestos al descubierto restos arqueológicos de relevancia histórica, que no van a verse afectados por la obra proyectada pero pudieran serlo en futuras actuaciones o en operaciones en espacios contiguos, deberá hacerse mención especial en el Informe Final para que el Órgano responsable en materia de Patrimonio Cultural adopte las precauciones oportunas.

Artículo 163. Normas para la conservación de hallazgos arqueológicos

1. La titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos tanto muebles como inmuebles, será pública, de acuerdo con lo determinado por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no pudiendo reclamarse aquella por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.
2. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación arqueológica realizada, serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que la Administración considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista.
3. Los restos arqueológicos estructurales que deban ser conservados en el sitio y que por su interés histórico, artístico o arquitectónico, requieran su puesta en valor, producirán las oportunas modificaciones del proyecto, de forma que puedan ser expuestos, protegidos y visitables al público, con informe favorable del organismo competente.
4. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por pérdidas de uso o aprovechamiento.



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE SEPÚLVEDA

La normativa arqueológica expuesta se completa con las fichas individuales de cada uno de los elementos que componen el catálogo arqueológico del Plan Especial del Conjunto Histórico de Sepúlveda (ANEXO 5), en las que se han consignado las determinaciones escritas y gráficas establecidas en el art. 92.2 del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril).