



Excmo. Ayuntamiento  
EL BARCO DE AVILA  
C/ Arco, 2 05600 ( AVILA )  
Telf: 920 34 00 13 Fax: 920 34 07 01  
ayto@aytobarcodeavila.com  
C. I. F. : P0502100A

**Título:** Diligencias de aprobación de la Modificación Puntual Nº 11 de las Normas Urbanísticas Municipales de El Barco de Ávila

**Expediente nº:** 810/2022

**Procedimiento:** Planeamiento General (Modificación)

**Interesado:** AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE AVILA

**Asunto:** Modificación Puntual Nº 11 de las Normas Urbanísticas Municipales de El Barco de Ávila

**Fecha de Iniciación:** 30 de noviembre de 2022 a las 14:07 horas

## DILIGENCIAS DE APROBACIÓN

### DILIGENCIA DE APROBACIÓN PROVISIONAL

El presente documento fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento en fecha veintiocho de agosto de dos mil veintitrés.

En El Barco de Ávila, a 29 de agosto de 2023.

Secretario-Interventor,

Fdo.: Alejandro Simón Fernández Ruiz  
(Documento firmado electrónicamente)





# TOMO III

## PEPCH DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA

DOCUMENTO TRAMITACIÓN  
APROBACIÓN DEFINITIVA

DN-NU. NORMATIVA  
URBANÍSTICA

### EQUIPO REDACTOR

Eva I. Pascual Rodríguez  
Sara Ramos Cillán  
Oscar Mayoral Sánchez

Arquitecta  
Arquitecta  
Arquitecto



# TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA.

## CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

### Artículo 1. Naturaleza y alcance del Plan Especial de Protección.

1. El Plan Especial de Protección se elabora a iniciativa del Ayuntamiento de El Barco de Ávila, conforme a lo a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y a su Reglamento aprobado por el Decreto 22/2004 de 29 de enero, sin perjuicio del proceso de control administrativo que deben desarrollar los órganos competentes de la Junta de Castilla y León.
2. La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Protección de Patrimonio Cultural de Castilla y León establece en su artículo 43.1.-

*“La declaración de un conjunto histórico, sitio histórico, zona arqueológica o conjunto etnológico determinará la obligación para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, de redactar un plan especial de protección del área afectada u otro instrumento de los previstos en la legislación urbanística o de ordenación del territorio que cumpla en todo caso los objetivos establecidos en esta Ley.”*


El PEPCH sustituirá las determinaciones específicas establecidas por las NUM en su ámbito, modificando también el Catálogo incluido en ellas, siendo aplicables las determinaciones generales en todos aquellos aspectos no directamente establecidos en el PEPCH.

Partiendo de una situación inicial, en la que un extremadamente dilatado trámite de declaración como BIC – Conjunto Histórico, que ha devenido en un conjunto heterogéneo donde conviven múltiples tipos edificatorios, desde los que conservan el carácter de la Villa, hasta aquellos que ocupan el espacio urbano sin el menor respeto por el patrimonio cultural, al tiempo que conlleva un deterioro de muchas edificaciones que sin una definición clara de las condiciones aplicables a las posibles actuaciones sobre ellas, han ido decayendo para encontrarse en una situación de práctico abandono. Se pretende desde el PECH no sólo la recuperación de esta parte del patrimonio cultural de la Villa, sino también su mejora y conservación, potenciando su relación con los espacios urbanos circundantes, tanto los mejor preservados, como con aquellos que se han ido creando en el tiempo, y que deberán incorporarse al Conjunto Histórico.

### Artículo 2. Objeto y finalidad

1. Este Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de El Barco de Ávila, en adelante PEPCH, tiene por objeto establecer la ordenación detallada para todo el ámbito del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila, cuyo expediente de declaración fue incoado inicialmente con fecha 12 de julio de 1982, por la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas. La delimitación del Conjunto Histórico fue recogida por las NUM, aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila el día 19 de junio de 2003 y publicado en el BOP-Ávila el día 29 de septiembre de 2003. Las determinaciones específicas para el ámbito del Conjunto histórico se recogían en las Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo 1 y 2, coincidente con la delimitación de la declaración del mismo.



	PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

- Estas determinaciones de ordenación detallada son las que, mediante este instrumento de protección, van a ser completadas y desarrolladas, en coherencia con lo establecido en la ordenación urbanística general del municipio.

Con este criterio, se establecerán unas medidas conducentes a la especial protección del Conjunto Histórico, que sustituirán a las Ordenanzas citadas:

Ordenanza 1. Edificación Cerrada en el Casco Antiguo. Grado 1º.

Ordenanza 2. Edificación Cerrada en el Casco Antiguo. Grado 2º

### Artículo 3. **Ámbito, vigencia y efectos.**

- La presente Normativa reguladora es de aplicación en el ámbito del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila, manteniendo para el resto del suelo la normativa general de las NUM vigentes, definido en el plano de ordenación.
- Se remiten las actuaciones sobre los inmuebles incoados o declarados BIC, o en sus entornos de protección, a la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, así mismo la demolición de inmuebles y las intervenciones arqueológicas requerirán autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. En el resto de las situaciones, y en aplicación del Art.- 44.2, de la Ley 12/2002, será el Ayuntamiento el encargado de conceder las licencias y autorizaciones de obras, una vez aprobado definitivamente el presente instrumento de protección, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en el plazo de 10 días.
- Si en el curso de la ejecución de cualquier actuación dentro del ámbito del Conjunto Histórico se produjese la aparición de restos arqueológicos del tipo que fueran, se procederá a la paralización inmediata de las obras, dando cuenta, los responsables de la actuación, de ello al Ayuntamiento y al Servicio Territorial de Cultura, que adoptará las medidas cautelares a que hubiera lugar según la legislación vigente.
- La vigencia de este PEPCH es indefinida. Estará vigente en tanto no se apruebe definitivamente una futura revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o suspensión de licencias.
- Las posibles modificaciones del presente Plan Especial de Protección se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para las modificaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo. No obstante, la catalogación constituye una determinación de ordenación general, de acuerdo a lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por lo tanto, cualquier modificación del Catálogo contenido en el presente Plan Especial se considera como una modificación de una determinación de ordenación general, por lo que su tramitación deberá ajustarse a lo dispuesto en el RUCyL para las modificaciones de ordenación general de las Normas Urbanísticas Municipales.

### Artículo 4. **Relación con la ordenación urbanística general vigente.**

- Las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales de El Barco de Ávila para el ámbito del Conjunto Histórico son de obligado cumplimiento.
- Las determinaciones de ordenación detallada en las Normas Urbanísticas Municipales tienen carácter supletorio frente a las determinaciones fijadas en el presente PEPCH, en todos aquellos aspectos que afectan al Conjunto Histórico, siendo de aplicación de forma subsidiaria en todos los aspectos de carácter urbanístico no contemplados de forma específica en este documento.



3. En todos aquellos aspectos no regulados por el presente PEPCH, será de aplicación la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial. De forma preferente será de aplicación lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado por el Decreto 37/2007 de 19 de abril.
4. Con carácter básico, será de aplicación la legislación de régimen local y la legislación urbanística, constituida por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de Suelo, y como normativa sectorial será de aplicación la legislación y disposiciones de los diferentes departamentos ministeriales autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

### Artículo 5. Información Urbanística

La documentación que conforma el presente PEPCH de la Villa de El Barco de Ávila es pública. Todas las personas tienen derecho a consultarla de forma completa, así como a obtener copias y aclaraciones sobre su alcance, conforme a las reglas descritas en el artículo 425 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## CAPÍTULO 2. CONTENIDO, INTERPRETACIÓN Y COHERENCIA.

### Artículo 6. Contenido del Plan Especial.

De acuerdo con lo exigido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente Plan Especial de Protección de Casco Histórico contiene la siguiente documentación:

- **Memoria Informativa**, que contiene información territorial y urbanística de carácter gráfico sobre las características socio - culturales propias del ámbito del Conjunto Histórico, que resulten relevantes para las determinaciones del plan especial.
- **Planos de Información**, donde se refleja de modo gráfico la información urbanística recabada que resulta relevante para las determinaciones del plan especial.
- **Memoria Vinculante**, en la que se justifica el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la declaración del Bien de Interés Cultural de la Villa de El Barco de Ávila con la categoría de Conjunto Histórico, así como la justificación de los objetivos y propuestas del Plan Especial, los criterios de conservación y protección del Conjunto Histórico y la definición de las actuaciones previstas para su mantenimiento, de acuerdo a lo exigido en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- **Catálogo** de todos los elementos de interés contenidos en el ámbito del Plan Especial, definiendo los grados de protección y tipos de actuación previstos para



cada uno de ellos.

- **Normativa**, que contiene las medidas y determinaciones encaminadas a la protección de los elementos del patrimonio cultural del Conjunto Histórico y al mantenimiento general de su estructura urbana histórica.
- **Planos** de carácter normativo donde se reflejan las determinaciones precisas de carácter gráfico, incluyendo las actuaciones propuestas y los elementos incluidos en el Catálogo.
- **Estudio Económico** donde se analizarán las inversiones públicas previstas en el área delimitada por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

### Artículo 7. Interpretación y ajuste de las determinaciones.

1. En la aplicación e interpretación de las disposiciones del Instrumento de Protección en caso de errores, contradicciones, omisiones, aplicación dudosa o remitida a estudio de detalle o al proyecto, tendrá prevalencia lo señalado en las fichas del Catálogo y planos de ordenación sobre las determinaciones de la normativa urbanística, y estas determinaciones sobre el resto de los documentos que también son vinculantes, teniendo en todo caso prioridad la finalidad última de conservación y mejora de los elementos que configuran el Conjunto Histórico, frente a la sustitución, pérdida o introducción de impactos negativos en sus valores ambientales y culturales.
2. La interpretación del Instrumento de Protección corresponde a los servicios técnicos municipales y al Ayuntamiento que velarán por el interés general y, en caso de duda o conflicto en la interpretación entre las partes afectadas, se remitirá consulta a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, cuyo informe sobre la solución a desarrollar será vinculante.

## CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.

### Artículo 8. Otorgamiento de licencias

1. Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de bases de régimen local y de tramitación administrativa, y sin perjuicio de las limitaciones en ella señaladas, corresponde al Ayuntamiento de El Barco de Ávila la competencia exclusiva para el otorgamiento de licencias urbanísticas dentro de su término municipal.
2. Por otro lado, según lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en el artículo 44.2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila, el Ayuntamiento de El Barco de Ávila será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado (NUM y PEPCH), y que afecten únicamente a inmuebles que no cuenten con la consideración de Bien de Interés Cultural, delimitados en los Planos del PEPCH y de las NUM, debiendo dar cuenta a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.





3. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila aprobado serán consideradas ilegales y la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.
4. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, la demolición de inmuebles situados en el Conjunto Histórico requerirá en todo caso la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
5. El Ayuntamiento de El Barco de Ávila, motivadamente, podrá denegar la licencia o resolver la no legitimidad para la realización de un uso del suelo o actuaciones que impliquen la alteración significativamente negativa del Conjunto Histórico.
6. En aquellos casos excepcionales en que resulten autorizables las obras de demolición de las edificaciones existentes, total o parcialmente, y cuando a criterio de los servicios técnicos municipales dichas edificaciones posean elementos específicos de valor tales como carpinterías especiales, balconadas, rejerías o similares, o acabados caracterizadores del espacio urbano, tales como muros de mampostería, revocos especiales o cualquier otro de características similares, incluso aunque no se trate de elementos catalogados o no se haya incluido su descripción en la ficha correspondiente del Catálogo, se podrán identificar en las licencias de demolición estas características específicas de valor, imponiendo su reposición en las nuevas edificaciones que sustituyan a las demolidas. En todo caso, debe tenerse en cuenta que la demolición de inmuebles situados en el Conjunto Histórico requerirá en todo caso la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, conforme a lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

### Artículo 9. Informes preceptivos de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

1. Será preceptiva la autorización expresa para la ejecución de obras en inmuebles incluidos en el ámbito del presente Plan Especial de Protección, de forma previa a la solicitud de la licencia correspondiente al Ayuntamiento de El Barco de Ávila, en los supuestos siguientes:
  - a. Cualquier intervención sobre un Bien Declarado de Interés Cultural, o en sus entornos de protección. (art. 99 del Decreto 37/2007, de 19 de abril)
  - b. Obras a realizar en inmuebles en los cuales se encuentren elementos amparados por la Declaración Genérica del Decreto 571/1963 sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.
  - c. Demolición de inmuebles situados en el Conjunto Histórico. (art. 14.c y 89.2 del Decreto 37/2007, de 19 de abril)
  - d. Obras donde sea preceptiva la realización de actuaciones arqueológicas, atendiendo a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural.
2. La Comisión Territorial de Cultura de Ávila podrá, con carácter previo a la concesión de la citada autorización, solicitar cuanta información y medidas especiales considere necesarias para la protección de los citados bienes, reservándose el derecho de aplicar



las medidas cautelares necesarias atendiendo a lo dispuesto en los artículos 84 y 85 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural en Castilla y León.

### Artículo 10. Documentación general para la solicitud de licencia

1. Con objeto de asegurar la protección establecida por el presente plan especial, a la solicitud de licencia de cualquier obra que afecte a inmuebles o elementos incluidos en su ámbito, se deberá acompañar una descripción gráfica y fotográfica suficiente del estado actual de dichos elementos.
2. La documentación exigible se ajustará a la normativa local, autonómica o estatal aplicable.
3. Como documentación básica para el estudio de la solicitud o declaración responsable se fija la siguiente:
  - Solicitud, debidamente cumplimentada en modelo oficial del Ayuntamiento, correspondiente a la obra pretendida o, en su caso declarada.
  - Plano de situación del inmueble objeto de intervención.
  - Documentación fotográfica del estado actual del edificio o partes del mismo que se vean afectadas por la actuación.
  - Memoria descriptiva de materiales y soluciones constructivas.
  - Descripción del estado de conservación del edificio.
  - Indicación expresa de la intervención pretendida, con un nivel de detalle adecuado.
  - Toda aquella documentación exigible, conforme a la legislación y normativa local, autonómica y estatal.
4. Los proyectos presentados junto con las solicitudes o declaraciones responsables, incluirán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso y por la normativa específica del PEPCH, Normas Urbanísticas o instrucciones municipales, siendo redactados por técnico competente y, en su caso visados por el correspondiente Colegio Profesional.
5. El Ayuntamiento podrá requerir la aportación de toda aquella documentación, gráfica y escrita, que considere necesaria para el correcto estudio de la actuación propuesta.
6. La documentación complementaria a presentar queda definida en el artículo 13 de esta normativa.

## CAPÍTULO 4. CONTROL DE LAS ACTUACIONES.

### TIPOS DE ACTUACIÓN

#### Artículo 11. Definición

1. Los Tipos de Actuación establecen el modo de intervenir en los edificios y elementos incluidos dentro de la delimitación del Conjunto Histórico. Se refieren al grado de intervención que se considera admisible sobre las condiciones actuales que presenta el elemento.





2. Se clasifican en Recomendados (R), Autorizables (A), Excepcionales (E) y Prohibidos (P). Estos Tipos se asignan a cada uno de los grupos de Condiciones de Intervención y son de aplicación para todos los elementos integrantes del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila.

## Artículo 12. Clasificación de los tipos de actuación.

1. A efectos de la presente normativa, se definen los siguientes cuatro Tipos de Actuaciones: Preservación, Valorización, Modificación, y Sustitución.

### a. PRESERVACIÓN

- i. Se denominan como actuaciones de preservación las destinadas a la salvaguarda de las condiciones existentes, y especialmente al mantenimiento de los elementos básicos que garanticen el cumplimiento del deber de conservación desde el punto de vista de ornato, salubridad y seguridad, así como el mantenimiento de los aspectos funcionales. Incluye, en su caso, las actuaciones necesarias para la recuperación de dichas condiciones en su estado original.
- ii. Las obras de preservación, consideradas en este PEPCH son las siguientes:

#### 1. Obras de conservación o mantenimiento.

Tienen por objeto, la de mantener las condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior original, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

#### 2. Obras de consolidación o reparación.

Tienen por objeto, mantener las condiciones de seguridad a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar las características formales ni funcionales. Son actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural.

### b. VALORIZACIÓN

- i. Se consideran como actuaciones de valorización, las destinadas a la mejora de las condiciones de la edificación, su imagen urbana y sus valores (funcionales, patrimoniales, estéticos, ...), incorporando nuevas condiciones o elementos que contribuyan a la mejora material del elemento o su grado de integración en el tejido histórico. Son actuaciones que afectan, sobre todo, a los componentes estéticos y materiales, si bien pueden implicar pequeñas transformaciones de las condiciones originales del elemento.



- ii. Las obras de valorización, consideradas en este PEPCH son las siguientes:

### **1. Obras de Restauración**

Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

### **2. Obras de Rehabilitación**

Tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las condiciones morfológicas (su envolvente exterior, su configuración general, y estructura básica original), y a los demás elementos significativos que los singularicen, o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

## **c. MODIFICACIÓN**

- i. Son el conjunto de actuaciones que suponen transformaciones de cierta envergadura, y que afectan tanto a aspectos materiales como funcionales, pudiendo suponer la incorporación de elementos o usos ajenos a los tradicionales o existentes del elemento, o la alteración de sus condiciones. Incluye obras de reforma interior y exterior (estructura, distribución, cambios de volumen, ...) con cierto grado de intensidad en función del valor del elemento.

- ii. Las obras de modificación, consideradas en este PEPCH son las siguientes:

### **1. Obras de Reestructuración**

Estas obras modifican sustancialmente espacio interior de las edificaciones, mediante la sustitución, renovación o transformación de la estructura, tanto vertical como horizontal, afectando a la generalidad de la construcción e instalaciones.

Estas actuaciones se realizan ante la no adecuación de lo construido a las necesidades que presenten los usos de destino, de entre los autorizados por esta normativa, derivadas tanto de la normativa vigente, como de la funcionalidad



Las obras afectan al edificio en general y su objeto es el de dotar a la edificación de las condiciones adecuadas para implantar alguno de los usos autorizados por la normativa, se justificará la actuación por la obsolescencia o deterioro de lo construido y/o la inadecuación funcional o de distribución interior. Estas actuaciones deberán estar encaminadas a la adecuación de la construcción al uso concreto, mediante la realización de obras que alteren total, o parcialmente, las condiciones morfológicas del edificio (su envolvente exterior, su configuración arquitectónica general y la disposición de la estructura básica original).

## **2. Obras de Ampliación**

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

## **3. Obras de Reconstrucción**

Son aquellas que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Especial y evitando, en todo caso, la falsificación de lenguajes arquitectónicos.

### **d. SUSTITUCIÓN**

- i. Son el conjunto de actuaciones que suponen transformaciones de cierta envergadura, y que afectan tanto a aspectos materiales como funcionales, pudiendo suponer la incorporación de elementos o usos ajenos a los tradicionales o existentes del elemento, o la alteración de sus condiciones.
- ii. Se consideran como actuaciones de sustitución las destinadas a la eliminación total o parcial de elementos, y su reemplazo por un nuevo elemento. Se incluyen también en este tipo de intervenciones las destinadas a la transformación de un elemento edificado en espacio libre, así como las correspondientes a la creación de una nueva edificación sobre un espacio con características de solar o ruina (nueva construcción).
- iii. Un caso particular de las actuaciones de sustitución son las reconstrucciones, entendida como aquellas actuaciones de sustitución en las cuales el nuevo elemento reproduce, en mayor o menor grado, las condiciones, imagen, tipologías, etc. preexistentes.



- iv. Las actuaciones de sustitución deberán realizarse evitando en todo caso la falsificación de lenguajes arquitectónicos y la reproducción mimética de elementos originales, incluso en los casos de reconstrucción, en los cuales deberá ser claramente identificables (material o documentalmente) los elementos reconstruidos respecto a los originales.
- v. Las obras de modificación, consideradas en este PEPCH son las siguientes:

### **1. Obras de Demolición Parcial**

Comprende las obras de demolición parcial integradas en actuaciones de reestructuración, rehabilitación, reconstrucción y restauración, estando reguladas por las condiciones específicas de este tipo de actuaciones. Incluyen las demoliciones que conserven la fachada pudiendo mantener la volumetría original.

### **2. Obras de Demolición Total**

Comprende las obras dirigidas al derribo para su posterior sustitución de la edificación o conversión en espacio libre. Incluye las obras de demolición que no conservan la fachada.

### **3. Obras de Reconstrucción**

Son aquellas que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas. Incluye las obras que reconstruyen elementos o fachadas.

### **4. Obras de Nueva Planta**

Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

## **CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE REHABILITACIÓN (RH)**

### **Artículo 13. Elementos a los que se aplica.**

1. Se aplica sobre elementos en los que se reconoce la presencia de valores culturales significativos que deben ser conservados y transmitidos. Son los integrantes del Catálogo y parecen en los planos de ordenación grafiados con las siglas "RH".

### **Artículo 14. Objetivos de las intervenciones.**

1. Cualquier actuación sobre ellos estará encaminada al mantenimiento de los valores culturales presentes en el elemento, o a la recuperación de aquellos. En las fichas



individualizadas para cada elemento se detalla tanto el grado de protección, como el nivel de intervención admisible, la posibilidad de alteración y aquellas condiciones aplicables de modo particular.

2. En base a lo señalado en el Catálogo, se permiten, además de las actuaciones de preservación necesarias, aquellas actuaciones sobre el elemento que permitan una mejora del mismo mediante actuaciones de mejora y valorización, que podrían suponer la incorporación de nuevos usos, materiales, elementos,.... Asimismo, se consideran admisibles aquellas actuaciones encaminadas a la reparación de distorsiones o eliminación de elementos degradantes o inadecuados, y la recuperación de su estado original o tradicional. Podrán ser admisibles actuaciones de valorización o incorporación de nuevos valores, según las condiciones establecidas en el Catálogo de protección.

### Artículo 15. Marco normativo de referencia.

1. Las actuaciones a realizar sobre el elemento deberán atender a lo dispuesto en el documento del Catálogo, tanto en su desarrollo normativo como en su correspondiente Ficha de Catálogo: esta ficha desarrolla individualizada y detalladamente las posibles actuaciones a realizar y el grado de alteración admisible en el elemento. En aquellos casos en los que las condiciones de intervención sobre cada elemento individualizado recogidas en la citada ficha, permitan la alteración de las condiciones existentes, el marco de referencia vendrá dado por las Condiciones de Ordenación Detallada del presente Plan Especial.
2. Con carácter general, el elemento a proteger viene definido por las características actuales y/o históricas asociadas al elemento, que deberán ser justificadas documentalmente a través de los documentos necesarios (fuentes bibliográficas, planimétricas, fotográficas, etc.), que deben permitir identificar las características originales del elemento. En el caso de imposibilidad justificada para determinar las características del elemento original, se podrán ejecutar actuaciones que supongan una alteración de las condiciones existentes, dentro de los límites establecidos por la normativa del PEPCH, y debiéndose garantizar en todo caso la integración de la actuación en el elemento y su reversibilidad, permitiendo de este modo una futura intervención adecuadamente documentada. Estas transformaciones -de carácter excepcional- deberán estar debidamente justificadas por razones de conservación, habitabilidad, etc., y orientadas a la valorización del inmueble.

### Artículo 16. Tipos de actuación.

1. Las actuaciones indicadas dentro de la Intervención “Rehabilitación” están desarrolladas en el documento de Catálogo del PEPCH de acuerdo con cada uno de los grados de protección y de forma específica en las respectivas fichas.



## **CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE INTEGRACIÓN (IN)**

### **Artículo 17. Elementos a los que se aplica.**

1. Edificios, elementos y espacios, cualquiera que sea su estado de conservación, edad o situación, ubicados dentro del ámbito del Conjunto Histórico que no están incluidos en el Catálogo de Protección y que, si bien no presentan notables valores arquitectónicos, ni interés especial para la conservación del Conjunto Histórico, contribuyen de forma favorable a la construcción y mantenimiento de la identidad e imagen urbana.

Su grado de protección se corresponde con el GRADO SIN PROTECCIÓN ESPECIAL.

Incluyen edificaciones que se adecúan a las determinaciones del Plan Especial, así como edificaciones sobre las que el Plan propone determinaciones que alteran las existentes.

Aparecen en los planos de ordenación grafiados con las siglas "IN".

### **Artículo 18. Objetivos de las intervenciones.**

1. Los edificios y parcelas incluidos en esta categoría son parte integrante de la ciudad histórica, pudiendo ser objeto de todos los Tipos de Actuación de acuerdo con los objetivos globales y variedad de situaciones existentes.
2. En pos de la mejor integración de los elementos en la trama urbana, las actuaciones que se realicen sobre ellos deberán garantizar el mantenimiento de las condiciones de la edificación (tipología, uso, estéticas, ...) o, en su caso, la adaptación de estas a las condiciones establecidas por el PEPCH. En todo caso se consideran prohibidas las actuaciones que contravengan las determinaciones fijadas en esta normativa.
3. Siendo objetivo principal el mantenimiento de la imagen urbana tradicional, preservando los rasgos e invariantes tipológicos presentes en la edificación que caracterizan el Conjunto Histórico tanto morfológicamente como en sus usos, es preciso facilitar mecanismos que permitan la mejora de la edificación, disminuyendo la necesidad de demolición del inmueble.
4. Para dar respuesta a necesidades; funcionales, estéticas, sociales, etc., que en la actualidad son demandadas a las edificaciones, se priorizan las actuaciones de reforma o sustitución de elementos particulares, o sustituciones parciales, sobre las actuaciones de sustitución total de la edificación.

### **Artículo 19. Marco normativo de referencia.**

1. El marco de referencia general para todas las actuaciones a llevar a cabo sobre elementos con la intervención INTEGRACIÓN, será el establecido a través de las determinaciones del Plan Especial.
2. En toda intervención sobre un inmueble sometido a estas condiciones, se deberá identificar y posteriormente mantener todos aquellos elementos que presenten interés para la conservación del Conjunto Histórico.





3. Se deberá justificar en cualquier caso que la nueva solución que se adopte mejora la situación previa en cuanto a su integración en la trama urbana tradicional, produciendo una mejora significativa de otras condiciones, como la habitabilidad, resolviendo la existencia de elementos negativos o degradantes, o habilitando nuevos usos siempre que su implantación sea respetuosa con el Conjunto Histórico y posibilite la conservación del patrimonio cultural.
4. En el caso de proponer la sustitución parcial o global deberán identificarse de forma previa aquellos elementos que conforman la aportación positiva de cada edificio al paisaje urbano, para identificar de forma pormenorizada los elementos físicos (rejerías, puertas, u otros elementos) o soluciones constructivas (cuerpos volados, cornisas, remates), o acabados, que constituyan su aportación al paisaje urbano.
5. Para las actuaciones que supongan una transformación de las condiciones existentes, se atenderá a las condiciones de ordenación establecidas por el Plan Especial, y que son el resultado de la sistematización del conjunto de rasgos tipológicos mayoritarios del Conjunto Histórico, capaces de garantizar la integración de las nuevas intervenciones en los elementos tradicionales.

## Artículo 20. Tipos de actuación.

### 1. Preservación.

Son actuaciones RECOMENDADAS las obras de mantenimiento, consolidación y acondicionamiento.

### 2. Valorización.

- a. Son actuaciones autorizables, orientadas a la mejora formal y funcional de la edificación, permitiendo la ejecución de aquellas actuaciones amparadas por la normativa del Plan Especial capaces de incrementar tanto la capacidad funcional del elemento como su integración en el tejido tradicional.
- b. Su objeto es el mantenimiento mayoritario de la edificación, que permita evitar procesos de sustitución completos. Podrán suponer la incorporación al elemento de nuevos usos, técnicas, materiales, ...que contribuyan a la preservación y puesta en valor del elemento original, garantizando en todo caso la compatibilidad e integración de las intervenciones.
- c. Son actuaciones autorizables tanto las obras de restauración como las obras de rehabilitación.

### 3. Modificación.

- a. Son actuaciones autorizables, que se desarrollan dentro de las condiciones definidas por el Plan Especial, siempre que su ejecución suponga el mantenimiento o mejora del grado de integración del elemento actual en el tejido histórico.
- b. Son obras autorizables las de reestructuración, ampliación y reconstrucción, si bien aquellas que impliquen cambios de volumen o alturas serán autorizables cuando estén establecidas de forma explícita sobre la parcela por este Plan Especial.



#### 4. Sustitución.

- a. Dentro de las actuaciones de sustitución las obras de demolición integral de la edificación tan sólo se permitirán en las siguientes circunstancias:
  - i. Edificios a los que el PEPCH asigne condiciones de volumen y/o edificabilidades sustancialmente diferentes (aumento o disminución de al menos una planta).
  - ii. Mal estado de la edificación (inviabilidad justificada de acometer las actuaciones necesarias para su mantenimiento total o parcial, por condiciones de deterioro material o estructural, a través de alguna de las actuaciones autorizables).
  - iii. Adaptación a condiciones higiénicas y de accesibilidad actuales (inviabilidad justificada de adaptación del elemento a los usos previstos y especialmente a las condiciones de habitabilidad mediante alguna de las actuaciones autorizables).
  - iv. Escasa antigüedad del edificio (60 años).
- b. Las obras demolición parcial y reconstrucción serán autorizables siempre de acuerdo con el resto de las condiciones del Plan Especial y recuperando e integrando cuantos elementos originales sea posible, que permitan mejorar el reconocimiento de los caracteres tipológicos de la edificación preexistente
- c. En cualquier actuación realizada en las edificaciones que tengan aplicada la Condición de Intervención de "Integración" (IN), se deberán mantener los elementos de interés que pudiera tener la edificación, artículo 41 de esta Normativa (rejería, composición de huecos, puerta, cornisas y balcones de piedra, etc.).

### **CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE RECUALIFICACIÓN (RC)**

#### **Artículo 21. Elementos a los que se aplica.**

1. Están destinadas a elementos que por un inadecuado estado de conservación o por sus condiciones formales, tipológicas o funcionales, suponen una aportación deficiente a la escena urbana.
2. Sus deficiencias son de tipo funcional y/o estético. No obstante, con carácter general, no introducen distorsiones significativas en el paisaje urbano, por lo que pueden ser objeto de actuaciones de pequeño y mediano alcance capaces de mejorar su grado de integración, o bien actuaciones parciales de sustitución.
3. Las actuaciones de recualificación incluyen la eliminación o adición de elementos, sustituciones parciales, o incluso la sustitución completa del edificio, que son autorizables siempre que la solución resultante sea de mayor calidad y resulte mejor integrada en el Conjunto Histórico.
4. Aparecen en los planos de ordenación grafados con las siglas "RC"



## Artículo 22. Objetivos de las intervenciones.

1. Se dará prioridad a las actuaciones que persigan la mejora del estado de conservación e integración de los elementos, cualquiera que sea su alcance. No obstante, serán autorizables las intervenciones de sustitución, para ello se deberá justificar la imposibilidad técnica o inviabilidad económica, de alcanzar los niveles exigibles de calidad en la edificación a través otras actuaciones menores.

## Artículo 23. Marco normativo de referencia.

1. El marco de referencia general para todas las actuaciones a llevar a cabo sobre elementos con la intervención RECUALIFICACIÓN, será el establecido a través de las determinaciones del Plan Especial.
2. Se podrán realizar intervenciones de mantenimiento, en tanto no se produzca la sustitución completa de la edificación, ni de las condiciones de edificación existentes, con excepción de aquellas intervenciones que puedan suponer una degradación del tejido histórico.

## Artículo 24. Tipos de actuación.

### 1. Preservación.

Son actuaciones autorizables las obras de mantenimiento, consolidación y acondicionamiento. Toda actuación estará encaminada a la integración del elemento en el Conjunto Histórico.

### 2. Valorización.

- a. Son actuaciones recomendadas las obras de rehabilitación.
- b. Son actuaciones excepcionales las obras de restauración encaminadas a la seguridad y habitabilidad.

### 3. Modificación.

- a. Son actuaciones autorizables las de reestructuración, ampliación y reconstrucción; ajustadas, en todo caso, a la normativa urbanística de aplicación sobre el ámbito del Conjunto Histórico.

### 4. Sustitución.

- a. Son actuaciones autorizables las de demolición parcial, demolición total y reconstrucción; ajustadas, en todo caso, a la normativa urbanística de aplicación sobre el ámbito del Conjunto Histórico.



## **CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE REGENERACIÓN (RG)**

### **Artículo 25. Elementos a los que se aplica.**

1. Están destinadas a situaciones de elementos con notable grado de deterioro, o a solares en los que el PEPCH establece la conveniencia o necesidad de su edificación. Incluye edificios en situación de grave abandono, así como algunas ruinas o restos de edificios que están protegidos por el Catálogo.
2. Asimismo, se ha asignado la condición de regeneración a los solares en los que el PEPCH establece la posibilidad o conveniencia de su edificación en el caso de que no hubieran estado anteriormente edificados.
3. Aparecen en los planos de ordenación grafiados con las siglas "RG"

### **Artículo 26. Objetivos de las intervenciones.**

1. El objetivo de las intervenciones es la recuperación del tejido urbano, tanto edificado, como libre de edificación (público o privado) en condiciones adecuadas para garantizar su puesta en uso, de manera que su integración en la trama urbana suponga una mejora de la misma. Para ello podrán ser necesarias actuaciones completas de nueva edificación, urbanización, u otras...

### **Artículo 27. Marco normativo de referencia.**

1. El marco de referencia general para todas las actuaciones a llevar a cabo sobre elementos con la intervención REGENERACIÓN, será el establecido a través de las determinaciones del Plan Especial. En el caso edificaciones incluidas en el Catálogo, en estado de abandono, riesgo de el mismo o incluso ruinoso, las actuaciones que se puedan autorizar deberán ir encaminadas a la recuperación de la edificación o a los elementos catalogados.
2. En el caso de inactividad por parte de los propietarios de los solares y construcciones e incumplimiento de los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento, licencias urbanísticas, órdenes de ejecución o declaraciones de ruina, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta o sustitución forzosa a los terrenos u otros bienes inmuebles afectados, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística de aplicación (art. 329 y siguientes del RUCyL).
3. Los plazos para la ejecución de las actuaciones necesarias (demolición y construcción) serán los establecidos en la legislación y en las correspondientes órdenes de ejecución.

### **Artículo 28. Tipos de actuación.**

1. **Preservación.**
  - a. Son actuaciones autorizables las obras de mantenimiento, consolidación y acondicionamiento. Toda actuación estará encaminada a la integración del elemento en el Conjunto Histórico.



- b. Serán prioritarias las actuaciones de preservación en edificios incluidos en el Catálogo, así como sobre aquellos elementos que posean interés para la conservación del Patrimonio Cultural pudiendo, en estos casos, ser compatibles con otros tipos de actuación en el resto del inmueble.

## 2. Valorización.

- a. Son actuaciones autorizables las obras de restauración y de rehabilitación, su objetivo será exclusivamente el de garantizar las condiciones de ornato público mínimas admisibles, en tanto no se produzca la intervención general sobre el elemento (edificación, solar, parcela o espacio público). De estas actuaciones no podrá resultar una prolongación de la presencia del elemento en su estado actual, ni tendrán por objeto el retrasar el proceso de recuperación y/o nueva edificación.

## 3. Modificación.

- a. Son actuaciones autorizables las de reestructuración, ampliación y reconstrucción; ajustadas, en todo caso, a la normativa urbanística de aplicación sobre el ámbito del Conjunto Histórico.

## 4. Sustitución.

- a. Son actuaciones recomendadas las obras de demolición parcial, demolición total y reconstrucción. Esta recomendación sólo tendrá validez para los casos en que las intervenciones tengan por objeto la restitución de la integridad de una parte del tejido histórico, o su integración en él de los elementos que presentan un notable grado de deterioro, ya sean edificios, construcciones, espacios libres de edificación o cualquier otro elemento integrante del Conjunto Histórico. En el caso de elementos catalogados, este tipo de intervención estará restringida a la recuperación de las partes de edificación no existentes, siempre que la ficha de Catálogo no haya establecido otra consideración o condición.
- b. Siempre que sea posible, se mantendrán los elementos que presenten valores tradicionales identificables en el Conjunto Histórico, así como aquellos que posean algún interés para la conservación del Patrimonio Cultural. En caso de imposibilidad justificada, estos elementos deberán quedar integrados en la actuación y ser reconocibles en el conjunto edificado.
- c. Se evitará la reproducción mimética de los elementos preexistentes, debiendo responder a características estéticas y tipológicas que propicien su correcta integración en el Conjunto Histórico. Atendiendo a lo dispuesto en el Plan Especial; queda prohibida la imitación de elementos o sistemas constructivos tradicionales despojados de su función, ya sea estructural, ornamental o cualquier otra.



## **CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE RENOVACIÓN (RN)**

### **Artículo 29. Elementos a los que se aplica.**

- a. Están destinadas a elementos cuya presencia en el Conjunto Histórico distorsiona el entendimiento del mismo, muchas de ellas son edificaciones relativamente recientes, realizadas en el último tercio del siglo XX, de carácter residencial que, si bien suponen un beneficio para el asentamiento de población en el interior de la delimitación del Conjunto, carecen del tratamiento adecuado para su conservación, tanto por las condiciones estéticas aplicadas, como por su volumetría. Estas edificaciones son difícilmente integrables en la trama urbana tradicional y su fuerte impacto hace recomendable la sustitución total del elemento.
- b. No obstante, su sustitución no es previsible a corto plazo, por lo que las intervenciones que se realicen sobre estos elementos deben encaminarse a minimizar ese impacto mediante actuaciones de menor entidad que la sustitución y que resulten integradoras dentro del Conjunto Histórico, teniendo en cuenta que su existencia presenta una gran importancia en el funcionamiento de la localidad.
- c. Pese a que el objetivo final será la desaparición de estos elementos, se debe reconocer la dificultad de actuación a corto plazo y el PEPCH permite sobre ellos las actuaciones de menor entidad a la sustitución, que permitan la paulatina integración de aquellos en el Conjunto Histórico, mejorando puntualmente su integración, en tanto no se den las condiciones adecuadas para llevar a cabo un proceso de renovación urbana. Por ello se consideran adecuadas, de modo excepcional y en tanto no se produzca la iniciativa de sustitución, las actuaciones propias de la Intervención de Recualificación.
- d. Aparecen en los planos de ordenación grafiados con las siglas "RN"

### **Artículo 30. Objetivos de las intervenciones.**

1. Se establecen dos niveles de intervención, por un lado, la prioritaria pero de difícil realización a corto plazo, que es la sustitución de las edificaciones y, por otro las intervenciones de menor entidad y que, con un carácter paliativo, se encaminen a la integración formal de los edificios en la trama urbana y el entorno del Conjunto Histórico.
2. La sustitución deberá tener en consideración los criterios establecidos en la Normativa del PEPCH, debiendo la solución aportada priorizar la atención a población residente y su mantenimiento dentro del ámbito del Conjunto Histórico.
3. Siendo la sustitución una intervención que no puede preverse a corto plazo, es necesario garantizar el mantenimiento y las posibilidades de mejora de las condiciones funcionales de la edificación y la mejora de sus condiciones formales, mediante soluciones que aumenten su integración en el Conjunto Histórico.





### Artículo 31. Marco normativo de referencia.

1. El marco de referencia general para todas las actuaciones a llevar a cabo sobre elementos con la intervención RENOVACIÓN, será el establecido a través de las determinaciones del Plan Especial.

### Artículo 32. Tipos de actuación.

#### 1. Preservación.

- a. Son actuaciones autorizables las obras de mantenimiento, consolidación y acondicionamiento. Toda actuación estará encaminada a la integración del elemento en el Conjunto Histórico.
- b. El objeto de estas actuaciones no podrá ser la prolongación de la vida útil del elemento, de tal modo que cuando las actuaciones a realizar supongan transformaciones significativas del elemento, deberá plantearse la sustitución del mismo.

#### 2. Valorización.

- a. Son actuaciones autorizables, las obras de rehabilitación orientadas a la adaptación de edificaciones, y en especial a mejorar su relación con el espacio público.
- b. Son obras excepcionales las de restauración y dentro de ellas las obras encaminadas a la mejora de la accesibilidad, la seguridad y la habitabilidad.

#### 3. Modificación.

- a. Son actuaciones autorizables las destinadas a garantizar las condiciones funcionales del elemento o sus partes. Se admiten también actuaciones de mejora de las condiciones formales y de integración en el Conjunto Histórico.
- b. Se consideran como obras autorizables las de reestructuración, ampliación y reconstrucción; ajustadas, en todo caso, a la normativa urbanística de aplicación sobre el ámbito del Conjunto Histórico.
- c. Toda actuación deberá presentar soluciones adecuadas a las condiciones fijadas en este PEPCH.

#### 4. Sustitución.

- a. Son actuaciones recomendadas las obras de demolición parcial, demolición total y reconstrucción; ajustadas, en todo caso, a la normativa urbanística de aplicación sobre el ámbito del Conjunto Histórico.
- b. Se consideran el mecanismo capaz de lograr la correcta integración de la edificación en la trama urbana del Conjunto Histórico, cuando resulte, técnica o económicamente, inviable realizar la integración del elemento mediante actuaciones menores de reforma o acondicionamiento.



## CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIAS

### Artículo 33. Concepto y alcance.

1. Las condiciones de intervención descritas en capítulos anteriores tienen un carácter general y precisan en ciertos ámbitos de un mayor grado de definición. Por ello son complementadas mediante intervenciones de carácter específico que vienen a definir aspectos concretos que afectan a zonas o elementos que presentan unas características de especial importancia para la conservación del Conjunto Histórico, tanto por su interés o presencia de valores a mantener, como por la necesidad de adaptación prioritaria a las condiciones del Conjunto.
2. Las condiciones de intervención complementaria se clasifican del siguiente modo:
  - Catálogo (CT)
  - Áreas Especiales (AE)
  - Actuaciones Puntuales (AP)
3. **Catálogo de elementos protegidos.** Si bien el PEPCH asume gran parte del Catálogo incluido en las NUM 2003, por su carácter específico aporta la ampliación y actualización del mismo. Siendo el instrumento capaz de regular las Condiciones de Intervención sobre aquellos elementos que presentan valores especialmente significativos para la conservación de aquellos que sirvieron como base para la declaración del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila, particularizando las acciones que sobre ellos se pueden admitir.
4. El Catálogo prima, sobre otras actuaciones, las dirigidas a rehabilitar el patrimonio edificado y que se integra en la trama urbana de un modo tradicional, siendo excepcional la sustitución que tan solo se admitirá en los casos de desaparición del elemento o sus partes protegidas.
5. Considerando la sustitución o las alteraciones de la trama urbana como excepcionales, si se plantea la necesidad de corregir determinadas disfunciones que aparecen en ella. Con el objeto de orientar estas actuaciones, se definen las **Áreas Especiales**.
6. Los procesos edificatorios que se han producido desde mediado el siglo XX, hasta nuestros días en El Barco de Ávila, han generado edificios, elementos y espacios libres que han ocasionado impactos negativos tanto para la conservación de los valores del Conjunto Histórico, como para su comprensión urbana, con lecturas erróneas o distorsionantes de la trama. Algunos de estos impactos es posible atenuarlos mediante pequeñas operaciones de carácter fundamentalmente estético, que denominaremos **Actuaciones Puntuales** y que permitirán aumentar la integración de estos elementos sin recurrir a actuaciones de mayor envergadura.



## A. CATÁLOGO

### Artículo 34. Concepto y alcance.

1. El Catálogo de elementos protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila se incorpora al mismo como documento esencial para garantizar el mantenimiento de los valores que determinaron su declaración como Bien de Interés Cultural. En él se establecen las condiciones particulares de aquellos elementos que presentan un mayor interés para la conservación del Patrimonio Cultural y contiene todos aquellos Bienes declarados de Interés Cultural existentes en el ámbito del Conjunto Histórico, así como aquellos otros que, por sus características, situación o representatividad, merecen gozar de una protección especial, estableciendo para los mismos las medidas de protección adecuadas con el fin de garantizar la preservación de sus valores dentro del Conjunto Histórico. Se establece un régimen específico de tutela y protección que detalla y ajusta las condiciones generales de intervención previstas en el PEPCH.
2. Las determinaciones del Catálogo serán vinculantes y prevalecerán sobre las de ordenación general y quedan detalladas en la normativa específica del Catálogo.
3. Los niveles de protección propuestos se ajustan a las indicaciones del RUCyL y asumen, desarrollando, los establecidos en las NUM 2003. Su identificación individualizada y normativa responde a las exigencias del Reglamento para la Protección del patrimonio Cultural en Castilla y León, contemplándose en el documento de Catálogo que acompaña al PEPCH como parte integrante del mismo.

### Artículo 35. Contenido del Catálogo de Protección.

1. Los contenidos del Catálogo se ajustan a lo dispuesto en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural en Castilla y León, y específicamente:

#### **Normativa.**

Que detallará el régimen específico de los bienes catalogados, complementario del régimen general descrito en la presente normativa.


#### **Fichas**

Individuales y/o conjuntas de los elementos arquitectónicos, arqueológicos y urbanos sometidos al régimen de protección específico del Catálogo.

### Artículo 36. Régimen específico de los bienes incluidos en el Catálogo.

1. El patrimonio catalogado del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila deberá cumplir las indicaciones descritas en la presente normativa, así como la regulación específica de la normativa del Catálogo. Complementariamente cada una de las fichas individualizadas de los elementos catalogados podrá contener determinaciones precisas de las actuaciones permitidas, recomendadas y prohibidas sobre cada uno de los bienes.



	PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

2. Todo ello se hará efectivo bajo el marco general que establece la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural, cuyas determinaciones serán, en cualquier caso, vinculantes a los efectos de esta normativa.
3. Si durante el periodo de vigencia del Plan Especial se produjese la incoación o declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural, o la aprobación del Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se deberá proceder a la modificación puntual del Catálogo a fin de incluir dichos elementos, desarrollando su nivel y condiciones de intervención. En tanto no se produzca dicha modificación, los bienes afectados tendrán la consideración de incluidos en el Catálogo con el régimen de protección correspondiente a Protección Integral.



## **B. ÁREAS ESPECIALES**

### **Artículo 37. Definición.**

1. Para alcanzar los objetivos de este PEPCH se ha considerado conveniente en determinadas áreas del Conjunto Histórico establecer una serie de indicaciones con las que se pretende orientar las actuaciones que se desarrollen en ellas.
2. Estas áreas quedan definidas en los planos de ordenación y la documentación integrante del PEPCH.

### **Artículo 38. Objetivos y tipos de Áreas Especiales.**

1. Se definen dos tipos de Áreas Especiales, si bien el objetivo común es alcanzar un Conjunto Histórico activo y atrayente, cada uno de ellos necesita operaciones de distinta índole.

#### **a. Áreas de Dinamización (DIN).**

Se trata de espacios y edificios que presentan un potencial importante dentro del Conjunto Histórico, su uso (o la posible flexibilidad en él) es la principal característica que puede facilitar el mantenimiento de la población residente, bien por ser capaces de ofrecer servicios que van más allá de los básicos a la población, bien por atender necesidades de la población visitante.

#### **b. Áreas de Revitalización (REV).**

Existen en el ámbito del Conjunto Histórico zonas que poseen un gran potencial para mejorar la comprensión de la trama urbana de la Villa y su evolución a lo largo del tiempo. Estos espacios pueden contribuir a mejorar sustancialmente el entorno urbano de El Barco de Ávila. Se trata de espacios que bien por la presión edificatoria han quedado apartados de la trama, resultando intersticios residuales, bien por su gran extensión presentan dificultades para finalizar las actuaciones necesarias que posibiliten aprovechar el potencial del que disponen.

## **I. Áreas de Dinamización (DIN).**

### **Artículo 39. Elementos a los que se aplica.**

Se aplica a elementos que por el potencial de uso que tienen pueden ser capaces de contribuir a la dinamización del Conjunto Histórico, aportan una posibilidad de mejora y mantenimiento a nivel social y económico, integrándose en el sistema urbano desde su carácter dotacional, son o serán capaces de ofertar servicios a la población que, directa o indirectamente, potenciarán el asentamiento económico y la actividad social.



#### Artículo 40. Objetivos de las intervenciones.

El uso de estos elementos será el principal valor y se considera necesario potenciar su utilización y posibilitar la ampliación de las actividades que se puedan desarrollar, siempre desde el carácter público que ahora poseen y que se considera fundamental mantener, sin limitar las posibilidades de colaboración con la iniciativa privada.

El régimen de intervención sobre ellos será de mantenimiento de los aspectos funcionales, admitiendo la transformación formal y adaptación a nuevos usos, siempre dentro de los límites que la integración de ellos en el Conjunto Histórico, permita.

Se admitirá, dentro de los márgenes que la normativa del PEPCH establece y de manera excepcional, la ampliación y nueva edificación, siempre que no se altere la funcionalidad del elemento y mejore (o no altere), los valores sociales del mismo.

#### Artículo 41. Identificación de las Áreas de Dinamización en el Plan Especial.

Se relacionan a continuación las Áreas de Dinamización definidas en el PEPCH, estableciendo las orientaciones para las intervenciones que en ellas se desarrollen, quedando identificadas en los planos de ordenación.

##### a) Área de Dinamización AE-DIN-01. ESCUELAS PÚBLICAS.

**Objetivos:** Conservar el uso Equipamiento educativo, actualmente se mantiene la Escuela Municipal Infantil, una vez que el curso próximo se trasladará el resto de la sección infantil al edificio del CEIP “Juan Arrabal” situado en el exterior del Conjunto Histórico. El edificio construido en el inicio de la década de los años ‘30 del siglo pasado, presenta gran potencial para albergar distintas actividades relacionadas con el uso dotacional, si bien será preciso acometer reformas de entidad que lo adapten a la normativa vigente. Dispone de una parcela limítrofe con la Muralla de la Villa, de grandes dimensiones, generando un espacio libre ligado al uso del edificio.

**Ubicación:** Calle de las Escuelas, 14. (5804924TK8750S0001DA)

**Superficie Construida:** 1.804,00 m<sup>2</sup>.

**Superficie de parcela:** 4.415,00 m<sup>2</sup>.

**Condición de Intervención:** Integración (IN).

**Ordenanza de aplicación:** Ordenanza (NUM) 13. Equipamiento y Servicios Comunitarios, con las limitaciones establecidas en el PEPCH en relación al retranqueo obligatorio respecto a la Muralla de la Villa.

**Edificabilidad:** 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Según Ordenanza.

##### b) Área de Dinamización AE-DIN-02. ANTIGUA FÁBRICA DE HARINAS (Hoy Espacio Cultural).

**Objetivos:** Conservar el uso Equipamiento Socio-Cultural, actualmente se





destina a espacio cultural y oficina de turismo. Situado en una de las entradas más transitadas de la Villa, desde aquí se inician los recorridos turísticos principales, entre ellos el que discurre paralelo a la Muralla, con acceso al Castillo y el más comercial de la Calle Mayor hasta la Iglesia Mayor de la Asunción de Ntra. Señora.

Ofertar, desde un carácter dotacional público, alternativas turísticas y de desarrollo socio-cultural que fomenten la participación ciudadana tanto de la población residente, como del visitante, aumentando la posibilidad de fijar población y atraer recursos turísticos.

**Ubicación:** Plza. de la Constitución, 1. (5808709TK8750N0001DE)

**Superficie Construida:** 901,00 m<sup>2</sup>.

**Superficie de parcela:** 404,00 m<sup>2</sup>.

**Condición de Intervención:** Integración (IN).

**Ordenanza de aplicación:** Ordenanza 1. Edificación Cerrada en el Casco Antiguo (PEPCH) / Ordenanza (NUM) 10. Espacios Libres Privados (Jardín posterior)

**Edificabilidad:** El volumen máximo edificable vendrá dado por la aplicación de la ordenanza de altura, el fondo máximo y la superficie edificable. Según Ordenanza.

## II. Áreas de Revitalización (REV).

### Artículo 42. Elementos a los que se aplica.

1. El Área Especial de Revitalización se asocia a espacios públicos singulares y ubicados en zonas estratégicas, en los que se requiere una actuación de caracterización y mejora destinada a la revitalización del paisaje urbano.
2. Se pretende recuperar para el paisaje urbano una serie de espacios libres públicos que, bien por su extensión no ha sido posible finalizar las actuaciones urbanísticas que doten a éstos de la calidad suficiente para mejorar el entorno urbano del Conjunto Histórico, bien por su ubicación han quedado relegados a espacios intersticiales, sin uso actual y permanente deterioro.

### Artículo 43. Criterios de intervención.

1. Dotar al espacio libre de usos compatibles que, junto con un tratamiento adecuado, conviertan estas áreas en ámbitos de dinamización de la vida urbana, dando respuesta a la necesidad de la población residente de disponer de zonas verdes públicas de calidad, al mismo tiempo que se generen unos espacios de interacción entre Patrimonio, población residente y visitante, que conlleve la mejora funcional, social y económica tanto del Conjunto Histórico, como del resto del municipio. Estas zonas se configuran como espacios de protección para algunos de los principales elementos del Conjunto Histórico, como son la Muralla y el Castillo de Valdecorneja.



2. Mantener la estructura original del tejido urbano, frente a actuaciones edificatorias descontroladas.
3. Todas estas actuaciones precisan un fuerte compromiso con la preservación de los valores del Conjunto Histórico, se localizan mayoritariamente sobre terrenos de propiedad municipal, por lo que se asegura la iniciativa pública, si bien en los ámbitos privados será precisa la tutela de las administraciones competentes.
4. El resultado deberá ser un Conjunto Histórico con espacios libres de calidad que actúen como retenedores de población, dando solución a una de las escaseces que hoy existen como es la falta de parques públicos, dinámicos y dotados de usos flexibles que sean capaces de modificarse acompañando a la propia sociedad. Todo ello mejorando la posibilidad de acercamiento, vistas y contacto con los elementos de valor dentro del Conjunto.
5. Las Áreas de Revitalización y sus condiciones detalladas de intervención se recogen, junto con las Actuaciones Puntuales, en los planos de ordenación y en el anexo a la presente normativa denominado: Fichas de Intervenciones Complementarias.



## **C. ACTUACIONES PUNTUALES (AP)**

### **Artículo 44. Elementos a los que se aplica.**

1. Las Actuaciones Puntuales que define el Plan Especial se realizan conforme a su objetivo de detener el deterioro producido tras el largo periodo de tiempo que ha transcurrido desde la incoación del expediente de declaración BIC, hasta la propia Declaración. Revertir la imagen de abandono y la sensación de la población de que no existen motivos suficientes para fijar su residencia en el interior de un Conjunto en continuo deterioro.
2. Estas actuaciones no son, por norma general, de gran impacto ni envergadura, sino más bien se trata de operaciones muy limitadas y de reducido coste económico que, en conjunto, pueden transformar la imagen general de la trama urbana.
3. En todos los casos estarán encaminadas a la mitigación del impacto negativo
4. Son obras de distinta entidad, afectando generalmente a espacios y elementos privados.

### **Artículo 45. Criterios de intervención.**

1. Tienen la finalidad de corregir las distorsiones y el impacto negativo en el pasaje urbano de algunas edificaciones, o de elementos concretos de las mismas o sus parcelas, sin ánimo exhaustivo, se relacionan las que en este momento se consideran prioritarias.
  - i. Reparación de cubiertas en edificios.
  - ii. Tratamiento de fachadas o medianeras vistas y con fuerte impacto en el espacio público, realizadas con materiales, colores o texturas no adecuadas a las soluciones tradicionales de la Comarca Barcense.
  - iii. Eliminación o mitigación, de elementos puntuales presentes en las edificaciones y que afectan negativamente al entorno urbano, desvirtuando el carácter tradicional del Conjunto Histórico y su percepción desde la vía pública.
  - iv. Acondicionamiento de los cierres de parcelas o solares, ejecutados con materiales prohibidos o inadecuados conforme al criterio que establece este PEPCH.
  - v. Ejecución de cierres de parcelas o solares, que en la actualidad se encuentran abiertos a las vías públicas, conforme a las alineaciones oficiales, asumidas por este PEPCH, de las NUM.

### **Artículo 46. Autorizaciones excepcionales.**

A los efectos de la aplicación del presente PEPCH, se consideran sujetos a autorizaciones excepcionales los siguientes actos:

- a. En todo caso las actuaciones de demolición y/o sustitución de inmuebles situados en el ámbito del Conjunto Histórico tendrán carácter excepcional y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. Se requerirá autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.



- b. La realización de cualquier obra o intervención en los inmuebles incoados declarados Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, o en sus entornos de protección, requerirán en todo caso autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- c. La realización de actividades arqueológicas requerirá la correspondiente autorización conforme a lo establecido en la legislación autonómica vigente en materia de Patrimonio Cultural.
- d. De acuerdo con el régimen de actuaciones definido para cada Grado de Protección en la presente Normativa, se consideran, en todo caso, actos sujetos a autorización excepcional las actuaciones pretendidas sobre inmuebles o elementos declarados BIC, o en sus entornos de protección. De igual modo se consideran actos sujetos a autorización excepcional las actuaciones de ampliación pretendidas sobre inmuebles catalogados, para los cuales se indique en la ficha correspondiente del Catálogo del presente PEPCH la posibilidad de alterar excepcionalmente la volumetría existente.
- e. En el caso de las actuaciones consideradas como autorizables excepcionalmente se tendrá en cuenta el criterio de prevalencia de la conservación del patrimonio sobre la necesidad de implantación de usos de carácter lucrativo.
- f. En todo caso, las actuaciones consideradas como autorizables excepcionalmente, requerirán autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

#### Artículo 47. Disconformidad con el planeamiento.

1. La simple disconformidad con los instrumentos de planeamiento no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del planeamiento general o instrumento que lo desarrolle.
2. Se encuentran en situación de disconformidad con el planeamiento aquellas construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, no siendo declarados expresamente fuera de ordenación, sean anteriores a la aprobación de este PEPCH y resulten disconformes con sus determinaciones.

#### Artículo 48. Usos del suelo fuera de ordenación.

1. Se consideran como edificaciones Fuera de Ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 del RUCyL, a aquellas construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de este PEPCH, resulten disconformes con las determinaciones del mismo, estos usos del suelo suponen un impacto negativo para el Conjunto Histórico.
2. Se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes elementos e instalaciones situadas sobre las fachadas, o medianeras, que queden a la vista desde la vía pública en los edificios del conjunto histórico:
  - Antenas de televisión, pantallas de recepción de ondas y dispositivos similares.



- Tendidos aéreos y sus elementos de cualquier tipo de red, que discurran vistos sobre las fachadas, incluso los tendidos en cruces de calles.
- Salidas de humos en fachada.

En el caso de antenas, tendidos y otros elementos integrantes de las redes públicas de comunicaciones electrónicas existentes, para atender las demandas de los usuarios en estas materias, se permitirá la realización de las actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, conforme a lo establecido en la legislación sectorial vigente.

3. Se declaran expresamente fuera de ordenación los paneles solares o fotovoltaicos instalados sobre cubiertas que sean visibles desde la vía pública, o desde cualquier punto de aproximación al conjunto histórico.
4. Se declaran expresamente fuera de ordenación los usos del suelo que ocupan superficies destinadas a cesiones.
5. En los edificios o instalaciones declarados expresamente fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en este artículo, no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el artículo 64.2 de la LUCyL.

#### Artículo 49. Grados de Protección.

1. La catalogación constituye una determinación de ordenación general que debe ser establecida por el instrumento de planeamiento general para todo el término municipal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El PEPCH asume los grados de protección de las NUM desarrollando las condiciones y definición de los mismos.
2. Los grados de protección establecidos en las NUM son:
  - Protección Integral. (I)
  - Protección Estructural. (E)
  - Protección Ambiental. (AM)
  - Protección de Fachadas. (AMF)

Estos grados de protección son aplicados sobre los inmuebles catalogados dentro del ámbito del Conjunto Histórico.

3. El PEPCH establece un nuevo grado que se introduce para desarrollar la protección dada por la declaración del BIC sobre los inmuebles no catalogados, situados dentro del ámbito del Conjunto Histórico:
  - Sin Especial Protección (SEP)
4. Definición de los Grados de Protección PEPCH.

#### a) GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

##### 1. Ámbito.

Se aplica a los edificios con singulares valores históricos y arquitectónicos, reflejados en la calidad de su diseño y ejecución.

##### A. Monumentos y Conjuntos declarados BIC.

- a. Castillo de Valdecorneja (Declaración Genérica 22/04/1949)



- b. Iglesia Mayor de la Asunción de Nuestra Señora (Monumento 3/06/1931)
  - c. Muralla de la Villa y Puerta del Ahorcado (Declaración Genérica 22/04/1949)
- B.** Edificaciones, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- a. Puente Viejo.
  - b. Ermita del Santísimo Cristo del Caño.
  - c. Ermita de San Pedro del Barco.

Además, en el Catálogo de las NUM se incluyen las fuentes, ubicadas dentro del ámbito del Conjunto Histórico, de Plaza de las Acacias, C/ del Arco, C/ del Pozo, C/ Medicina, Plaza del Campillo, C/ Mayor, el pilón de la Ermita del Smo. Cristo del Caño y la Picota situada en esta misma parcela.

- C.** Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación tradicional.

No existen espacios públicos con estas características en el ámbito del Conjunto Histórico.

- D.** Escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico protegidos por el Decreto 71/1963, de 14 de marzo.

Manzana.	REF.CATASTRAL	NOMBRE	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	Nº. FICHA
--	--	Villa de El Barco de Ávila		BIC-Integral	BIC-CH
--	--	Puerta del Ahorcado y resto de la Muralla	La Villa	BIC- Integral	18
19.27	5608627TK8750N0001KE	Castillo de Valdecorneja	La Villa	BIC- Integral	1
7.01	5606001TK8750N0001AE	Iglesia de San Pedro del Barco	C/ San Pedro del Barco, 14	BIC - Integral	4
42.01	5505901TK8750N0001RE	Iglesia Mayor de la Asunción de Ntra. Señora	Plaza de las Acacias	BIC - Integral	2
43.01	5205801TK8750N0001QE	Ermita del Santísimo Cristo del Caño	Crta. de Navalonguilla	Integral	17
--	05021A010090030000FH	Puente del Cristo - Puente Viejo	Crta. de Navalonguilla	Integral	20

## 2. Condiciones de actuación.

Se permiten las obras de restauración encaminadas a la conservación del edificio tal como es en su diseño, composición, fachadas existentes, estructura, materiales y acabados, tanto en su exterior como interiormente, interviniendo mediante la consolidación de sus elementos dañados, puesta en valor, repaso y limpieza de sus acabados, eliminación controlada de añadidos sin valor (previa justificación en proyecto y autorización de la CTPC en caso de BIC y edificios blasonados),..., y con las especificaciones incluidas en la ficha correspondiente del catálogo.

Excepcionalmente, en edificios que en determinadas partes puedan requerir intervenciones puntuales de acondicionamiento para mejorar la habitabilidad y funcionalidad, serán autorizables reajustes puntuales de distribución interior que no afecten negativamente a los elementos de valor (previa justificación en proyecto





y autorización de la CTPC en caso de BIC y edificios blasonados), y con las especificaciones incluidas en la ficha correspondiente del catálogo.

## b) GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (E).

### 1. Ámbito.

Se aplica a los edificios con valores arquitectónicos en su diseño y composición dignos de ser conservados en su conjunto, con las reformas convenientes.

Manzana.	REF.CATASTRAL	NOMBRE	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	Nº. FICHA
1.01	5404401TK8750S	Antiguo Molino de la Gallareta	C. Alameda 8	Estructural	14
5.11	5505711TK8750N0001DE	Antiguo Hospital San Miguel. Actual residencia	C/ Merino 7	Estructural	3
8.05	5605205TK8750N	Viviendas Particulares	Pza. España, 22	Estructural	8.5
8-11	5605211TK8750N0001IE	Vivienda Particular	C/San Pedro del Barco 11	Estructural	8.7
9.1	5605801TK8750N0001GE	Ayuntamiento	C/ Arco, 2	Estructural	5
22.15	5707015TK8750N0001GE	Antigua Cárcel. Biblioteca Sala de Exposiciones	C. Mayor, 33	Estructural	11
23.01	5706201TK8750N0001AE	Antiguo Ayuntamiento	Plaza España, 1	Estructural	6
23.20	5706220TK8750N0001DE	Equipamiento Cultural. Teatro	C/ Mayor, 34	Estructural	13
23.22	5706222TK8750N0001IE	Vivienda Particular	C/ Mayor, 30	Estructural	40
41.01	5508901TK8750N0001LE	Antiguo Molino Paseo de Yecla	Pso. de Yecla, 1	Estructural	16

### 2. Condiciones de actuación.

Además de las actuaciones de protección integral, se admiten las obras de rehabilitación dirigidas a reutilizar un edificio, mejorando la habitabilidad y funcionalidad mediante cambios en la distribución interior o reajustes en elementos estructurales no significativos, y sin aumento de volumen, manteniendo en todo caso las fachadas existentes, las cubiertas, el sistema estructural general, portales, escaleras y otros elementos de interés dentro de la parcela o de la edificación (previa justificación en proyecto de las partes sin valor a eliminar y, en su caso, autorización de la CTPC), y con las especificaciones incluidas en la ficha correspondiente del catálogo.



## c) GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (AM)

### 1. Ámbito.

Se aplica a los edificios que, por su implantación, presencia de elementos de interés o cualquier otro aspecto, contribuyen a la calidad urbana del Conjunto Histórico, debiendo ser conservado dentro del ámbito afectado.

Entre ellos gozan de este grado de protección los edificios que, aislados o en conjunto, independientemente de su estado de conservación, reúnen constantes tipológicas que aportan valor al área del Conjunto Histórico en la que se encuentran.

Manzana.	REF.CATASTRAL	NOMBRE	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	Nº. FICHA
2.11	5405611TK8750N0001JE	Vivienda Particular	C/ Gallareta, 2	Ambiental	2.1
5.02	5505702TK8750N0001TE	Vivienda Particular	C/ Regadera 5	Ambiental	5.1
5.03	5505703TK8750N0001FE	Vivienda Particular	C/ Merino 14	Ambiental	5.2
5.12	5505712TK8750N0001XE	Vivienda Particular	C/ Regadera 3	Ambiental	5.3
6.08	5505308TK8750N0001BE	Vivienda Particular	Ronda de la Iglesia, 3, Calle Puente	Ambiental	6.1
6.14	5505314TK8750N0001QE	Vivienda Particular	Ronda de la Iglesia, 2, Calle Puente	Ambiental	6.3
6.15	5505315TK8750N0001PE	Vivienda Particular	Ronda de la Iglesia 22	Ambiental	6.4
7.02	5606002TK8750N	Vivienda Particular/Antigua Fábrica de Mermelada de El Barco de Ávila	C/ San Pedro del Barco, 12	Ambiental	38
7.03	5606003TK8750N0001YE	Vivienda Particular	C/ San Pedro del Barco, 10	Ambiental	39
7.07	5606007TK8750N	Vivienda Particular	C/ San Pedro del Barco, 2 /C/Horno, 5	Ambiental	7.2
9.4	5605804TK8750N0001LE	Vivienda Particular	C/ Pasión 7	Ambiental	9.1
9.5	5605805TK8750N	Vivienda Particular	C/ Pasión 9	Ambiental	9.2
11.01	5704301TK8750S0001TA	Vivienda Particular	C/ Regadera, 13	Ambiental	11.1
11.02	5704302TK8750S0001FA	Vivienda Particular	C/ Regadera, 15	Ambiental	11.2
15.02	5705902TK8750N0001BE	Vivienda Particular	C/ del Pozo, 4	Ambiental	15.1
15.03	5705903TK8750N0001YE	Vivienda Particular	C/ del Pozo, 4 (A)	Ambiental	15.2
15.04	5705904TK8750N0001GE	Vivienda Particular	C/ del Pozo, 6	Ambiental	15.3
15.19	5705919TK8750N0001IE	Vivienda Particular	C/ Escuelas, 7	Ambiental	15.5
15.20	5705920TK8750N0001DE	Vivienda Particular	C/ Escuelas, 5	Ambiental	15.6
16.07	5706307TK8750N0001ME	Vivienda Particular	Plaza de España, 11 C. Toriles. / C. Nicolás de la Fuente Arrimada	Ambiental	37
17.01	5506901TK8750N0001OE	Vivienda Particular	C/ del Puente, 8	Ambiental	17.1
17.17	5506917TK8750N0001AE	Vivienda Particular	C/ Pozuelo, 12	Ambiental	17.8
17.18	5506918TK8750N0001BE	Vivienda Particular	C/ Pozuelo, 11	Ambiental	17.9
17.19	5506919TK8750N0001YE	Vivienda Particular	C/ Pozuelo, 10	Ambiental	17.10
18.01	5406601TK8750N0001TE	Vivienda Particular	C. del Puente, 42/ Paseo Yecla	Ambiental	18.1
18.02	5406602TK8750N0001FE	Vivienda Particular	C. del Puente, 40/ Paseo Yecla	Ambiental	18.2
18.03	5406603TK8750N0001ME	Vivienda Particular	C. del Puente, 38	Ambiental	18.3
18.05	5406605TK8750N0001KE	Vivienda Particular	C/ del Puente, 34/ Paseo de Yecla	Ambiental	18.5
19.40	5608640TK8750N0001SE	Vivienda Particular	C/ Mayor,77	Ambiental	19.1
20.01	5506501TK8750N0001HE	Vivienda Particular	C/ Castillo 1	Ambiental	43
20.02	5506502TK8750N0001WE	Vivienda Particular	C/ Pozuelo 2	Ambiental	20.1
20.08	5506508TK8750N0001PE	Vivienda Particular	C/ Pozuelo 3	Ambiental	20.2
22.11	5707011TK8750N	Vivienda Particular	C. Mayor, 41	Ambiental	45
22.24	5707024TK8750N	Vivienda Colectiva	C/ Mayor, 15	Ambiental	10
23.07	5706207TK8750N0001LE	Vivienda	Plaza España, 7 / C/Mayor, 16	Ambiental	7
23.03	5706203TK8750N0001YE	Administración. Oficina de Recaudación	Plaza España, 3 / C/Mayor, 4	Ambiental	8
23.16	5706216TK8750N	Vivienda Colectiva	C. Mayor, 42	Ambiental	44



24.12	5705512TK8750N0001ZE	Antiguo Teatro	C. Nicolás de la Fuente Arrimadas, 18	Ambiental	15
25.01	5706701TK8750N0001IE	Fábrica Textil Gil-Villa	Avda. Villa, 3	Ambiental	25.1
27.18	5807918TK8750N0001QE	Vivienda Particular	C. Mayor, 50	Ambiental	27.1
29.09	5808709TK8750N0001DE	Espacio Cultural	Pza. de la Constitución, 1	Ambiental	46
--	--	Puente Nuevo	Crta. N-110. Soria-Plasencia	Ambiental	47

## 2. Condiciones de actuación.

Además de las actuaciones de protección integral y estructural, se admiten las obras dirigidas a dotar a un edificio de nuevos espacios habitables ampliando la ocupación en parcela o la altura de la edificación, manteniendo las fachadas o partes y elementos de interés de la edificación existente (tales como muros o sillares de piedra, embocaduras de puertas o ventanas, lápidas o inscripciones, carpinterías de puertas, ventanas o galerías, aleros, cierres de parcela,...) (previa justificación en proyecto de las partes sin valor a eliminar y, en su caso, autorización de la CTPC), y cuidando especialmente el diseño de las partes nuevas, conforme a las determinaciones de ordenación previstas en la ficha correspondiente, y subsidiariamente a las determinaciones específicas de la ordenanza general.

### d) GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE FACHADA.

#### 1. Ámbito.

Se aplica sobre edificios, construcciones, sus vestigios o elementos integrantes de sus fachadas, cuyo valor reconocido por su contribución a configurar la imagen urbana, reside en la composición general de la fachada o en la subsistencia de sus elementos.

Manzana.	REF.CATASTRAL	NOMBRE	SITUACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	Nº. FICHA
3.05	5504305TK8750S0001AA	Vivienda Particular	Ronda de la Iglesia 10	A - Fachada	3.1
3.06	5504306TK8750S0001BA	Vivienda Particular	Calle Gallareta 13	A - Fachada	3.2
3.07	5504307TK8750S0001YA	Vivienda Particular	Ronda de la Iglesia 12	A - Fachada	3.3
3.08	5504308TK8750S0001GA	Vivienda Particular	Calle Gallareta 1	A - Fachada	3.4
3.10	5504310TK8750S0001YA	Vivienda Particular	C/ Gallareta 7	A - Fachada	3.5
3.11	5504311TK8750S0001GA	Vivienda Particular	C/ Gallareta 8	A - Fachada	3.6
3.12	5504312TK8750S0001QA	Vivienda Particular	Calle Gallareta 9	A - Fachada	3.7
6.11	5505311TK8750N0001BE	Vivienda Particular	Calle Puente, 5	A - Fachada	6.2
7.04	5606004TK8750N0001GE	Vivienda Particular	C/ San Pedro del Barco, 8	A - Fachada	7.1
7.08	5606008TK8750N0001TE	Vivienda Particular 7 Edif. Desaparecida	C/ Mayor, 1; /C/Horno, 3	A - Fachada	7.3
8.01	5605201TK8750N0001FE	Establecimientos públicos. Restauración	Pza. de España, 18	A - Fachada	8.1
8.02	5605202TK8750N0001ME	Vivienda Particular	Pza. España, 19	A - Fachada	8.2
8.03	5605203TK8750N0001OE	Vivienda Particular. Comercial. Alimentación.	Pza. España, 20	A - Fachada	8.3
8.04	5605204TK8750N0001KE	Vivienda Particular. Comercial sin uso.	Pza. de España, 21	A - Fachada	8.4
8.06	5605206TK8750N0001DE	Vivienda Particular	C/ San Pedro del Barco 1	A - Fachada	8.6
8.15	5605215TK8750N000ZE	Vivienda Particular	C/ Pasión 8	A - Fachada	8.8
10.19	5705019TK8750N0001KE	Vivienda Particular	C/ Nicolás de la Fuente Arrimadas,4	A - Fachada	10.1
10.20	5705020TK8750N0001ME	Vivienda Particular	C/ Nicolás de la	A - Fachada	10.2



			Fuente		
			Arrimadas,6		
10.21	5705021TK8750N	Vivienda Particular	C/ Nicolás de la Fuente	A - Fachada	10.3
			Arrimadas,8		
11.14	5704314TK8750S0001EA	Vivienda Particular	C/ Varillas, 1 (D)	A - Fachada	11.3
15.17	5705917TK8750N0001DE	Vivienda Particular	C. Escuelas, 11	A - Fachada	15.4
15.21	5705921TK8750N0001XE	Vivienda Particular	C/ Escuelas, 3	A - Fachada	15.7
15.22	5705922TK8750N0001IE	Vivienda Particular	C/ Escuelas, 1	A - Fachada	15.8
16.01	5706301TK8750N0001GE	Vivienda Particular	Plaza de España, 17 / C. del Arco.	A - Fachada	16.1
16.04	5706304TK8750N0001LE	Vivienda Particular	Plaza de España, 14	A - Fachada	16.2
16.09	5706309TK8750N0001KE	Vivienda Particular	C. del Arco, 3	A - Fachada	16.3
16.02	5706302TK8750N0001QE	Vivienda Particular	Plaza de España, 16 / C. del Arco.	A - Fachada	16.4
16.06	5706306TK8750N	Vivienda Colectiva	Plaza de España, 12 / C. Nicolás de la Fuente Arrimadas	A - Fachada	16.5
16.05	5706305TK8750N0001TE	Vivienda Particular	Plaza de España, 13	A - Fachada	16.6
16.03	5706303TK8750N0001PE	Vivienda Particular	Plaza de España, 15 / C. del Arco.	A - Fachada	16.7
17.02	5506902TK8750N0001KE	Vivienda Particular	Calle del Puente, 9	A - Fachada	17.2
17.03	5506903TK8750N	Vivienda Particular	C/ del Puente, 12	A - Fachada	17.3
17.07	5506907TK8750N0001JE	Vivienda Particular	C/ del Puente, 20	A - Fachada	17.4
17.11	5506911TK8750N0001EE	Vivienda Particular	C/ del Puente, 26	A - Fachada	17.5
17.12	5506912TK8750N0001SE	Vivienda Particular	C/ del Puente, 28	A - Fachada	17.6
17.14	5506914TK8750N	Vivienda Particular	C/ del Puente, 32	A - Fachada	17.7
18.04	5406604TK8750N0001OE	Vivienda Particular	C/ del Puente, 36	A - Fachada	18.4
18.06	5406606TK8750N0001RE	Vivienda Particular	C/ Pozuelo 32	A - Fachada	18.6
18.13	5406613TK8750N0001JE	Vivienda Particular	Plza Pozuelo, 14	A - Fachada	18.7
18.16	5406616TK8750N0001ZE	Vivienda Particular	C/ Pozuelo, 15	A - Fachada	18.8
22.32	5707032TK8750N0001XE	Almacén sin uso	C. Castillo 28	A - Fachada	22.1
22.37	5707037TK8750N0001ZE	Almacén sin uso	C. Castillo 26	A - Fachada	22.2
22.22	5707022TK8750N0001TE	FÁBRICA DE GASEOSAS DE EL BARCO DE ÁVILA	C. Castillo 8	A - Fachada	22.3
22.10	5707010TK8750N0001HE	VIVIENDA PARTICULAR Inscripción árabe	C. Mayor 43	A - Fachada	22.4
23.04	5706204TK8750N0001GE	Fachada Local piedra. Inscripción árabe en C/ Mayor	Pza. de España, 4 / C. Mayor, 8	A - Fachada	12
23.02	5706202TK8750N	Vivienda. Restauración	Pza. de España, 2 / C. Mayor, 2	A - Fachada	23.1
23.05	5706205TK8750N	Vivienda Colectiva	Pza. de España, 5 / C. Mayor, 10	A - Fachada	23.2
23.06	5706206TK8750N	Vivienda Colectiva	Pza. de España, 6 / C. Mayor, 14	A - Fachada	23.3
23.08	5706208TK8750N0001TE	Vivienda Particular	Pza. de España, 8	A - Fachada	23.4
23.09	5706209TK8750N	Vivienda Colectiva	Pza. de España, 9	A - Fachada	23.5
23.10	5706210TK8750N0001LE	Vivienda	C. Nicolás de la Fuente Arrimadas, 13/15	A - Fachada	23.6
23.13	5706213TK8750N0001ME	Vivienda Particular	C/ Nicolás de la Fuente Arrimadas 21	A - Fachada	23.7
23.21	5706221TK8750N	Vivienda Particular	C/ Mayor, 32	A - Fachada	23.8
23.23	5706223TK8750N	Vivienda Particular	C/ Mayor, 28	A - Fachada	23.9
23.24/25	5706224TK8750N0001EE	Vivienda Particular	C/ Mayor, 26	A - Fachada	23.10
23.32	5706232TK8750N0001WE	Almacén, Garaje	C/ Nicolás de la Fuente Arrimadas, 11	A - Fachada	23.11
26.02	5807002TK8750N0001OE	Vivienda Particular	C. Nicolás de la Fuente Arrimadas, 28	A - Fachada	26.1
26.05	5807005TK8750N0001DE	Vivienda Particular	C. Nicolás de la Fuente Arrimadas, 40	A - Fachada	26.2
26.06	5807006TK8750N	Vivienda Particular	C. Nicolás de la Fuente Arrimadas, 42	A - Fachada	26.3
26.32	5807032TK8750N0001FE	Vivienda. Comercial	C. Nicolás de la	A - Fachada	26.4



			Fuente Arrimadas, 38		
<b>26.33</b>	5807033TK8750N0001ME	Vivienda particular	C. Nicolás de la Fuente Arrimadas, 30	A - Fachada	26.5
<b>28.04</b>	5807404TK8750N0001BE	Vivienda Particular	Plaza de la Constitución, 12	A - Fachada	28.1
<b>35.18</b>	5906018TK8750N0001ZE	Viviendas Particulares	Avenida de la Villa 12, 14, 16	A - Fachada	35.1
<b>35.19</b>	5906019TK8750N0001UE	Vivienda Particular	Avenida de la Villa 18	A - Fachada	35.2
<b>35.20</b>	5906020TK8750N0001SE	vivienda Particular	Avenida de la Villa 20	A - Fachada	35.3
<b>35.21</b>	5906021TK8750N0001ZE	Vivienda /Hostelería Bar "La Cueva"	Avenida de la Villa 22	A - Fachada	35.4

## 2. Condiciones de actuación.

Al igual que en el grado de protección Ambiental, además de las actuaciones de protección integral y estructural, se admiten las obras dirigidas a dotar a un edificio de nuevos espacios habitables ampliando la ocupación en parcela o la altura de la edificación, manteniendo las fachadas o partes y elementos de interés de la edificación existente (tales como muros o sillares de piedra, embocaduras de puertas o ventanas, lápidas o inscripciones, carpinterías de puertas, ventanas o galerías, aleros, cierres de parcela,...) (previa justificación en proyecto de las partes sin valor a eliminar y, en su caso, autorización de la CTPC), y cuidando especialmente el diseño de las partes nuevas, conforme a las determinaciones de ordenación previstas en la ficha correspondiente, y subsidiariamente a las determinaciones específicas de la ordenanza general.

Pudiendo ser sustituidas las partes del edificio no visibles desde la vía pública, así como de aquellas partes de la fachada que lo requieran por razones de seguridad, debiendo reconstruirse los aleros, balcones, etc., en tipo, materiales, medidas y acabados.

## e) ELEMENTOS SIN PROTECCIÓN ESPECIAL.

### 1. Ámbito.

Una vez declarado el Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico y determinados los inmuebles que integran el Catálogo de este PEPCH, se amplía la protección al resto de los inmuebles situados dentro de su ámbito. En ellos será de aplicación lo establecido en esta normativa, y subsidiariamente en aquello no determinado, lo fijado en las NUM y resto de normativa provincial, autonómica o estatal.

Esta protección genérica se aplica sobre:

- Edificios y espacios ubicados dentro del ámbito del Conjunto Histórico que no están incluidos en el Catálogo de Protección y no presentan notables valores arquitectónicos, ni interés especial para la conservación del mismo, cualquiera que sea su estado de conservación o situación.
- Edificios en situación legal de ruina en los que se permita la sustitución total del inmueble.



- Edificios de tipología no adecuada para el mantenimiento de los valores que determinaron la declaración de Conjunto Histórico para la Villa de El Barco de Ávila.
- Solares y parcelas sin edificación actual, que no sean objeto de cesión al Ayuntamiento.

En todo caso si existen elementos de los indicados en el artículo 75, éstos se deberán integrar, en la nueva edificación.

### Condiciones de actuación.

Obras de nueva edificación donde se permite la adecuación del volumen edificado a las condiciones señaladas en la normativa PEPCH. El diseño será libre, pero respetando los materiales, modos constructivos y composición de fachada, integrados dentro del Conjunto Histórico.

## TÍTULO II. MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA E IMAGEN URBANAS.

### CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.


Conforme a lo establecido en el artículo 92.1.c) del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, Que cualquier intervención en un Bien de Interés Cultural declarado con la categoría de Conjunto Histórico, no podrá fomentar o admitir modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones, y en general ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto

#### Artículo 50. Conservación del trazado.

1. El Plan Especial de Protección, con carácter general, establece la conservación de la estructura del trazado urbano en la totalidad del Conjunto Histórico, así como las alineaciones existentes que aparecen reflejadas en la documentación gráfica del PEPCH y en las NUM.
2. La trama urbana se mantiene como uno de los valores fundamentales que sirvieron para la declaración del Conjunto Histórico, y las modificaciones consideradas, que a continuación se relacionan, corrigen errores apreciados entre el parcelario y el trazado de las calles, no afectando a la trama originaria, ajustándose a la realidad física de las alineaciones. Estas modificaciones tienen un carácter excepcional y contribuyen a la conservación general del Conjunto Histórico.
3. Las modificaciones del trazado propuestas son:
  1. Adecuación a la realidad de la clasificación de dos parcelas, la 5406623TK8750N0001AE y la 5406614TK8750N0001EE, que forman parte del





	PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

trazado viario pese a aparecer catastralmente como parcelas independientes. Las NUM recogen ya esta modificación, que aparecía en el plano de Francisco Coello, datado en 1864.

2. Adecuación a la realidad de la clasificación de la parcela 5608623TK8750N0001TE que, tras la adquisición de la misma por el Ayuntamiento, se transformó en vía pública de hecho, mejorando la accesibilidad al Castillo de Valdecorneja.
3. Adecuación del parcelario a la Ordenación General establecida por las NUM 2003. Las parcelas

Se detallan y justifican a continuación estas tres modificaciones que propone el PEPCH.

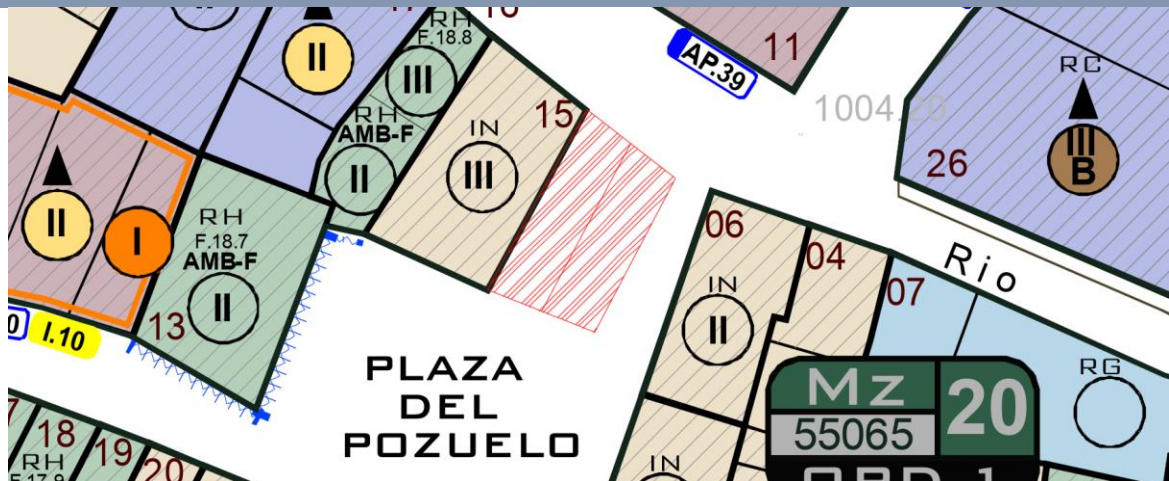




**MODIFICACIÓN DEL TRAZADO 1.- ADECUACIÓN A LA REALIDAD FÍSICA**

MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policía (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
18-23 Vía Pública	5406623TK8750N0001AE	C. del Río, 7	SSE(2)		PUENTE/POZUELO	VÍA PÚBLICA
18-14 Vía Pública	5406614TK8750N0001EE 5406614TK8750N0002RR	C. del Pozuelo, 17	SSE(1)		PUENTE/POZUELO	VÍA PÚBLICA

**FOTOGRAFÍAS**

**SITUACIÓN**

**ALTERACIÓN**

DOTACIONES URBANÍSTICAS. VÍA PÚBLICA

**JUSTIFICACIÓN**

Adecuación a la realidad de la clasificación de las dos parcelas que tienen, de hecho, la consideración de vía pública. Entrada a la Plaza del Pozuelo que ya era representada por Francisco Coello en 1864.



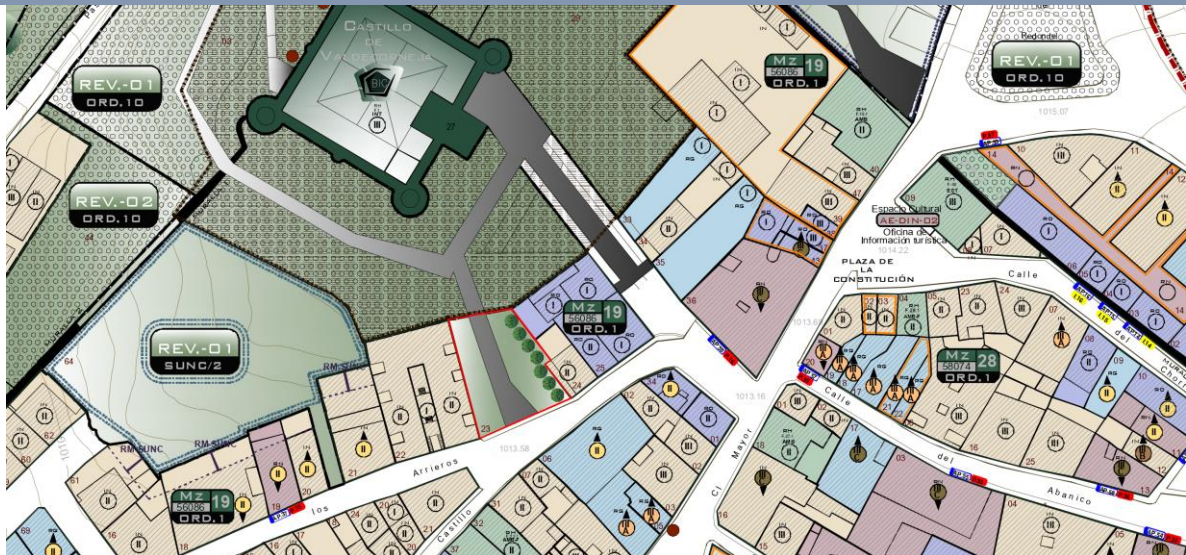
### MODIFICACIÓN DEL TRAZADO 2.- ADECUACIÓN A LA REALIDAD FÍSICA

MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
19.23 Vía Pública	5608623TK8750N0001TE	C. Castillo, 45			VIARIO CASTILLO	Vía PÚBLICA

### FOTOGRAFÍAS



### SITUACIÓN



<b>ALTERACIÓN</b>	<b>DOTACIONES URBANÍSTICAS. VÍA PÚBLICA. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA.</b>
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Adecuación a la realidad de la clasificación de la parcela municipal, que tiene de hecho la consideración de vía pública. Acceso peatonal y sin barreras arquitectónicas al Castillo de Valdecorneja.
<b>CONDICIONES</b>	Se colocará o construirá un elemento en los límites norte y sur de la parcela que indiquen que esta parcela siempre ha estado edificada, tales como un cambio de pavimento, una valla o un murete de poca altura, etc. Se colocará también un cartel indicativo con el plano parcelario original.





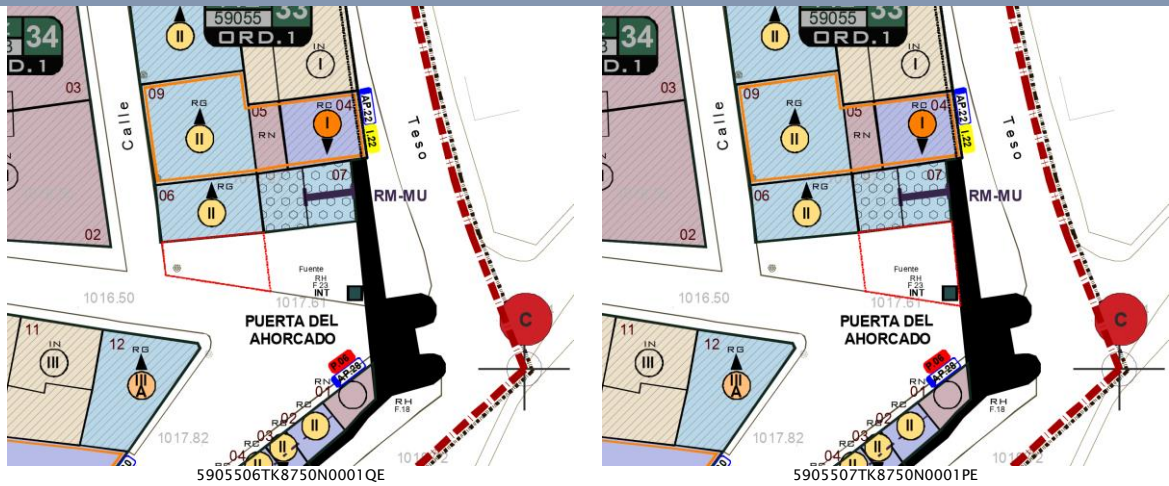
**MODIFICACIÓN DEL TRAZADO 3.- ADECUACIÓN DEL PARCELARIO A LA ORDENACIÓN GENERAL (NUM)**

MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
33.06	5905506TK8750N0001QE	C. San Francisco, 8(D) suelo	SSE(1)		MURALLA	OCH
33.07	5905507TK8750N0001PE	C. Libertad, 1 (suelo)	SSE(1)		MURALLA	VÍA PÚB.

**FOTOGRAFÍAS**



**SITUACIÓN**



**ALTERACIÓN**

DOTACIONES URBANÍSTICA. VÍA PÚBLICA.

**JUSTIFICACIÓN**

Adecuación a la realidad de la clasificación de las dos parcelas que en las NUM 2003 disponen ya de la consideración de vía pública, ajustando la alineación a su Plano P.2 Clasificación del Suelo Urbano. Se pretende la conservación y puesta en valor del tramo de Muralla que limita con una de ellas.



## Artículo 51. Conservación de la estructura parcelaria.

1. Con carácter general este PEPCH se ajusta al criterio de garantizar el mantenimiento de la estructura parcelaria existente. La conservación de la parcelación original resulta fundamental para el mantenimiento tanto de la imagen urbana como de la morfología del tejido urbano del Conjunto Histórico de la Villa de El Barco de Ávila. Quedando prohibidas las parcelaciones o agregaciones en el ámbito del Conjunto Histórico
2. Las modificaciones contempladas, consideradas con carácter excepcional y que contribuyen a la conservación general del Conjunto, se identifican a continuación y su justificación se establece en base a los siguientes aspectos:
  - (a) Ajuste del parcelario catastral a la realidad física existente. Afecta a parcelas que por cuestiones relacionadas con errores de grafismo en los planos catastrales o con la estructura de la propiedad.
  - (b) Posibilidad que define el PEPCH de agregar las parcelas con unas dimensiones inferiores a la parcela mínima fijada en las NUM 2003, a otras colindantes, con la finalidad de alcanzar las superficies adecuadas para establecer sobre ellas los usos autorizados, con unas condiciones de habitabilidad suficientes.
3. Únicamente se admiten las alteraciones en la estructura del parcelario que se definen en las fichas correspondientes, indicadas en el plano de ordenación.
4. En todos los casos de posibles alteraciones recogidas en el plano de ordenación; como el volumen y condiciones de protección, están ya definidos para cada parcela actual, de tal modo que, aunque se realice la agrupación de dos o más parcelas, el volumen, altura y composición de las fachadas de cada una de las edificaciones existentes se mantendrá, conservando la independencia de los elementos estructurales o tipológicos que sean susceptibles de ser conservados, conforme a la presente normativa. Manteniendo, de este modo, la imagen urbana del Conjunto Histórico.
5. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial de este PEPCH, conforme al régimen y condiciones establecidas en la normativa vigente en materia urbanística y de protección del patrimonio cultural.
6. Se relacionan a continuación, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 94.2 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, las situaciones en las que, de manera excepcional y con el objeto de contribuir a la conservación general del Conjunto Histórico, el PEPCH propone la alteración de la estructura parcelaria.



ALTERACIÓN		AGREGACIÓN				
MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
2.04	5405604TK8750N0001RE	C. de la Parada,3	RA		IGLESIA	MV
2.05	5405605TK8750N0001DE	C. de la parada,5	RA		IGLESIA	MV
2.06	<b>5405606TK8750N</b>	C. de la parada,5 (D)	RA		IGLESIA	MV
6.25	<b>5505325TK8750N0001RE</b>	C. Puente,11(D)	INTERIOR		puente	MV
11.14	<b>5704314TK8750S0001EA</b>	C. Varillas, 1 (D)	BE	DE FACHADA	VARILLAS/PLZ. BANDA	MV
11.08	<b>5704308TK8750S0001XA</b>	C. Variilas, 1	BE		VARILLAS/PLZ. BANDA	MV
11.09	<b>5704309TK8750S0001IA</b>	C. Varillas, 3	BE		VARILLAS/PLZ. BANDA	MV
12.22	<b>5804922TK8750S0001KA</b>	C. Escuelas, 24	BE		AHORCADO/MURALLA	MV
12.21	<b>5804921TK8750S0001OA</b>	C. Escuelas, 22	BE		AHORCADO/MURALLA	MV
12.18	<b>5804918TK8750S0001OA</b>	c. Escuelas, 28	BE			OCH
12.17	<b>5804917TK8750S0001MA</b>	C. Escuelas, 30	BE		AHORCADO/MURALLA	OCH
12.16	<b>5804916TK8750S0001FA</b>	C. Escuelas, 22(D)	RA		MURALLA. FIN AHORCADO/MURALLA	ORD.NUM. 10 CAMBIO DE CLASIFICACIÓN
19.38	<b>5608638TK8750N0001ZE</b>	C. Mayor, 71	BE		CONSTITUCIÓN	MV
19.43	<b>5608643TK8750N0001HE</b>	C. Mayor, 67	RA		CONSTITUCIÓN	MV
25.02	<b>5706702TK8750N0001JE</b>	C. moreta, 27	A		MORETA	MV
25.03	<b>5706703TK8750N0001EE</b>	C. moreta, 25	RA		MORETA	MV
25.08	<b>5706708TK8750N0001WE</b>	C. Moreta, 15	BE		MORETA	MV



25.10	5706710TK8750N0001HE	C. Moreta, 11	BE		MORETA	IIIA
25.09	5706709TK8750N0001AE	C. Moreta, 13	BE		MORETA	MV
25.07	5706707TK8750N0001HE	C. Moreta, 17	BE		MORETA	II
25.06	5706706TK8750N0001UE	C. Moreta, 19	BE		MORETA	MV
26.08	5807008TK8750N	C. Nicolás de la Fuente Arrimadas, 46	BE			MV
26.09	5807009TK8750N0001EE	C. Santa Teresa, 4	BE			OCH
26.10	5807010TK8750N0001IE	C. Santa Teresa, 6	BE			OCH
26.11	5807011TK8750N0001JE	C. Santa Teresa, 8	BE			MV
28.02	5807402TK8750N0001WE	Pza. constitución, 14	BE		CONSTITUCIÓN	MV
28.03	5807403TK8750N0001AE	Pza. constitución, 13	BE		CONSTITUCIÓN	MV
28.22	5807422TK8750N0001DE	c. Abanico, 5(B)	SSE(2)			OCH
28.21	5807421TK8750N0001RE	c. Abanico, 5(A)	SSE(2)			OCH
33.04	5905504TK8750N0001YE	C. del Teso, 3. Trasera en desuso	BE		MURALLA	OCH
33.05	5905505TK8750N0001GE	C. Libertad, 1 (suelo)	SSE(1)			OCH
33.09	5905509TK8750N0001TE	C. Libertad, 1 (suelo)	SSE(1)			OCH
34	----- NO ASIGNADA-----	C. San Francisco /C. Pozo	A			OCH
35.25	5906025TK8750N0001AE	Pza. Campillo, 2	BE			MV
35.26	5906026TK8750N0001BE	Pza. Campillo, 3	BE			MV



35.24	<b>5906024TK8750N</b>	Pza. Campillo, 1	BE			IIIA
<b>ALTERACIÓN</b>			<b>SEGREGACIÓN</b>			
18.11	<b>5406611TK8750N0001XE</b>	C. Matadero , 9 ????	A		<b>PUENTE/POZUELO</b>	<b>OCH</b>
21.25	<b>5607825TK8750N0001EE</b>	C. Arrieros, 4 [2(D)]	BE			<b>MV</b>
21.06	<b>5607806TK8750N0001QE</b>	C. Castillo, 15	SSE(2)		<b>C/ CASTILLO</b>	<b>OCH</b>



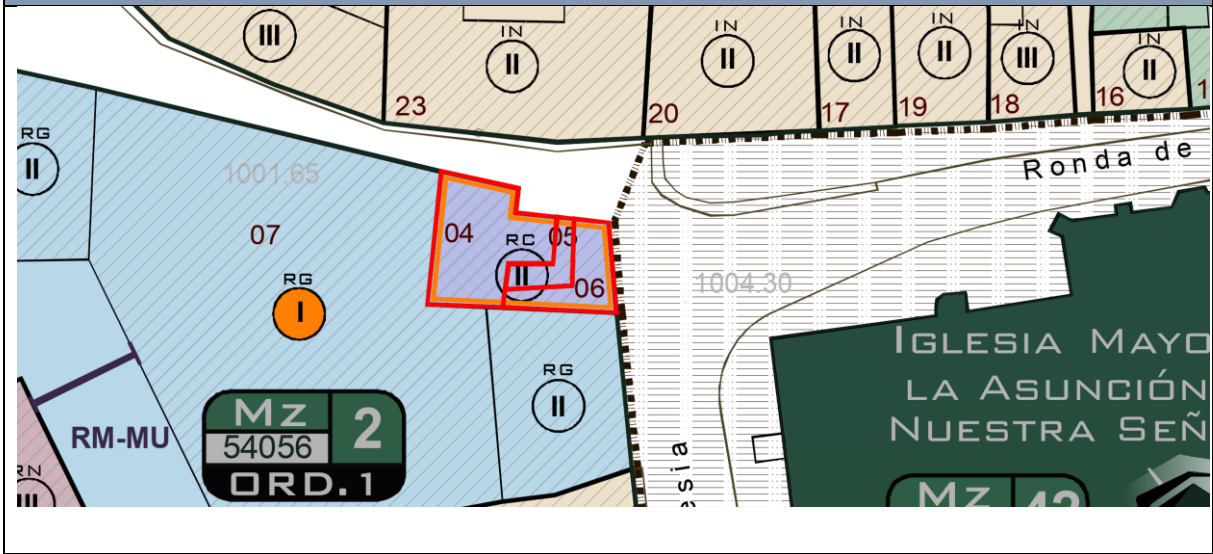


MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policía (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
2.04	5405604TK8750N0001 RE	C. de la Parada,3	RA		IGLESIA	MV
2.05	5405605TK8750N0001 DE	C. de la parada,5	RA		IGLESIA	MV
2.06	<b>5405606TK8750N</b>	C. de la parada,5 (D)	RA		IGLESIA	MV

**FOTOGRAFÍAS**



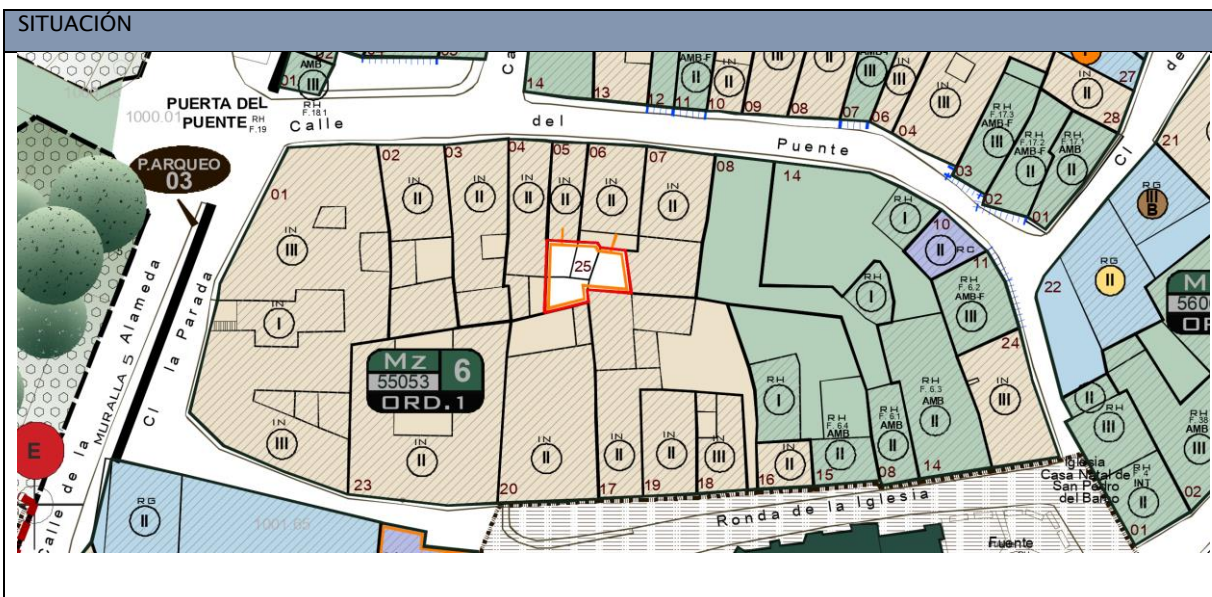
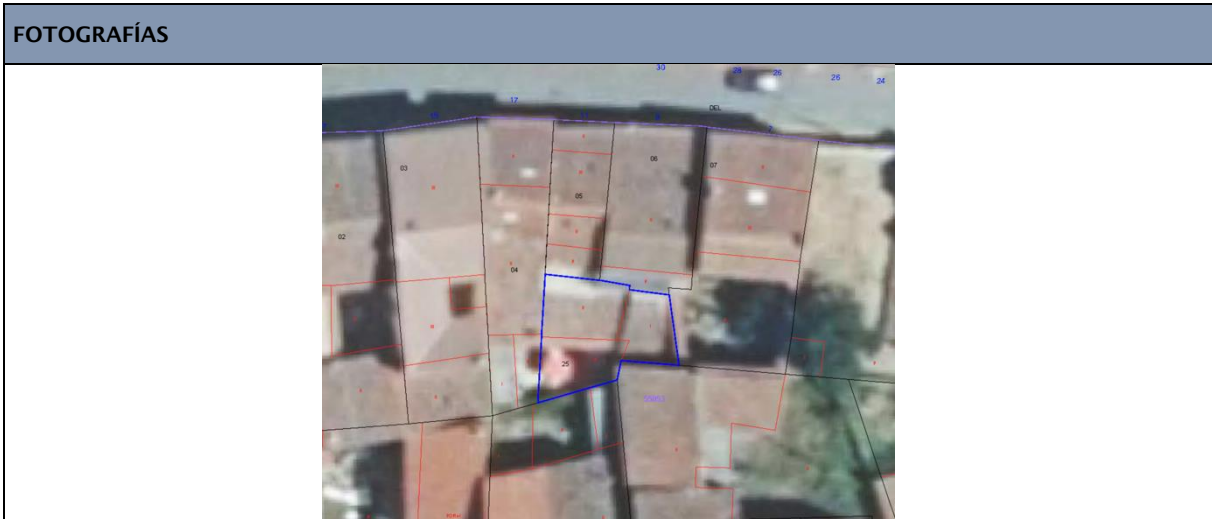
**SITUACIÓN**



<b>ALTERACIÓN</b>	<b>AGREGACIÓN</b>
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Parcelas de escasa superficie para alcanzar dimensiones mínimas. Se mantendrá un alzado que permita diferenciar cada uno de los predios primitivos, mediante la utilización de recursos arquitectónicos tales como matices en los acabados de fachada, diferencias compositivas, etc.



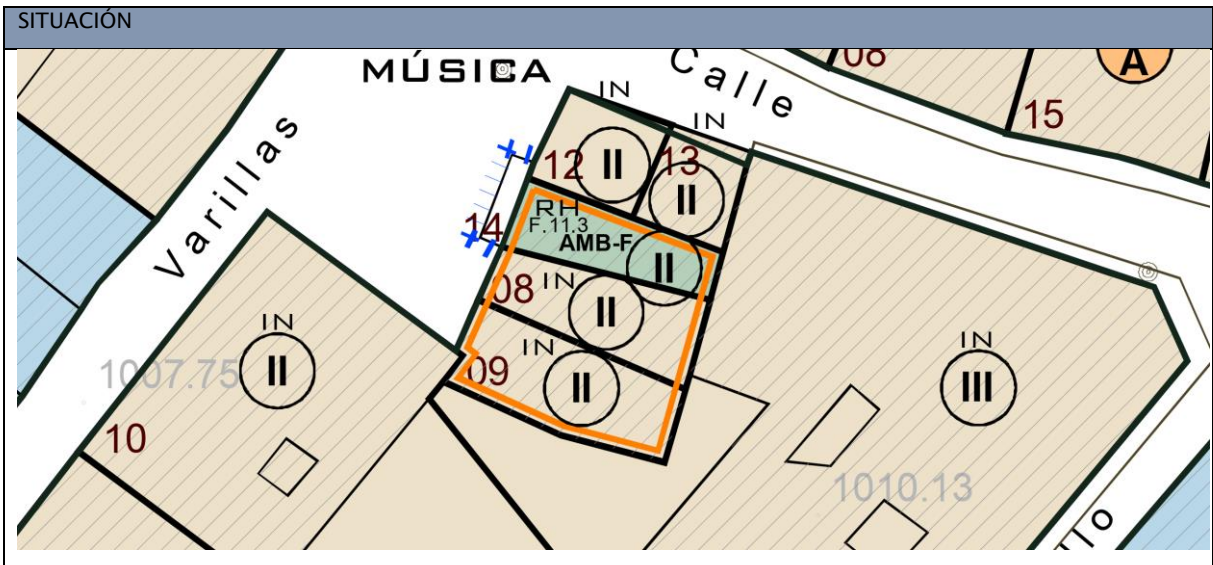
MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
6.25	5505325TK8750N0001RE	C. Puente, 11(D)	INTERIOR		puente	MV



<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<p>Parcela catastral interior, se justifica su agregación a la/s parcela/s que en realidad se correspondan a la estructura de la propiedad.</p> <p>Agregación posible a una de las siguientes parcelas catastrales:</p> <p>5505305</p> <p>5505306</p> <p>Una vez realizada la agregación, la parcela resultante no se admitirán parcelaciones sucesivas.</p>




MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
11.14	5704314TK8750S0001EA	C. Varillas, 1 (D)	BE	DE FACHADA	VARILLAS/PLZ. BANDA	MV
11.08	5704308TK8750S0001XA	C. Variilas, 1	BE		VARILLAS/PLZ. BANDA	MV
11.09	5704309TK8750S0001IA	C. Varillas, 3	BE		VARILLAS/PLZ. BANDA	MV



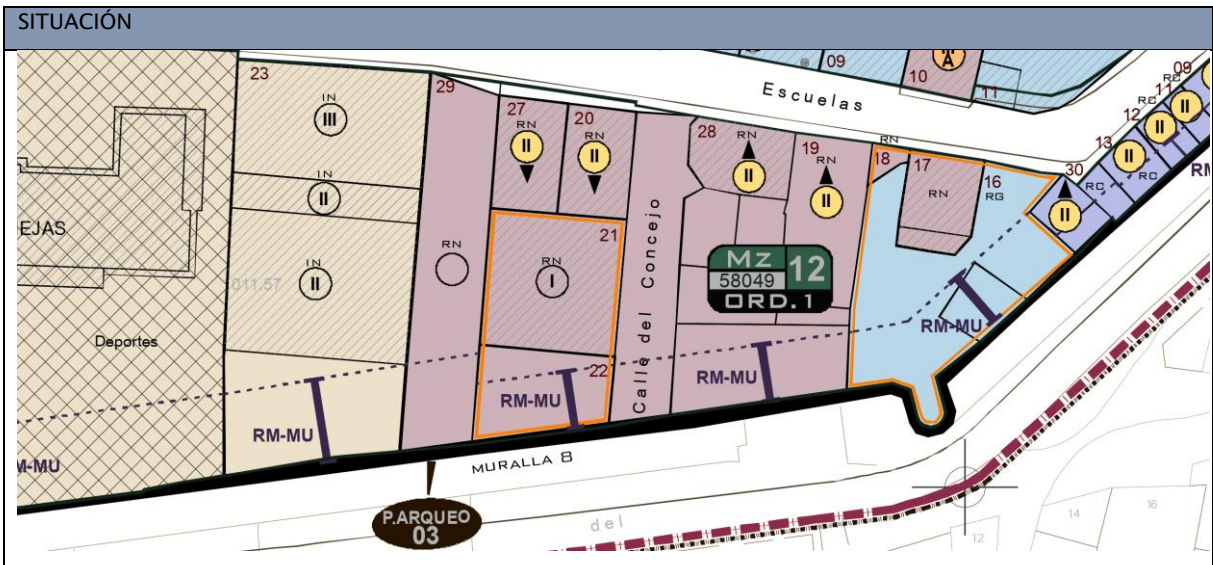
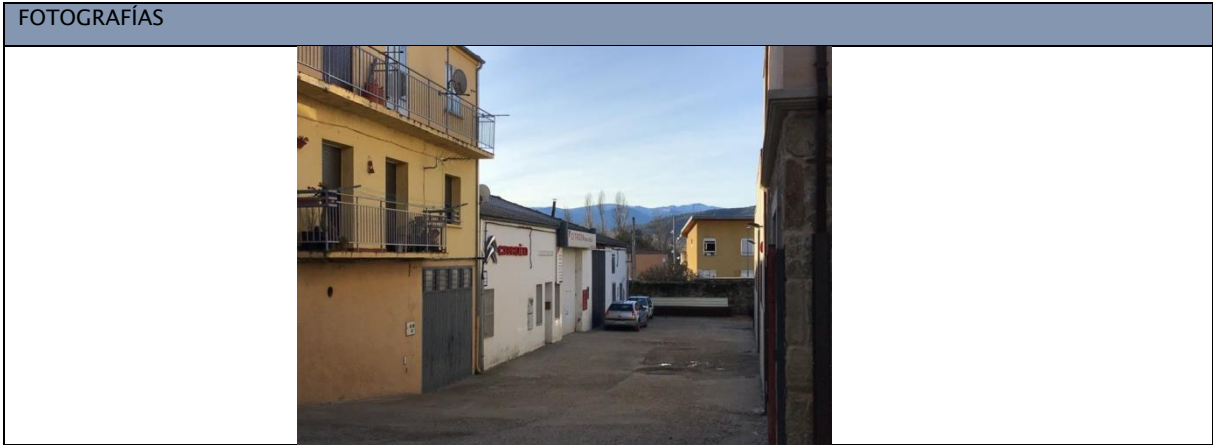
<b>ALTERACIÓN</b>	<b>AGREGACIÓN</b>
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Parcelas de escasa superficie para alcanzar dimensiones mínimas.  Se mantendrán un alzado que permita diferenciar cada uno de los predios primitivos, mediante la utilización de recursos arquitectónicos tales como matices en los acabados de fachada, diferencias compositivas, etc.





	<b>PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA</b> EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
		DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policía (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
12.22	5804922TK8750S0001KA	C. Escuelas, 24	BE		AHORCADO/MURALLA	MV
12.21	5804921TK8750S0001OA	C. Escuelas, 22	BE		AHORCADO/MURALLA	MV



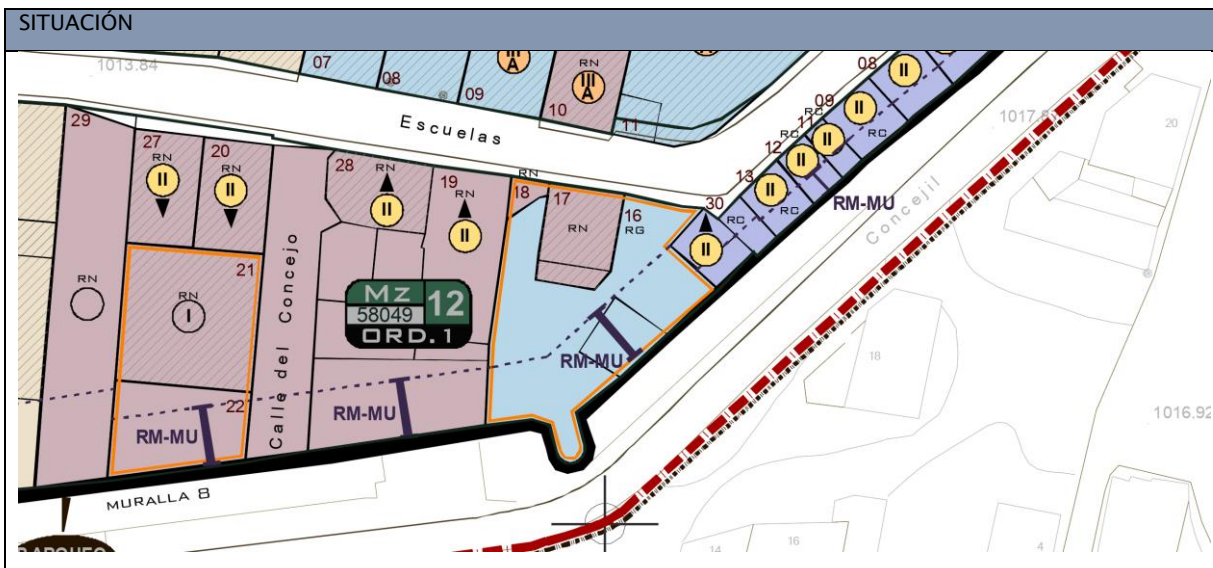
<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN. Parcela 5804922 a 5804921y retranqueo obligatorio con la muralla de 7,00 m.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Liberación del espacio próximo a la muralla.



	PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
		DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policía (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
12.18	5804918TK8750S0001OA	C. Escuelas, 28	BE			OCH
12.17	5804917TK8750S0001MA	C. Escuelas, 30	BE		AHORCADO/MURALLA	OCH
12.16	5804916TK8750S0001FA	C. Escuelas, 22(D)	RA		MURALLA. FIN AHORCADO/MURALLA	ORD.NUM. 10 CAMBIO DE CLASIFICACIÓN

FOTOGRAFÍAS		
5804916TK8750S0001FA	5804917TK8750S0001MA	5804918TK8750S0001OA

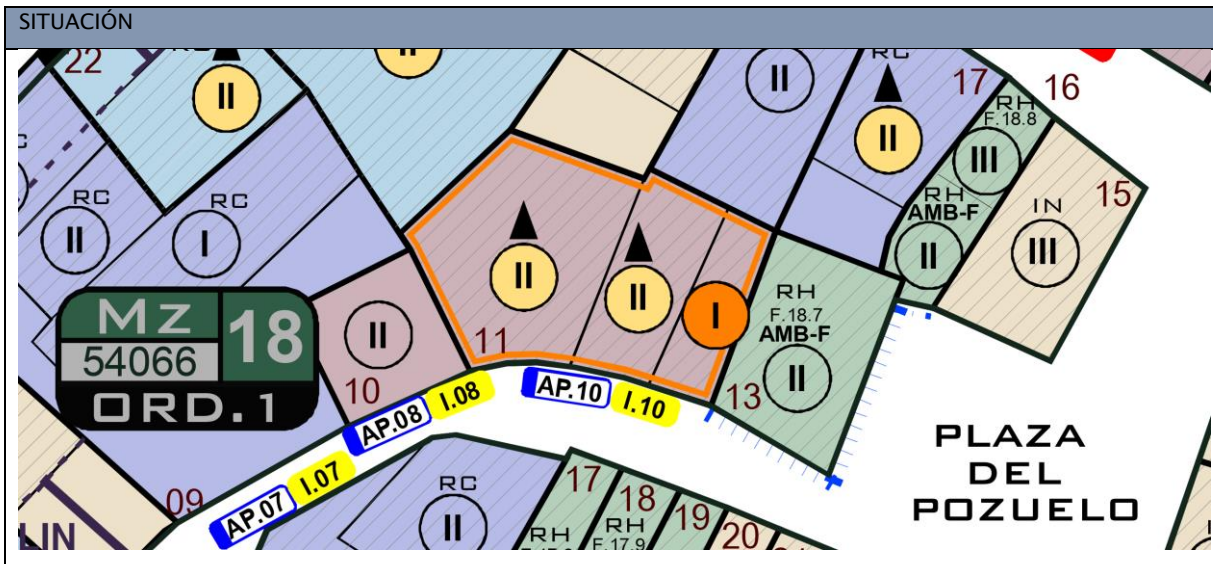


<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN. Parcelas 5804918, 5804917 y 5804916 y retranqueo obligatorio con la muralla de 7,00 m.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Liberación del espacio próximo a la muralla. Parcela 5804918 de tamaño residual. Posibilidad de agregación con las parcelas indicadas. La 5804916, de propiedad municipal, en caso de agregación posibilitará la apertura de un espacio intermedio entre la Puerta del Ahorcado y la Plaza de Málaga, abierto a la muralla y facilitando su puesta en valor. Se plantea la posibilidad del cambio de clasificación de la parcela resultante a la Ordenanza 10. De las NUM.



	PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
		DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
18.11	5406611TK8750N0001XE	C. Matadero, 9 ????	A		PUEENTE/POZUELO	OCH

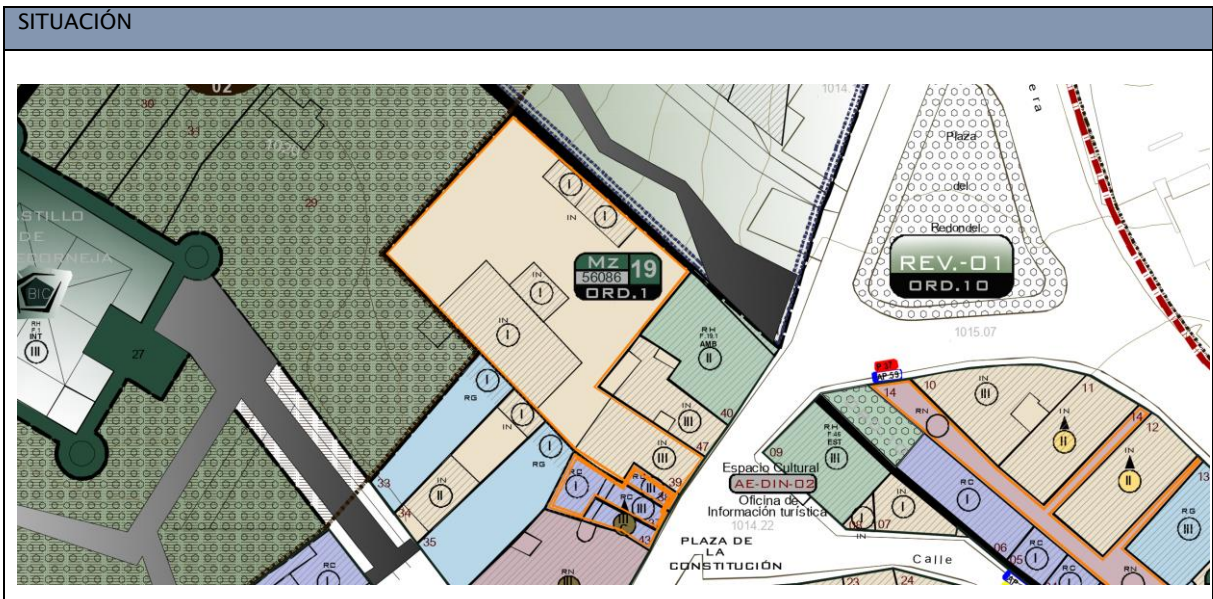
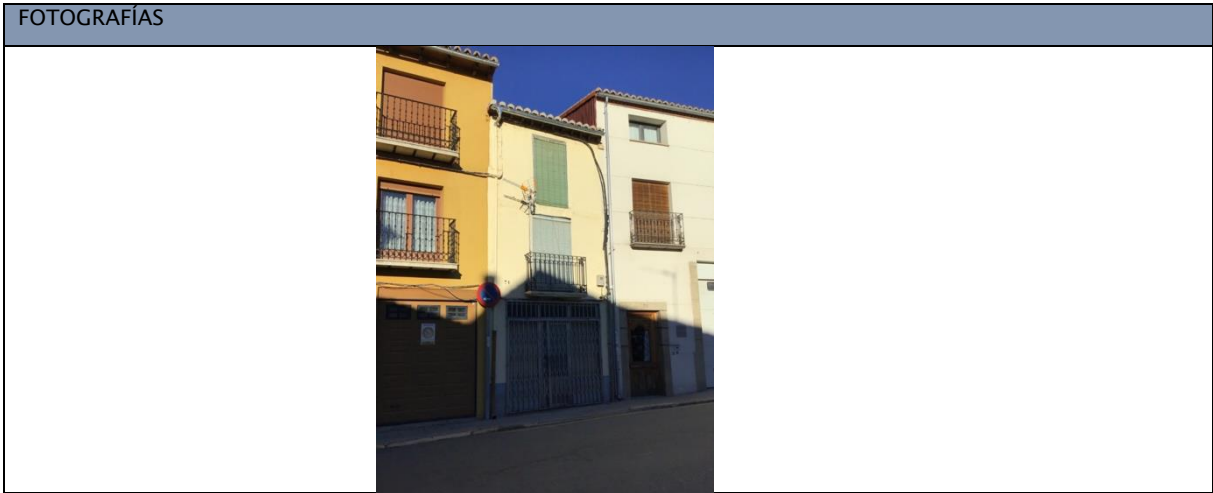


ALTERACIÓN	SEGREGACIÓN
JUSTIFICACIÓN	Adecuación a la realidad de la propiedad de la parcela, dividida físicamente entre distintas propiedades.






MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policía (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
19.38	5608638TK8750N0001ZE	C. Mayor, 71	BE		CONSTITUCIÓN	MV



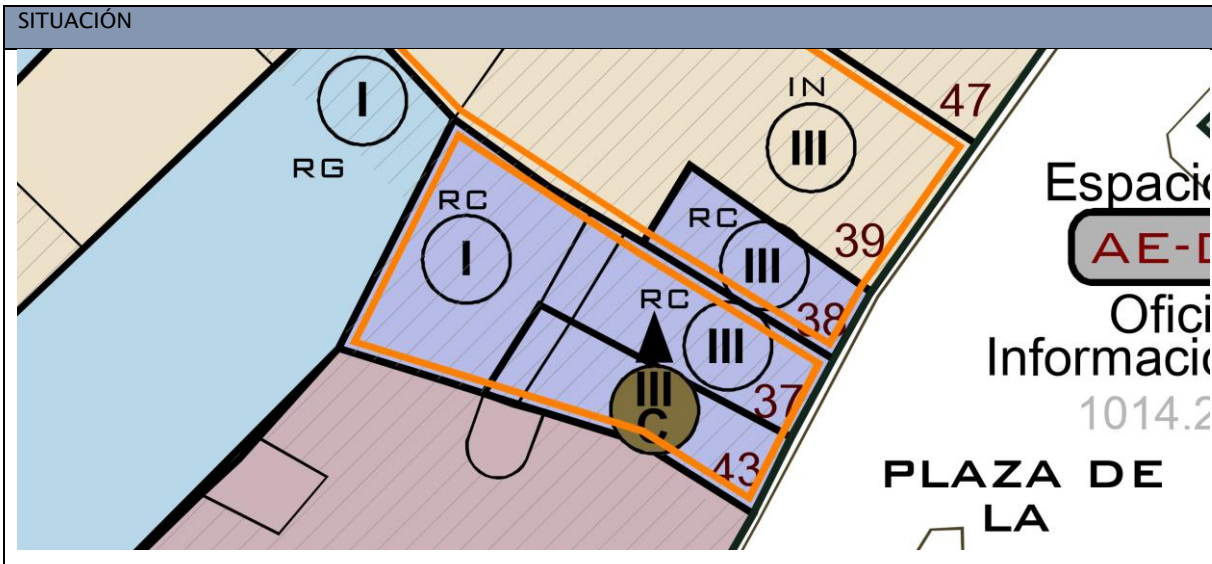
<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN con 5608639 o 5608637
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Parcelas de escasa superficie para alcanzar dimensiones mínimas. Se mantendrá un alzado que permita diferenciar cada uno de los predios primitivos, mediante la utilización de recursos arquitectónicos tales como matices en los acabados de fachada, diferencias compositivas, etc.





	<b>PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA</b> EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
		DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

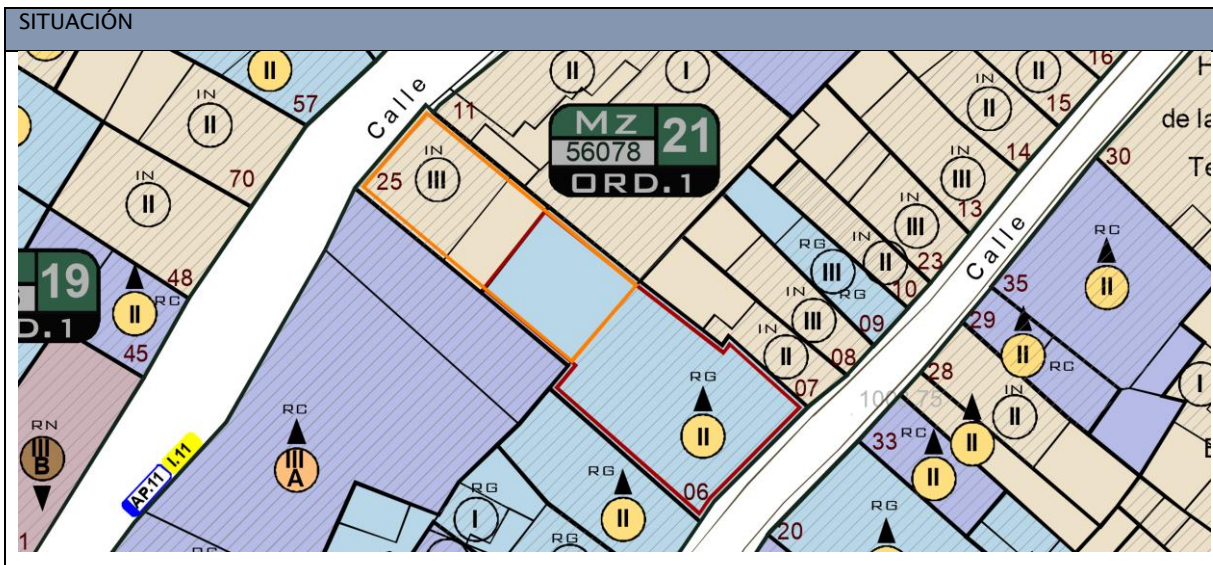
MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
19.43	5608643TK8750N0001HE	C. Mayor, 67	RA		CONSTITUCIÓN	MV



<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN con 5608637
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Parcelas de escasa superficie para alcanzar dimensiones mínimas. Se mantendrá un alzado que permita diferenciar cada uno de los predios primitivos, mediante la utilización de recursos arquitectónicos tales como matices en los acabados de fachada, diferencias compositivas, etc.



MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
21.25	5607825TK8750N0001EE	C. Arrieros, 4 [2(D)]	BE			MV
21.06	5607806TK8750N0001QE	C. Castillo, 15	SSE(2)		C/ CASTILLO	OCH

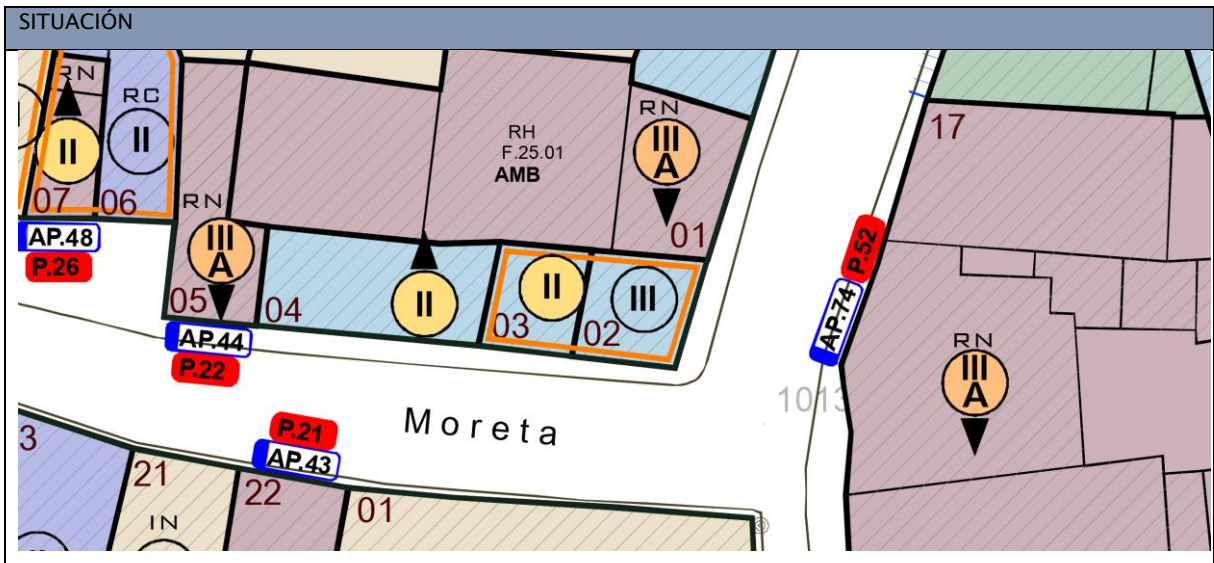
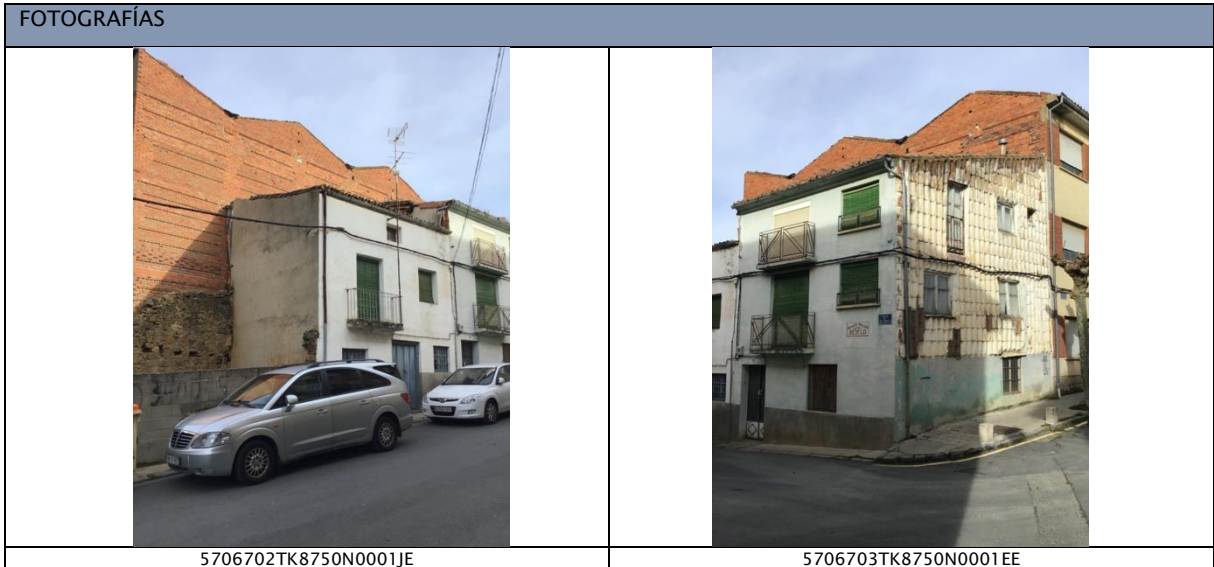


<b>ALTERACIÓN</b>	SEGREGACIÓN superficie zona trasera para AGREGACIÓN a parcela 5607825.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Ajuste a la parcelación predominante por modificaciones en la propiedad. Las parcelas resultantes dispondrán, en caso de alterar el parcelario, de los mismos fondos que las representativas en la manzana.





MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policía (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
25.02	5706702TK8750N0001JE	C. moreta, 27	A		MORETA	MV
25.03	5706703TK8750N0001EE	C. moreta, 25	RA		MORETA	MV



<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Agregación de estas dos parcelas, ambas con superficies menores a 60 m <sup>2</sup> , para alcanzar la parcela mínima fijada en NUM, mejorando las posibilidades de realizar una edificación habitable.  Los alzados serán tratados de modo diferenciado, haciendo referencia al parcelario anterior.

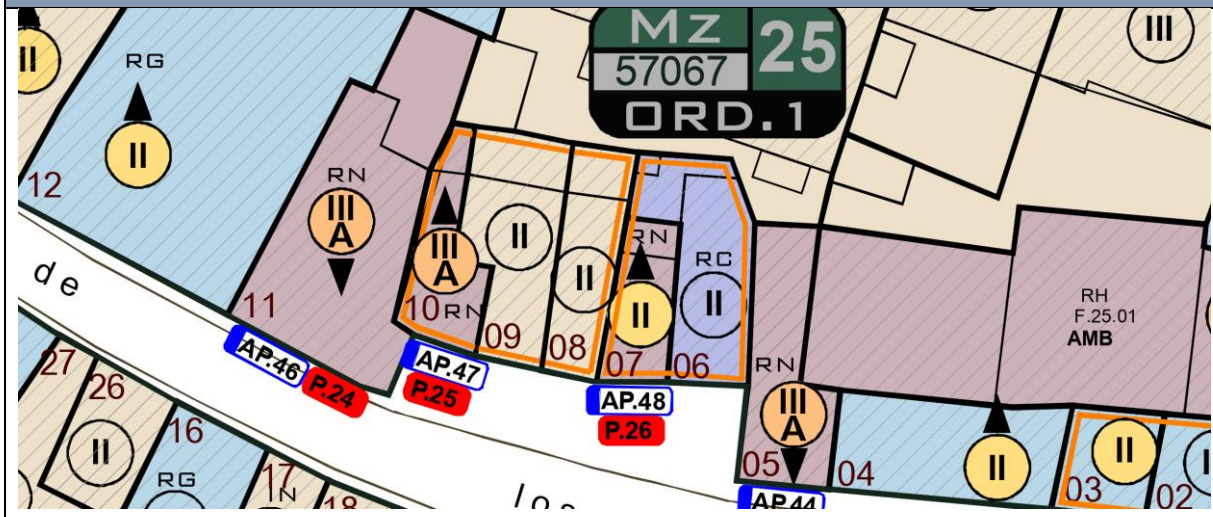


MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
25.08	5706708TK8750N0001WE	C. Moreta, 15	BE		MORETA	MV
25.10	5706710TK8750N0001HE	C. Moreta, 11	BE		MORETA	IIIA
25.09	5706709TK8750N0001AE	C. Moreta, 13	BE		MORETA	MV
25.07	5706707TK8750N0001HE	C. Moreta, 17	BE		MORETA	II
25.06	5706706TK8750N0001UE	C. Moreta, 19	BE		MORETA	MV

**FOTOGRAFÍAS**



**SITUACIÓN**



<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<p>Agregación de estas hasta cuatro parcelas, tres de ellas con superficies menores a 60 m<sup>2</sup>, para alcanzar la parcela mínima fijada en NUM, mejorando las posibilidades de realizar una edificación habitable.</p> <p>Las parcelas 5706709 y 5706708 comparten ya fachada y posiblemente estructura.</p> <p>La parcela 25.07 sólo podrá agregarse a la 26.06</p> <p>Los alzados serán tratados de modo diferenciado, haciendo referencia al parcelario anterior.</p>



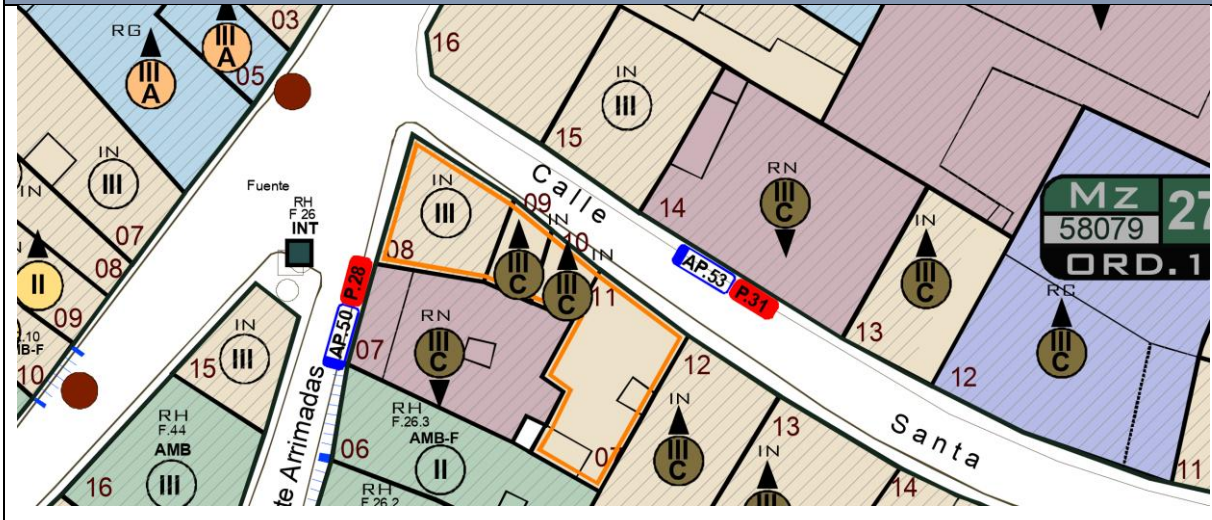


MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
26.08	5807008TK8750N	C. Nicolás de la Fuente Arrimadas, 46	BE			MV
26.09	5807009TK8750N0001EE	C. Santa Teresa, 4	BE			OCH
26.10	5807010TK8750N0001IE	C. Santa Teresa, 6	BE			OCH
26.11	5807011TK8750N0001JE	C. Santa Teresa, 8	BE			MV

**FOTOGRAFÍAS**



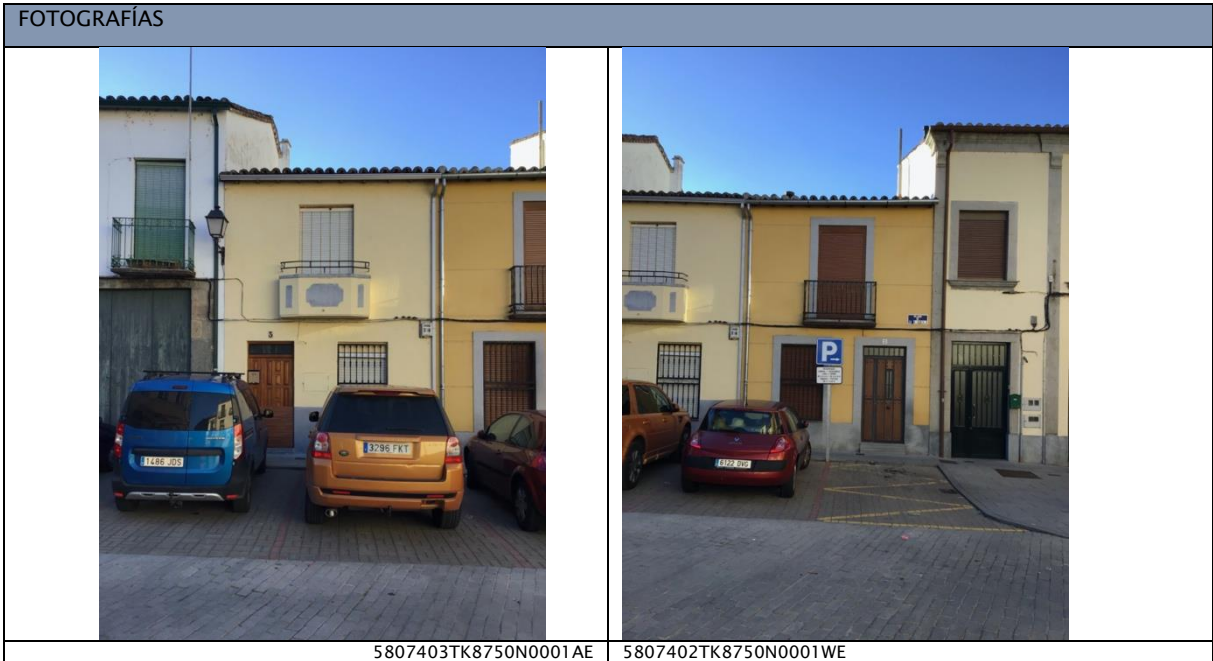
**SITUACIÓN**



<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Agregación de las parcelas inferiores a 60 m <sup>2</sup> , para alcanzar la parcela mínima fijada en NUM, mejorando las posibilidades de realizar una edificación habitable.  Los alzados serán tratados de modo diferenciado, haciendo referencia al parcelario anterior.



MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policía (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
28.02	5807402TK8750N0001WE	Pza. constitución, 14	BE		CONSTITUCIÓN	MV
28.03	5807403TK8750N0001AE	Pza. constitución, 13	BE		CONSTITUCIÓN	MV

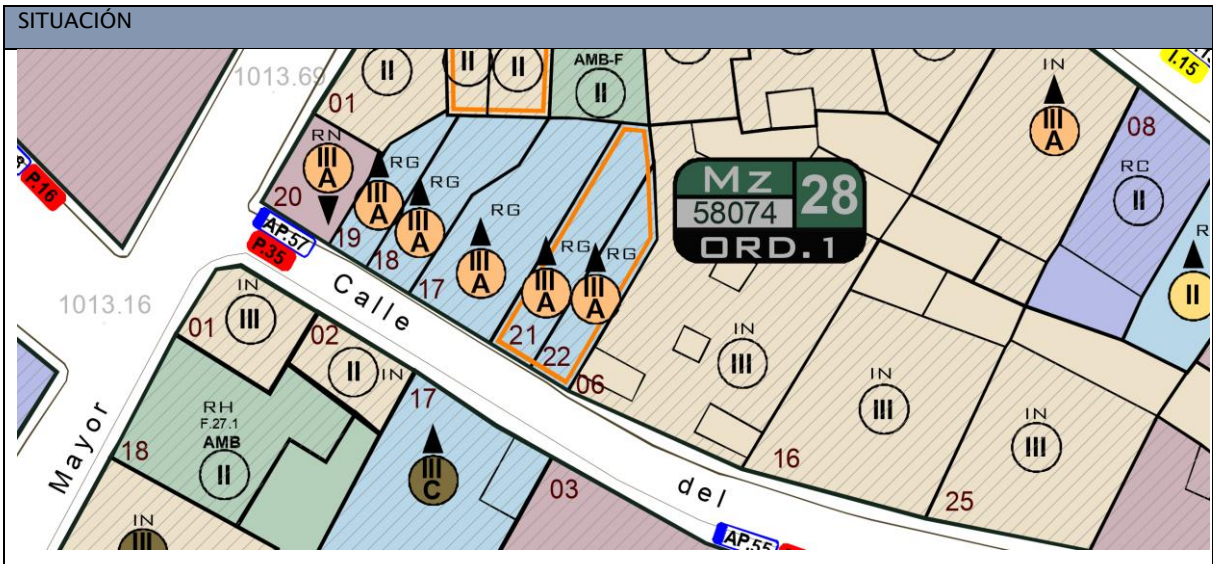


<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Agregación de las dos parcelas inferiores a 60 m <sup>2</sup> , para alcanzar la parcela mínima fijada en NUM, mejorando las posibilidades de realizar una edificación habitable.  Los alzados serán tratados de modo diferenciado, haciendo referencia al parcelario anterior.





MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. (catastro)	Policia	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
28.22	5807422TK8750N0001DE	c. Abanico, 5(B)		SSE(2)			OCH
28.21	5807421TK8750N0001RE	c. Abanico, 5(A)		SSE(2)			OCH

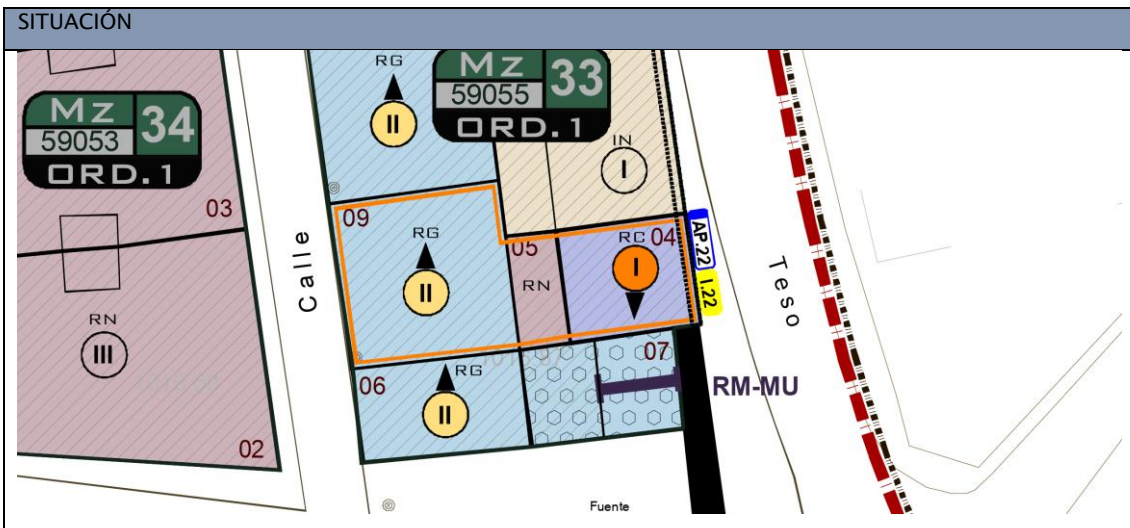


<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Agregación de las dos parcelas inferiores a 60 m <sup>2</sup> , para alcanzar la parcela mínima fijada en NUM, mejorando las posibilidades de realizar una edificación habitable.  Los alzados serán tratados de modo diferenciado, haciendo referencia al parcelario anterior.





MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
33.04	5905504TK8750N0001YE	C. del Teso, 3. Trasera en desuso	BE		MURALLA	OCH
33.05	5905505TK8750N0001GE	C. Libertad, 1 (suelo)	SSE(1)			OCH
33.09	5905509TK8750N0001TE	C. Libertad, 1 (suelo)	SSE(1)			OCH



<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Agregación de una parcela que tras sucesivas parcelaciones ha quedado como espacio residual.

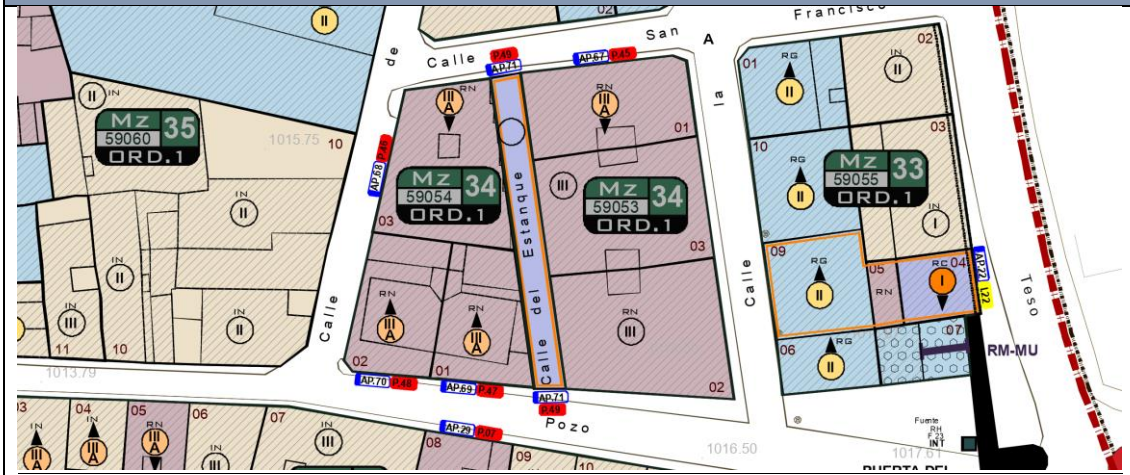


MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. Policia (catastro)	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
34	----- NO ASIGNADA-----	C. San Francisco/C. Pozo	A			OCH

**FOTOGRAFÍAS**



**SITUACIÓN**



<b>ALTERACIÓN</b>	<b>AGREGACIÓN</b>
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Parcelación en la zona de expansión, con resultado de espacios residuales.
<b>Condiciones</b>	Agregación a las parcelas de las manzanas 59053 y/o 59054. Con posibilidad de urbanización y cesión al Ayuntamiento. Cualquier actuación deberá estar encaminada a su integración en el Conjunto Histórico.

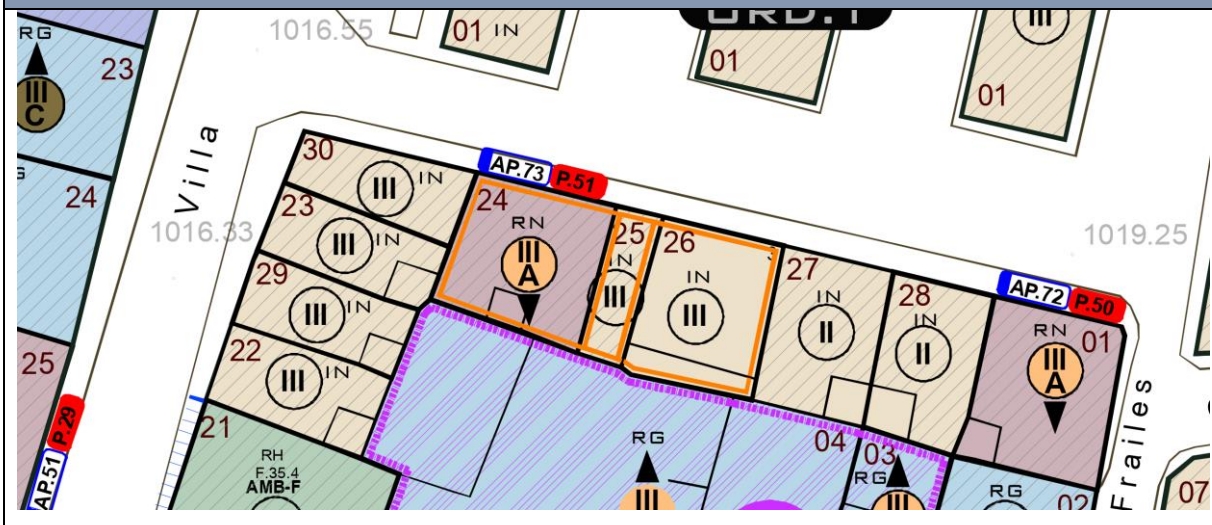


MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	nº. (catastro)	Policía	Estado const.	Grado Protección PEPCH	CONJUNTOS URBANOS	ALTURA PEPCH
35.25	5906025TK8750N0001AE	Pza. Campillo, 2		BE			MV
35.26	5906026TK8750N0001BE	Pza. Campillo, 3		BE			MV
35.24	5906024TK8750N	Pza. Campillo, 1		BE			IIIA

### FOTOGRAFÍAS



### SITUACIÓN



<b>ALTERACIÓN</b>	AGREGACIÓN.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Agregación de la parcela con superficie inferior a 60 m <sup>2</sup> , para alcanzar la parcela mínima fijada en NUM, mejorando las posibilidades de realizar una edificación habitable. ---





## Artículo 52. Conservación de solares, parcelas o recintos privados.

1. Las superficies privadas libres de edificación que sean perceptibles desde el espacio público deberán ser conservadas y cuidadas por sus propietarios en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público.
2. En el caso de quedar sin edificar parte de un solar que constituya un espacio abierto a vía pública, deberá cerrarse en línea con la fachada o alineación de la calle correspondiente hasta una altura mínima de 2,20 m. Este cerramiento podrá ser de cualquier naturaleza, con tal que impida la vista desde la vía pública. Deberá tratarse de forma similar a la fachada y no desentonar en el ambiente urbano.
3. Cuando se ejecute o se reemplace, el cerramiento deberá situarse en la alineación oficial señalada en las NUM y asumida en los planos del presente PEPCH. Cuando excepcionalmente se produzca la demolición de cualquier edificio, será obligatorio el cerramiento del solar resultante de forma simultánea a las operaciones de derribo.

## Artículo 53. Arbolado y vegetación.

El arbolado existente en las superficies libres de edificación, públicas o privadas, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total. Cualquier tala o repoblación requerirá de forma previa la solicitud de licencia al Ayuntamiento de El Barco de Ávila, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos componentes.

## Artículo 54. Publicidad.

En el Título IV de la presente Normativa se regulan las condiciones específicas para la instalación de publicidad sobre las fachadas de los inmuebles incluidos en el ámbito del Plan Especial.


Se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al Conjunto Histórico, o en cualquier otro desde el que se perciba, que pueda desfigurar su perfil.

## CAPÍTULO 2. DISEÑO DEL VIARIO.

### Artículo 55. Clasificación del viario.

1. Dentro del ámbito del PEPCH se definen los siguientes tipos de viario:
  1. Viario peatonal: Viario de uso predominantemente peatonal en el que el acceso de vehículos rodados se limita a los propios residentes, a los vehículos de emergencia y a las operaciones de mantenimiento y transporte. A efectos de su regulación, los soportales se considerarán incluidos dentro de la categoría de viario peatonal.
  2. Viario de coexistencia: Viario de uso mixto en el que los peatones y los vehículos motorizados comparten la misma plataforma de circulación, con preferencia para el tráfico peatonal.
  3. Viario con separación de tráfico: Viario de configuración convencional en el que la circulación de peatones y de vehículos motorizados se produce en plataformas independientes (acera y calzada).



	PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

- Los proyectos de urbanización de viario que incluyan parte de su ámbito dentro de la delimitación del PEPCH utilizarán la clasificación de viarios descrita en el presente artículo, siendo preferentes en la zona origen, delimitada en los planos de ordenación, los tipos peatonal y de coexistencia.

### Artículo 56. Condiciones de urbanización del viario.

- El trazado de la red viaria se ajustará a las alineaciones definidas en los planos correspondientes del presente Plan Especial, que asume el trazado viario establecido en las NUM. Se deberá dar acceso a todas las parcelas desde la vía pública, siendo posible el acceso a la edificación por servicios de emergencia y conforme a las condiciones señaladas en el Código Técnico de la Edificación (Documento Básico DB-SI).
- No está permitida la modificación de las rasantes de las calles, salvo los ajustes necesarios para adaptar el viario a la topografía del terreno, o mejorar las condiciones de accesibilidad de los espacios públicos.
- En los viales con separación de tráfico rodado y peatonal se diferenciarán claramente los espacios reservados para el uso de vehículos y para los peatones. Las dimensiones y características se ajustarán a la legislación vigente de aplicación.
- En viales de coexistencia se ejecutará una plataforma única, sin diferencia de cotas entre zona de peatones y de vehículos. El diseño se realizará de modo que se favorezca la circulación lenta de los vehículos, por debajo de 30 km/h.
- Tanto el diseño, como los materiales que se utilicen en las obras de urbanización que se realicen sobre el viario o espacio público, mantendrán la imagen urbana tradicional del Conjunto Histórico, para ello se optará por materiales que guarden relación con el carácter del Conjunto y que sean apropiado para su uso. De entre ellos se utilizarán, preferentemente, en pavimentación los adoquinados de piedra y los prefabricados de hormigón, evitando en lo posible la utilización de productos asfálticos, pudiendo utilizar, en combinación con los anteriores, los planos de hormigón visto con tratamiento superficial adecuado.
- En las calles de coexistencia se realizará una pavimentación continua sin diferencia de cota entre las zonas de tráfico rodado y peatonal, excepto en situaciones donde sea aconsejable otra solución de diseño debido al riesgo para los transeúntes. En los viarios peatonal y de coexistencia, se deberá realizar una pavimentación que pueda soportar un tráfico rodado circunstancial.
- Cualquier actuación de urbanización que se realice dentro del ámbito del PEPCH deberá incluir las canalizaciones necesarias para el soterramiento de las redes de los servicios urbanos, conforme a las condiciones que el Ayuntamiento y las empresas suministradoras establezcan.

### Artículo 57. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Será de obligado cumplimiento la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como en su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto y cualquier otra disposición aplicable, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal.



## Artículo 58. Otras condiciones del viario.

Para determinar el resto de condiciones que habrá de cumplir el viario el PEPCH se remite a la normativa vigente de aplicación.

## CAPÍTULO 3. CONSERVACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

### Artículo 59. Ámbitos de tratamiento.

Se contemplan dos ámbitos diferenciados, a los efectos de determinar las condiciones de materiales y acabados dentro del PEPCH:

**Zona Origen:** Representada en el Plano DNPO-00 incluye aquellas superficies interiores a la delimitación del Conjunto Histórico declarado en las que se conservan en mejor estado las características constructivas tradicionales y el trazado viario que fue considerado para la declaración del Bien de Interés Cultural.

**Zona de Expansión:** Se corresponde con el resto del Conjunto Histórico. Es la zona que hasta entrado el S. XX mantenía un uso agrícola para la práctica totalidad de su superficie y, desde ese momento hasta la actualidad, se ha ido urbanizando y colmatando de edificaciones.

### Artículo 60. Fachadas.

1. Las fachadas de los inmuebles, tanto a vía pública, como a espacios interiores, se deberán mantener en las correctas condiciones de ornato y conservación, para ello se realizarán labores periódicas de limpieza, mantenimiento y reparación de los elementos que conforman el aspecto exterior de los edificios.
2. Las fachadas a vía pública estarán obligadas a potenciar la imagen del Conjunto Histórico, incluyendo cualquier actuación sobre ellas las operaciones de eliminación o atenuación de desajustes formales que proporcionalmente a dichas actuaciones sean exigibles, con el objeto de que, de manera progresiva, los elementos discordantes sean sustituidos o eliminados.
3. Las edificaciones que se encuentren dentro de la delimitación de la zona de expansión y en la categoría de Sin Especial Protección, tendrán libertad de diseño, debiendo respetar las condiciones tipológicas y estéticas fijadas tanto de forma general, como particular en esta normativa.
4. En la zona origen, el diseño de las fachadas incorporará los elementos y acabados que tradicionalmente se han utilizado en la zona, de tal modo que se integren en la imagen del conjunto, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar materiales actuales que deberán mantener el carácter del Conjunto Histórico y presentar unas características y diseño respetuoso con el mismo, su carácter deberá ser noble y de alta durabilidad.
5. Se mantendrán o incorporarán al diseño de las fachadas los elementos considerados a conservar por este PEPCH, e indicados en el artículo 75 de esta normativa.
6. La composición de las fachadas se estructurará a partir de ejes verticales y horizontales, atendiendo al frente de la misma y al número de plantas permitido por la normativa.
7. Las plantas bajas seguirán los mismos criterios compositivos que las superiores. En su tratamiento y apertura de locales se respetarán las características de la edificación, ajustándose a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las



zonas macizas sobre los huecos y creando una unidad compositiva con el resto de la fachada.

8. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución del estado original de la parte en que se actúe.
9. Los cierres de seguridad y rejas de protección de locales comerciales en planta baja quedarán integrados en los vanos junto con las carpinterías, quedando prohibido dejar visto por el exterior el cajón enrollable superior o la reja plegada en los laterales. Los colores se adecuarán al Conjunto Histórico. Se recomiendan los cierres opacos o de trama muy tupida, en colores similares a los de la carpintería o la fachada.

En la Calle Mayor los cierres serán obligatoriamente de trama muy tupida y de colores oscuros, excepto en aquellos locales en los que preexista un cierre definido como elemento singular a proteger, en cuyo caso se mantendrá este, pudiendo situar el cierre en el interior del local

10. En edificios con grado de protección integral y estructural, la composición de fachadas deberá ser mantenida. En el resto de edificios catalogados sólo se podrá autorizar la apertura de nuevos huecos, o la modificación de los existentes, en los casos que la ficha de Catálogo permita obras de reestructuración o reestructuración de fachada. En estos casos, la composición resultante deberá integrarse de modo armónico con la existente, mantener su ritmo, respetar los ejes y adecuarse a las características compositivas predominantes en el conjunto histórico. En los edificios no catalogados, incluidos en la categoría Sin Especial Protección, se permitirán las modificaciones de huecos, siempre que se ajusten a las composiciones tradicionales y armonicen con la fachada.
11. Las actuaciones sobre fachadas en las que la piedra sea el material constitutivo de los muros, se mantendrá la piedra vista sólo en los casos en que se trate de una fábrica de sillares bien trabajados o de mampostería de buen aparejo. En otros casos, se aconseja la utilización de acabados de fachada realizados de forma tradicional, con morteros a la cal, coloreados en masa con acabados en colores térreos o blanco y, en la medida de lo posible, de escaso mantenimiento. Se prohíben los revestimientos de fachada mediante morteros monocapa de acabado pétreo granular. Por otro lado, si sobre las fachadas de mampostería se recercaran los huecos con sillares, se recomienda dejarlos vistos, sin cubrir con el mortero de revestimiento, así como los sillares de refuerzo en esquinas.
12. En cuanto a los aplacados, en caso de ejecutarse, evitarán los aparejos tipo “turrón”, aconsejándose aplacados de espesor mínimo de 5 centímetros, teniendo especial cuidado en la resolución de los encuentros, y utilizando en cualquier caso piedra de la zona, ejecutados en la forma constructiva tradicional.

### Artículo 61. Carpinterías exteriores.

1. En la zona origen, las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera que se pintará o teñirá en tonos oscuros o azules tradicionales. En los edificios incluidos en el Catálogo, independientemente del grado de protección que gocen, las carpinterías serán obligatoriamente de madera y el sistema de oscurecimiento será con persianas tradicionales y/o contraventanas, de madera. Se podrá autorizar otro material, con carácter excepcional y siempre que no sean visibles desde la vía pública, en las fachadas interiores de edificios con protección ambiental, ambiental de fachada o estructural.
2. En los casos que la carpintería presente algún interés para la conservación del Conjunto Histórico, se exigirá su recuperación y mantenimiento.
3. En el resto de casos, se admitirán carpinterías de aluminio lacado o PVC, siendo preceptivo el uso de las gamas del color marrón oscuro mate. Los materiales prohibidos son: aluminio





anodizado tanto en su color natural como en tonos bronce, así como la imitación de materiales.

4. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales, de acero o hierro forjado, en colores oscuros, de diseños sencillos, poco ornamentados y acordes con el entorno.
5. Se permiten los elementos de rejería tradicional en ventanas y balcones, serán de acero o hierro forjado, en colores negro o acabado en óxido, de diseños sencillos, poco ornamentados y acordes con el entorno
6. Se permitirán miradores, mediante soluciones que ocupen preferentemente las diferentes plantas de la edificación, en base a diseños de carpintería, según la ubicación del edificio y su protección, de madera, metálica, aluminio o PVC, incorporada estéticamente en composición y colorido con las fachadas de la edificación, debiendo estar acristalados en el 75 por ciento de la superficie, tanto frontal como lateralmente. La longitud de los miradores será como máximo de 2/3 de la longitud de cada una de las fachadas. Sin superar el ancho de 2,50m.
7. En todo caso, quedan prohibidas las cajoneras de persiana vistas al exterior. Las persianas estarán sometidas a las mismas condiciones de materiales y acabados que el resto de la carpintería.

## Artículo 62. Cubiertas.

1. Las cubiertas de los edificios serán inclinadas con una pendiente máxima del 40%, será preceptiva la cubrición de teja cerámica curva árabe roja.
2. La altura máxima de la cumbre en su parte exterior no superará los 3,50 m desde el plano correspondiente a la cara inferior del alero.
3. El alero no sobresaldrá más de 0,50 m del plano de fachada, o 0,30 m sobre los cuerpos volados, ni tendrá un canto superior a 0,50 m.
4. El espacio bajo cubierta comprendido entre el plano superior del último forjado, las fachadas a calle o patio posterior (que cumplan lo señalado en el punto 5.3.1.4 de las NUM) y los planos inclinados de la cubierta, podrán destinarse a piezas de la vivienda inferior (dúplex), trasteros o a las instalaciones de los edificios, o destinarse como espacio independiente si se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad.
5. Los huecos de iluminación y ventilación en los espacios bajo cubierta, deberán situarse:
  - En fachadas: a calle o patio posterior, situándolos sobre los huecos de planta inferiores a 0,25 m del suelo y 0,25 del techo.
  - En plano inclinado: mediante ventanas situadas en el mismo plano, con una superficie no superior a 1:8 de la superficie de la estancia a la que ilumine o ventile.
  - En fachadas a patios interiores, que queden incluidos dentro del volumen de la cubierta, podrán abrirse huecos verticales a los mismos, siempre que no sean visibles desde espacio público.
6. No se autorizarán azoteas o cubiertas planas en coronación del edificio, permitiéndose únicamente sobre el forjado de planta baja, en patios de parcela o en patios de viviendas unifamiliares, en formación de terrazas con acceso desde la primera planta
7. Las cubiertas estarán formadas por planos inclinados continuos, sin cambios de pendiente. Sobre ellos se permiten como elementos contruidos tan sólo los elementos de conductos



de ventilación necesarios, los cuales preferentemente aparecerán sobre los faldones que no den a vía pública, procurando, además, la agrupación de los mismos. En cuanto a los cuartos de máquinas de los aparatos elevadores, se estará a lo dispuesto en el artículo 66. Excepcionalmente se permitirán las cubiertas a un agua, cuando el edificio preexistente así se configure y en los casos con una sola vertiente a la vía pública, así como en las edificaciones en las que no es posible disponer de un alero hacia el interior de la parcela. Asimismo, se permitirán cubiertas a un agua en los casos en que se encuentren asociadas a otras de igual o superior altura. En todo caso se evitará en la medida de lo posible la existencia de pesebrones ocultos en cubierta.

### Artículo 63. Construcciones sobre las cubiertas.

1. Con carácter general no se permite ninguna construcción sobre el plano de cubierta, salvo aquellos, que por legislación sectorial deban instalarse sobre la misma como chimeneas, conductos de ventilación, antenas o similares. En este caso se procurará su situación de tal modo que no sean visibles desde la vía pública.
2. La dimensión y volumen de nuevas chimeneas y conductos de ventilación se ajustará exclusivamente a los mínimos que garanticen su correcto funcionamiento, debiéndose situar en cumbrera o cercanas a la línea de cumbrera, agrupadas, reduciendo al mínimo el número de volúmenes sobre cubierta.
3. Las chimeneas deberán ajustarse al carácter tradicional de la localidad, pudiendo ser enfoscadas con mortero de cal coloreado o blanco, o enfoscadas y pintadas en colores preferentemente acordes al color de la fachada, nunca en tonos estridentes que supongan un impacto visual negativo al entorno.
4. Se permiten los conductos cilíndricos metálicos, de diámetro menor o igual a 0'15 m. El aspirador mantendrá igual diámetro exterior que el del tubo sobre el que se instala. Será obligatorio su pintado en color oscuros (gris oxirón, negro mate, etc.). Al exterior se prohíben expresamente las chimeneas de acero inoxidable, o sin tratamiento cromático adecuado.
5. Las obligaciones de ejecutar determinadas instalaciones como antenas, paneles solares o fotovoltaicos, podrán ser eximidas previa justificación e informe de los servicios municipales, atendiendo a su adecuación al Conjunto Histórico.

Sólo será autorizable la instalación de paneles solares o fotovoltaicos sobre las cubiertas de los edificios, en aquellos casos en los que no sean visibles desde ningún punto de la vía pública, o desde cualquier punto de aproximación al conjunto histórico.

6. No se permiten troneras, buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta, resultando prohibidas excepto en aquellos edificios incluidos en el catálogo que las posean en la actualidad y se rehabiliten.
7. Los huecos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta vivideros, se realizarán mediante lucernarios o ventanas integrados en el plano de cubierta, conforme a las siguientes condiciones y adecuados, en todo caso, al Conjunto Histórico:
  - a. Se situarán alineados en su eje con los huecos de fachada.
  - b. Los lucernarios, ventanas y sus complementos no sobresaldrán del plano de cubierta.
  - c. Se utilizarán materiales y colores similares a los utilizados en las carpinterías del edificio, en todo caso respetuosas con el Conjunto Histórico.



- d. La distancia mínima entre el plano de fachada y el hueco en cubierta será de 1,00 metro, medido en proyección horizontal, no superará la proporción 1:8 respecto a la superficie de la estancia a la que ilumine o ventile y su ancho máximo será de 1,40 metros.

#### Artículo 64. Excepciones a las condiciones estéticas y compositivas.

Resultarán autorizables, y se someterán al régimen y tramitación establecido en este PEPCH, las obras o intervenciones que no se ajusten a las determinaciones fijadas en él cuando concurren simultáneamente las siguientes circunstancias:

- 1ª. Que el promotor de la actuación justifique adecuadamente en la solicitud de autorización administrativa la conveniencia de las alternativas propuestas, que se deberán basar en el mantenimiento de la imagen conjunta de la edificación intervenida, en su caso, en la conveniencia técnica de las soluciones propuestas, o en la mejor conservación y puesta en valor del Patrimonio Histórico y Cultural del Conjunto Histórico de la Villa de El Barco de Ávila.
- 2ª. Que la justificación indicada en el apartado previo cuente con la conformidad de los servicios técnicos municipales, tanto en su alcance como en lo que respecta a la validez de la alternativa propuesta.
- 3ª. Que cuente con la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila o del Órgano autonómico competente en materia Cultural.

#### Artículo 65. Aparatos elevadores.

1. Tiene la consideración de instalación del ascensor, a los efectos de este artículo, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento, conforme a la legislación vigente aplicable en materia de accesibilidad.
2. Se considera que la instalación de un ascensor en una edificación existente, aun suponiendo aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, no computa en este tipo de obra ni genera derechos de edificabilidad, y podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento.
3. En el supuesto que la instalación del ascensor suponga de forma inevitable la eliminación alguna plaza de aparcamiento existente, no serán de aplicación las exigencias mínimas en cuanto a dotación de aparcamiento establecidas por el planeamiento vigente.
4. Por su ubicación en el edificio, se pueden presentar las siguientes situaciones o emplazamientos, que deberán ajustarse obligatoriamente al siguiente orden de prelación, que se señala a continuación:
  - (a) Ascensor en el interior de la edificación.
  - (b) Ascensor en patio interior.
  - (c) Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
  - (d) Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre dominio público.



5. La instalación del ascensor se realizará, siempre, en el interior del edificio. Cuando esta ubicación no fuera posible ni en los espacios comunes de circulación ni en los huecos de escaleras, se podrá situar en los patios interiores o en espacios libres privados.
6. De forma excepcional y para aquellas construcciones en las que no fuese posible ninguna de las ubicaciones mencionadas, podrá autorizarse la instalación del ascensor sobre suelos de dominio público, con las limitaciones y condiciones que se señalan en este artículo, y siempre que concurren las siguientes circunstancias, que deberán ser justificadas en un Estudio Previo a presentar por el promotor y que serán analizadas por los Servicios Técnicos Municipales y aprobadas por el Ayuntamiento:
  - a. Que la implantación de la torre de ascensor en espacios exteriores de uso público sea la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación existente colindante con dichos espacios públicos.
  - b. Que las zonas afectadas reúnan las características específicas que permitan la implantación de la torre de ascensor sin deterioro notable de la calidad urbana, así como de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público de los mismos.
  - c. Que se garantice el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.
  - d. Que la solución propuesta se integre en la fachada del inmueble y/o en el entorno inmediato.
7. Los cuartos de máquinas, o cualquier otro elemento de la instalación, quedarán dentro de la envolvente general del edificio. Pudiendo únicamente emerger hasta una altura de un metro en los faldones que no viertan aguas hacia la vía pública, siempre que se justifique en el proyecto su integración en la volumetría general, composición del edificio y tratamiento de cubiertas.
8. En el caso de edificios con protección Integral o estructural, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.
9. No se permitirá la instalación de aparatos elevadores exteriores al edificio desarrollados sobre dominio público en el interior del ámbito de la zona origen. En el resto del ámbito del presente PEPCH se podrá autorizar la instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando suelo público, siempre que se justifique fehacientemente la imposibilidad técnica de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, y se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público. La solución adoptada deberá estar formalmente integrada en la fachada, en cuanto a la forma y dimensión del volumen configurador del ascensor, en relación con la composición y volumen del edificio, a los materiales que lo componen y a la resolución de los problemas de accesibilidad al mismo.

## **Artículo 66. Procedimiento de autorización de la instalación de ascensores en edificios existentes.**

1. Normas generales.



- a. La autorización o habilitación para la realización de las obras de instalación de ascensor en los supuestos regulados en esta normativa, dentro del ámbito del Conjunto Histórico, requerirá la aprobación del Estudio Previo a que se refiere el apartado siguiente, de manera previa a la concesión de la correspondiente licencia urbanística, o legitimación de la declaración responsable de obras.
  - b. En el supuesto de instalación de ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público, y una vez aprobado el correspondiente Estudio Previo, será preceptiva la tramitación y aprobación de un **Estudio de Detalle** de forma previa a la obtención de la licencia urbanística, o declaración responsable de obras, y a la autorización de ocupación del dominio público afectado.
  - c. Tanto el Estudio Previo como las licencias, declaraciones responsables, autorizaciones municipales y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, se tramitarán conforme a lo señalado en esta normativa y según lo dispuesto en las normas generales o especiales que rigen el procedimiento de licencias, declaraciones responsables y autorizaciones municipales o autonómicas, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
  - d. Para la autorización de toda instalación de ascensor se deberá verificar el cumplimiento de toda la normativa sectorial vigente para la instalación de ascensores, con especial atención al REAL DECRETO 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores, o disposiciones legales en vigor. De igual modo será ineludible el cumplimiento de las normas UNE aplicables.
2. Estudio previo.
- a. La autorización o habilitación, según proceda, para la instalación de un ascensor, con excepción de las que se realicen en el interior de la edificación, estará supeditada a la elaboración y aprobación de un Estudio Previo que, en cada caso concreto, estudiará los condicionantes existentes identificando los problemas que puedan aparecer y aporte las posibles soluciones, justificando el cumplimiento de la normativa vigente.
  - b. El Estudio Previo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.
  - c. El estudio previo se deberá presentar siempre de manera previa a la solicitud de licencia urbanística o declaración responsable de obras.
  - d. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que considere conveniente por falta de integración en la edificación existente o por considerar que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana o en el patrimonio cultural de la localidad.
  - e. Una vez autorizado el Estudio Previo, deberá formularse solicitud de licencia o declaración responsable de obras, según proceda, en el plazo máximo de seis meses desde su aprobación. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducado y procederá su archivo.
  - f. El estudio previo contendrá, al menos, la documentación que a continuación se relaciona, pudiendo el Ayuntamiento requerir el interesado cuanta información y documentación considere necesaria para el estudio de la propuesta:

A. Memoria Descriptiva. -



1. Descripción general del edificio (composición, distribución, estructura, etc.), condicionantes existentes.
2. Reportaje fotográfico del estado actual. En los casos de ascensores situados dentro de la delimitación del Bien de Interés Cultural, o si se pretende su ubicación sobre dominio público, el reportaje fotográfico deberá incluir un el conjunto de los alzados colindantes y próximos.

Si además se encuentra en el interior de un Monumento Declarado o Incoado Bien de Interés Cultural, Bien Catalogado o Bien Inventariado, el reportaje fotográfico deberá incluir fotografías del interior del edificio de toda la zona de actuación.

3. Justificación de la mejor ubicación posible de entre las alternativas relacionadas en el artículo 33 de esta Normativa, atendiendo al orden de prioridad allí establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

En el caso de que se opte por la ocupación de suelo municipal, se deberá justificar de manera unívoca:

- Que resulta imposible situar el ascensor o elementos de accesibilidad en otro emplazamiento dentro de la alineación oficial marcada por el planeamiento.
  - Que la implantación de la torre de ascensor en espacios exteriores de uso público sea la única solución técnicamente viable para subsanar la carencia de este equipamiento en la edificación existente.
  - Que las zonas afectadas reúnen las características específicas que permiten la implantación de la torre del ascensor sin afectar negativamente a la calidad urbana, al Conjunto Histórico o a su entorno, así como a las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurren por estos espacios, garantizando que se mantiene y resuelve adecuadamente, con las modificaciones introducidas, el interés público de los mismos.
4. Compromiso de soterramiento, durante la ejecución de la obra, de todos aquellos trazados que discurren por la fachada del edificio.
  5. Verificación del cumplimiento de la presente Normativa sobre la base del emplazamiento y la ubicación propuesta. Señalamiento de las medidas complementarias a implantar de forma simultánea a la instalación del ascensor.
  6. Relación de las posibles afecciones sobre trazados, instalaciones y usos, tanto públicos como privados que se puedan producir. Incluyendo las alternativas posibles y la solución propuesta.
  7. En el caso de instalaciones que pudiesen afectar al Conjunto Histórico, tanto si se encuentran dentro de su delimitación, como fuera de ella, se deberá incluir un documento independiente en el que se justifique la integración del ascensor, y sus elementos, en el entorno y su adecuación al Conjunto Histórico.





8. Documentación complementaria que el técnico redactor estime necesaria para la total comprensión de la propuesta.

B. Planos.-

1. Situación y emplazamiento.
2. Estado Actual. Planta de acceso y plantas afectadas por la instalación y las actuaciones complementarias.
  - Escala mínima 1/100
3. Ubicación Propuesta. Afección a piezas habitables existentes en cuanto a condiciones urbanísticas e higiénicas, y medidas complementarias a implantar, en su caso. (Plantas y Sección acotadas)
  - Escala mínima 1/100

La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra al espacio afectado por la instalación (patio, patio de manzana, ...). Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por el solicitante de la licencia, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de licencia municipal.

Cuando el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberá aportarse plano acotado de emplazamiento en el que se reproduzcan los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de la caja de ascensor proyectada sobre los mismos. Asimismo, deberá acotarse la separación a los linderos y otros edificios.

En el caso de instalaciones sobre el dominio público, se deberá representar en un plano independiente todas aquellas afecciones sobre él y las instalaciones existentes, que produzca la actuación. Se incluirá las alternativas estudiadas y la solución propuesta en cada caso.

4. Alzados con definición de acabados propuestos. En los casos de pretender la ubicación sobre dominio público o afectar a un edificio situado dentro de la delimitación del Conjunto Histórico, los alzados representarán el conjunto formado por el edificio y los situados en sus inmediaciones.
  5. Para una mejor comprensión de la propuesta, se presentará toda aquella documentación que se considere necesaria, incluyendo fotomontajes o modelados 3D de la instalación y su entorno.
- g. Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario de edificaciones y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, la solución que se elija y el modelo que se defina en el estudio que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.
- h. El Ayuntamiento, de manera motivada, podrá rechazar discrecionalmente aquellas alternativas que no resuelvan suficientemente el objeto funcional de la instalación, no



hayan respetado el orden de prelación establecido en el artículo 3 o afecten negativamente al Conjunto Histórico de la villa de El Barco de Ávila. De la misma manera, el Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar.

- i. La emisión de informe favorable y la aprobación del Estudio Previo a que se refiere el presente artículo es independiente de la licencia urbanística, legitimación de declaración responsable de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente respecto de las citadas autorizaciones y licencias.
  - j. El plazo para dictar la resolución municipal sobre el Estudio Previo presentado, será de un mes.
  - k. Si transcurrieran los plazos antes señalados, y no se hubiera dictado resolución expresa aprobando el Estudio Previo el mismo deberá entenderse desestimado por silencio administrativo.
3. Estudio de detalle.
- a. Tal como se ha señalado en apartados precedentes, en aquellos expedientes correspondientes a instalaciones de ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público, y una vez aprobado el correspondiente Estudio Previo, será preceptiva la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle de forma previa, o simultánea, a la obtención de la autorización de ocupación del dominio público afectado, la licencia urbanística o la presentación de declaración responsable de obras.
  - b. Los Estudios de Detalle se ajustarán a lo establecido en el artículo 45 de LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 131 y siguientes, del DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, debiendo incluir entre sus determinaciones, al menos, los siguientes aspectos:
    - Definición de las nuevas alineaciones y rasantes.
    - Estudio Volumétrico de los nuevos cuerpos de edificación, debiendo incluir en los mismos los espacios complementarios necesarios para la correcta instalación de los ascensores (cuartos de máquinas, instalaciones...).
    - Estudio de integración en el entorno y definición de los materiales a emplear en la solución adoptada.
  - c. Para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en esta normativa, en el Estudio de Detalle, además del contenido que proceda del establecido en el artículo 136 del RUCyL, se incluirán:
    - Planos a escala suficiente del estado actual de la urbanización afectada y de la propuesta en relación con los pavimentos, el mobiliario urbano, las redes y servicios afectados, etc., quedando debidamente justificadas en la memoria las soluciones adoptadas.
    - Fotografías expresivas de las fachadas afectadas y de su entorno, detallando la composición, los materiales y demás características relevantes de los elementos que se añadan o reformen, que buscarán la mejor adecuación formal a los edificios en que se vaya a situar y a su entorno.




- d. En los supuestos en los que la actuación planteada se refiera a unidades prediales o bloques integrados en edificaciones unitarias o conjuntos constructivos de características formales uniformes, deberá preservarse esa homogeneidad.
- e. Con este fin el Ayuntamiento estará facultado a exigir que el Estudio de Detalle a redactar por la primera iniciativa planteada dentro de uno de los ámbitos señalados englobe las soluciones de la totalidad del mismo, aunque posteriormente se promueva la instalación de cada uno de los ascensores de manera individualizada.

### Artículo 67. Licencias urbanísticas para la instalación de aparatos elevadores.

1. De acuerdo con lo anterior, las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores en edificios ya existentes, se formularán en el impreso que a los efectos determine el Ayuntamiento, se acompañará de proyecto técnico firmado por técnico competente. En el caso de proyecto de ejecución, se presentará también el oficio de dirección de obra, ambos visados por los Colegios Oficiales correspondientes.
2. Los proyectos técnicos, además de la documentación exigible por la normativa vigente, deberá justificar su adecuación a las determinaciones del Estudio Previo informado favorablemente y, en su caso, a las del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, aportando cuanta documentación sea precisa para ello.
3. En el caso de no ser exigible el estudio previo, el proyecto técnico deberá contener, además, toda la documentación exigida para aquel.
4. Se deberá obtener de manera previa a la solicitud de licencia de obras, cuando éstas afecten u ocupen suelo afecto al dominio público, la autorización para la ocupación del dominio público en precario, aportando junto a la solicitud una manifestación expresa de aceptar tal situación.
5. Podrán recabarse cuantos informes sectoriales se estimen necesarios, con carácter preceptivo y vinculante. En concreto requerirán la correspondiente autorización o informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila las actuaciones de instalación o modificación de ascensores en edificios ya existentes, en los siguientes supuestos:
  - a. Cuando afecten a la envolvente edificatoria de inmuebles situados dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de la villa de El Barco de Ávila, en el momento de la solicitud. En el caso de que dicha afección sobre la envolvente edificatoria se produzca tan sólo en el subsuelo y no se realice en alguna de las áreas de cautela arqueológica fijadas en esta normativa, no será preceptiva la autorización cultural o informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
  - b. Cuando afecten a un inmueble que haya sido Declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento, o se haya incoado el correspondiente expediente de declaración, a un bien catalogado o a un bien inventariado.
6. La autorización o concesión y la licencia se otorgará al propietario del edificio, en el caso de propietario único, o, en su caso, a la Comunidad de Propietarios, de conformidad con lo establecido la Normativa Vigente.
7. En el caso de instalaciones en edificios de vivienda colectiva, se deberá presentar junto con la solicitud de licencia la certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario, expedido por el Secretario de la Comunidad de Propietarios y con el visto bueno del Presidente, o bien, acreditar expresamente por escrito, el consentimiento de los propietarios afectados. Todo ello con la descripción de la situación concreta del ascensor que se proponga.
8. De acuerdo con lo anterior, las declaraciones responsables para instalación de ascensores en edificios ya existentes, se formularán en el impreso que a los efectos determine el



	<b>PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA</b>	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

Ayuntamiento, se acompañará de proyecto técnico firmado por técnico competente. En el caso de proyecto de ejecución, se presentará también el oficio de dirección de obra, ambos visados por los Colegios Oficiales correspondientes. Siendo de aplicación el resto de condiciones fijadas para el caso de licencia urbanística.



## TÍTULO III. PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS.

### CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

#### Artículo 68. Patrimonio catalogado.

1. En el catálogo se incluyen los edificios, elementos arquitectónicos, culturales y arqueológicos que presentan valores que han dado forma y mantienen las características del Conjunto Histórico de la villa de El Barco de Ávila.
2. Se mantienen dentro del catálogo de las NUM, aquellos elementos o edificios que, fuera del ámbito del conjunto histórico, se incluyeron en su día, así como aquellos que, dentro de la delimitación del PEPCH, no ven modificada su ficha del Catálogo de las NUM 2003.

Con la redacción del PEPCH se completa y desarrolla la catalogación dada por las NUM.

3. En aquellos casos en los que existan edificaciones auxiliares ligadas a un edificio o elemento catalogado, y éstas mantengan una relación histórica, tipológica, funcional o arquitectónica con la edificación catalogada, quedarán amparadas por el mismo grado de protección del que goce la principal, siendo de aplicación idénticas condiciones fijadas en el grado de protección y nivel de intervención.

#### Artículo 69. Efectos de la inclusión en el Catálogo de elementos protegidos.

La inclusión de un bien en el Catálogo urbanístico implica:

- Su exclusión del régimen general de edificación forzosa.
- Su exclusión parcial del régimen general de ruinas.
- Declaración de utilidad pública, que abre la vía a la expropiación forzosa y al ejercicio del derecho de tanteo y retracto que eventualmente pueda llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación establecidas en la legislación vigente.
- La imposición del conjunto de condiciones que se establecen en el presente Plan Especial para los elementos catalogados, y de forma específica en las fichas individualizadas correspondientes a cada edificación protegida.
- La posibilidad de cooperación en determinadas situaciones en el pago del coste de las obras de conservación y mejora de interés general que rebasasen el límite del deber de conservación que corresponde a la propiedad

#### Artículo 70. Acceso a las ayudas a la conservación.

1. Los bienes incluidos en el Catálogo gozarán de prioridad en la obtención de ayudas para la conservación y valorización del Patrimonio Cultural, tanto por parte del Ayuntamiento de El Barco de Ávila, como las que pudiera convocar la Administración autonómica con el





objetivo de recuperación del Patrimonio Cultural. En concreto, la inclusión de un bien en el catálogo supone la posibilidad de:

- La solicitud de ayudas con carácter de anticipo reintegrable, en los supuestos establecidos en la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural.
  - La solicitud de ayudas destinadas a la intervención sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural, convocadas anualmente por la Junta de Castilla y León para financiar intervenciones en el Patrimonio Cultural de la Comunidad de Castilla y León.
  - Prioridad en la concesión de ayudas económicas destinadas a financiar parcialmente la rehabilitación de edificios, encuadradas dentro de los Planes de Vivienda y Suelo de Castilla y León
2. Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. A tal efecto se entiende por:
- **Seguridad:** conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.
  - **Salubridad:** conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.
  - **Ornato público:** conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.
  - **Habitabilidad:** conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.
3. No obstante, el coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir el deber de conservación corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del citado deber. El Ayuntamiento resolverá la forma de costear la parte correspondiente al exceso. A tal efecto, el límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición, entendido como el valor actual de construcción de un inmueble nuevo, en condiciones que permitan su autorización conforme a la normativa vigente, con la misma superficie edificada y con las demás características similares, excluyendo el valor del suelo e incluyendo el coste de ejecución, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción, sin depreciaciones de ningún tipo.

El deber de conservación se encuentra regulado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 19.

### Artículo 71. Ruina de elementos incluidos en el Catálogo.

1. En lo referente a la declaración de ruina que afecte a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 12/2002, de 11 de



julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en los artículos 88 y 89 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. La inclusión de un bien en el Catálogo implica la exclusión parcial del régimen general de ruina. La declaración de estado ruinoso, parcial o total, de un inmueble catalogado, podrá ser iniciada en los supuestos contemplados en la normativa aplicable.
3. El Ayuntamiento de El Barco de Ávila debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, cuando:
  - a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19 del RUCyL, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 2 del mismo artículo.
  - b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

El límite del deber legal de conservación se ampliará atendiendo a las ayudas públicas que el propietario del inmueble pueda solicitar de acuerdo a lo indicado en la presente Normativa, que permitan cubrir la diferencia entre su límite legal de conservación y el coste total estimado de las reparaciones.

#### Artículo 72. Ruina inminente de elementos incluidos en el Catálogo.

1. En los casos donde la situación de un inmueble declarado como Bienes de Interés Cultural conlleve peligro inminente de daños a personas, se estará a lo dispuesto en el artículo 40.3 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en el artículo 88.4 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
2. La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la ley determina para estos casos, tales como:
  - a. Desalojo.
  - b. Vallado de las áreas que pudiesen verse afectadas por posibles hundimientos.
  - c. Medidas para garantizar la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general.
  - d. Ejecución subsidiaria de las actuaciones necesarias para restablecer las condiciones de seguridad del inmueble.
  - e. Iniciación el procedimiento de expropiación forzosa del mismo, en el caso de incumplimiento del deber de conservación.
3. Todo ello será efectuado con cargo a la propiedad del elemento en situación de ruina inminente, hasta el límite del deber legal de conservación.

#### Artículo 73. Catalogación genérica.

1. Son Bienes de Interés Cultural, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces del término y piezas similares de interés histórico – artístico y serán



incluidas en el Catálogo cuando conste la existencia de alguno de estos elementos. (Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Español y Decreto 571/1963 de 14 de marzo).

#### Artículo 74. Infracciones.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 348.2.a) del RUCyL, constituirá infracción urbanística muy grave la demolición de inmuebles catalogados por el planeamiento urbanístico. Siendo responsables de la infracción los sujetos contemplados en el artículo 349 del reglamento.
2. Las sanciones serán las previstas en el art. 352 del RUCyL para infracciones muy graves.

#### Artículo 75. Elementos a conservar.

1. Además de las condiciones de conservación definidas para las parcelas y las edificaciones catalogadas, se han de conservar otros elementos, también protegidos, que deberán incorporarse, en su caso, a las nuevas edificaciones.
2. Se consideran, a título enunciativo y carácter no limitativo, elementos de interés, siendo exigida su conservación o recuperación en cualquier actuación sobre los edificios o espacios incluidos en el ámbito del PEPCH;
  - a. Los muros de mampostería tradicional.
  - b. Los muros de entramado de madera y cuajados de ladrillo o adobe.
  - c. Los muros de sillería.
  - d. Los revocos tradicionales de fachada con una antigüedad superior a setenta años.
  - e. Los recercados, dinteles y cualquier elemento de piedra que, resultado del trabajo humano, se encuentre en el ámbito del Conjunto Histórico y tenga una antigüedad superior a setenta años.
  - f. Las carpinterías existentes que presenten un carácter tradicional y tengan una antigüedad superior a setenta años. Se incluye en este apartado cualquier elemento o mecanismo situado en las fachadas de los edificios cuyo objeto fuese el control solar o la protección del inmueble (contraventanas, cierres en locales comerciales, etc.)
  - g. Las rejerías tradicionales, tanto en rejas de protección, como en barandillas de balcones, cuya antigüedad superior a setenta años.

Los elementos citados en los puntos **e**, **f** y **g**, o los asimilables a ellos, cuando el grado de protección lo permita, podrán ser desplazados de su posición original e incorporados a las nuevas o rehabilitadas construcciones, manteniendo en todo caso sus características físicas, funcionales y estructurales.

3. Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica Bienes de Interés Cultural (BIC) deben mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original. En este apartado se incluyen particularmente las estelas funerarias, las laudas anepigráficas y las inscripciones, de origen islámico y romano identificadas en el ámbito del Conjunto Histórico, así como cualquier hallazgo fortuito, conforme a lo establecido por la legislación vigente.



Cualquier actuación que se realicen en ellos requerirá la Autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, conforme lo establecido en el artículo 36 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4. La nueva edificación, o la remodelación de la existente, debe ser coherente (histórica, compositiva y estéticamente) con los elementos conservados. Por lo tanto, los elementos estructurales tales como entramados de madera, forjados de madera, cubiertas de madera, aleros de madera y chimeneas deberán mantenerse. En el caso de que fuera necesario sustituirlos lo serán justificadamente y por otros de iguales características constructivas, evitando las imitaciones de elementos superpuestos sin ninguna función estructural.
5. Las actuaciones sobre estos elementos son las señaladas para la protección de elementos singulares o integral. En este último caso las actuaciones deberán extenderse también a la adecuación del entorno próximo, como espacio libre de uso público, con el fin de preservar la adecuada contemplación del bien.

Sólo serán autorizables actuaciones que no se ajusten a lo establecido en los puntos anteriores cuando concurren simultáneamente las siguientes circunstancias:

1. Que, presentada la documentación exigible, en ella se justifique que la solución alternativa propuesta, se integre de manera respetuosa con el edificio y con el conjunto histórico, en base a los siguientes criterios:
  - Conservación, adecuación y mejora de los valores que motivaron la declaración como BIC del Conjunto Histórico de la Villa de El Barco de Ávila.
  - Aspectos históricos de la actuación.
  - Aspectos técnicos de la actuación.
2. Que la solución presentada cuente con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Que la solución presentada cuente con la autorización o informe favorable del órgano autonómico competente en materia de patrimonio cultural.


## Artículo 76. Condiciones específicas para las fachadas de la Plaza de España.

Se establecen las siguientes determinaciones específicas para los inmuebles que ofrecen sus fachadas a la Plaza de España:

1. Se mantendrá el carácter tradicional de los edificios.
2. Se conservarán los soportales existentes. En obras de reforma que pudieran autorizarse se respetarán las características tradicionales de los soportales, como los forjados revocados con estructura de madera o hierro.
3. Las columnas y pilares de sustentación originales de los soportales deberán mantenerse, salvo en los casos donde su estado de conservación ponga en peligro la estabilidad de la edificación. En estos casos se considerará su sustitución autorizable, previa justificación técnica de su incapacidad portante. Las columnas y pilares que las sustituyan deberán mantener las características tradicionales de los soportales existentes, y serán del mismo material que las sustituidas.





	PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

4. Se mantendrán los paramentos de sillería existentes en las plantas bajas. Los huecos y escaparates existentes en planta baja deberán tener carpintería de madera, evitando el uso de otro tipo de materiales.
5. Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo sobre las fachadas a la Plaza de España deberán incluir el soterramiento de las redes existentes sobre las fachadas y la previsión de nuevas, conforme a las condiciones municipales y de las compañías suministradoras.



## TÍTULO IV. ELEMENTOS SOBRE LOS EDIFICIOS.

### Artículo 77. Valores del Conjunto Histórico en los edificios.

Queda prohibida la imitación de elementos o sistemas constructivos tradicionales despojados de su función, ya sea estructural, ornamental o cualquier otra. En especial queda prohibida la utilización de canes, canecillos, zapatas y vigas de madera que, sin función estructural, imiten modelos tradicionales, así como cualquier otro sobrepuesto que desvirtúe los valores del conjunto histórico.

### Artículo 78. Instalaciones.

1. Con carácter general y supeditados a la normativa sectorial vigente, no se permitirá la colocación sobre fachadas exteriores de ninguna de las siguientes instalaciones: acondicionamiento de aire, refrigeración, evacuación de humos, extractores, antenas de cualquier tipo, instalaciones de gas, contadores de luz eléctrica, cajas de telefonía, de gas, de abastecimiento, cableado de suministros – eléctricos, telefónicos, de abastecimiento, telecomunicaciones u otros cualesquiera.
2. Cualquier instalación (calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.) y sus accesorios (depósito de combustible, contadores, etc.), deberá cumplir con las disposiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
3. Ningún elemento de la instalación podrá sobresalir del plano exterior de fachada. Si se instalaran en fachada no deberán perjudicar a la estética de la misma, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes (ruidos y corrientes), debiendo presentarse con el proyecto un fotomontaje justificativo de la capacidad de integración formal en la fachada.

No se podrán dejar vistas al exterior las máquinas, tubos o cables, debiéndose interponer, para ocultación de tubos y cables, una rejilla metálica del mismo color que la fachada (no se admite de aluminio), en cualquier caso, enrasada con la fachada.

Se recomienda, en el caso de conducciones de gas, la utilización de falsas bajantes o celosías metálicas para la ocultación de las mismas.

Los armarios de contadores, y cualquier otro elemento de una instalación, se deban disponer en la fachada de un edificio, deberán quedar dentro del paramento de la misma, y presentarán al exterior un acabado idéntico al de la fachada. Se procurará, siempre que técnica y económicamente sea viable, ubicar los equipos, armarios de contadores y acometidas de servicios urbanos, en los límites de las fachadas con las colindantes.

4. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores, cuando por necesidad se propongan, deberán quedar disimuladas de modo que no causen perjuicios estéticos de ningún tipo a las fachadas. Sus desagües deberán ser conducidos al interior del edificio.
5. Los equipos individuales de aire acondicionado, denominados de ventana, consola, bipartidos o portátiles, no podrán instalarse en fachada sobre vía pública, salvo demostración de la imposibilidad de hacerlo de otra forma, en estos casos la propuesta deberá garantizar una adecuada integración arquitectónica. Para ello se exigirá un estudio detallado de la solución adoptada y su resolución en fachada para su valoración por parte de los servicios técnicos municipales. En cualquier caso, no



podrán situarse a menos de 2,50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana, ni por debajo de 3,00 metros sobre la cota del suelo pisable, ni tampoco deberán producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

6. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.
7. Cuando se actúe sobre elementos en los que resulta imposible empotrar las cajas de gas o protección – zócalos de piedra, edificios catalogados, etc. -, estas instalaciones irán en una arqueta en el suelo. Las tapas de estas arquetas deberán presentar el mismo material que el pavimento o ser de fundición dúctil, homologadas por la compañía responsable de la instalación.
8. Los canalones y bajantes podrán instalarse sobre la fachada, se empleará cobre o zinc, prohibiendo expresamente las tuberías coloreadas, los materiales brillantes, el aluminio y los plásticos. En caso de existir red municipal separativa, las bajantes deberán conectarse a la red general de pluviales.
9. Las antenas, y especialmente las de recepción vía satélite, deberán emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. Se procurará la utilización de medios, sistemas, elementos y recursos que, desde el punto de vista técnico y económico, resulten viables para el mantenimiento de los valores que motivaron la declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico de la Villa de El Barco de Ávila.
10. Se procurará la ubicación de los elementos de instalaciones propios de los edificios, tales como antenas de televisión, receptores de señal de satélite, tomas de telecomunicaciones, cuadros eléctricos o similares, donde presenten el menor impacto visual desde el espacio público. Sus características serán adecuadas a su ubicación dentro del ámbito del Conjunto Histórico, optando por soluciones que, siendo viables desde el punto de vista técnico y económico, queden integradas en las fachadas de los edificios, entre ellas y para el caso de antenas, podrán admitirse las de reducidas dimensiones sin impacto en la imagen urbana del Conjunto Histórico.
11. En el exterior de los edificios, las redes de electricidad, telefonía, telecomunicaciones, así como cualquier red de comunicación y difusión por cable, serán subterráneas preferiblemente, y siempre en los casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, estando para el resto de casos supeditado a la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico. En caso de no ser viable la canalización subterránea desde el punto de vista técnico y económico, se deberán realizar soluciones basadas en la mimetización.
12. Cuando para la ejecución de cualquier obra resulte preciso proceder al desvío de las conducciones de servicios públicos existentes, fuere cual fuere su causa, éste se ejecutará a costa de la obra conforme a las determinaciones contenidas en las NUM, el presente instrumento y la normativa vigente.

Una vez finalizada la actuación, se facilitará al ayuntamiento planos detallados (en formato editable dxf) de la situación de los elementos de la instalación.



13. Cuando las obras afecten a pavimentos del espacio público, el responsable de la actuación vendrá obligado a realizar la reposición completa de los paños afectados con materiales adecuados y admitidos por el Ayuntamiento.
14. Se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado en los nuevos edificios, y también en la rehabilitación de edificios cuando la misma afecte a la fachada o se modifiquen las instalaciones, salvo que se justifique su inviabilidad técnica o económica.
15. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
16. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde, justificadamente, se demuestre que no es, técnica o económicamente, posible la instalación de una chimenea a cubierta, adoptando las medidas necesarias para su integración en la fachada del edificio, no pudiendo sobresalir más de 5 centímetros del paramento de fachada y su terminación será en el color de la fachada donde se ubique. Su colocación precisará de la autorización expresa del Ayuntamiento y tendrá en cuenta la composición general de la fachada.
17. Cuando de forma excepcional y debidamente justificada los elementos de las instalaciones resulten imprescindibles para el normal uso de la edificación, y su presencia en fachada sea inexcusable, su implantación deberá ser aprobada expresamente por el Ayuntamiento de El Barco de Ávila. Siendo necesario justificar que la solución constructiva propuesta para su materialización queda integrada en la edificación, armonizando con los valores del Conjunto Histórico. Esta excepcionalidad no será aplicable en los casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

### **Canalización de infraestructuras de telecomunicaciones, telefonía, fibra óptica, electricidad, ...**

18. Se evitará en suelo urbano el tendido aéreo de cableado (tendido de cables utilizando como soporte postes). Debiendo la Compañía responsable de dicha instalación canalizar y retirar tanto el cableado, como los postes, una vez que las canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes estén disponibles.
19. La red será subterránea, y en los casos en los que ya exista canalización soterrada deberá utilizarse ésta.
20. En las instalaciones de telecomunicaciones, de forma excepcional y con carácter provisional: en los casos en que no exista canalización soterrada el Ayuntamiento podrá autorizar el tendido de cableado por las fachadas de aquellos edificios en los que ya existan tendidos de cableado previo y siempre con el mismo trazado, es decir, paralelamente al cableado de telefonía existente y junto al mismo. Esta excepción no será aplicable en los casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.
21. En caso de obras de rehabilitación de edificios, el cableado existente en las fachadas deberá eliminarse y soterrarse adecuadamente, siempre que se disponga de las canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes.
22. Se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado (telecomunicaciones y electricidad) en las obras de nueva planta, y también en la





rehabilitación de edificios cuando la misma afecte a la fachada o se modifiquen las instalaciones, salvo que se justifique su inviabilidad técnica o económica.

23. La acometida a los edificios será única por edificio, y la instalación particular deberá realizarse por el interior del edificio, nunca por fachada y siempre que se disponga de las canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes. Siempre que sea posible, se procurará realizar las acometidas en los límites de las fachadas con las colindantes.
24. Al terminar los trabajos de canalización subterránea, se repondrán los elementos afectados al estado en que se encontraban primitivamente, siguiendo las instrucciones establecidas en las NUM y las que el Ayuntamiento pueda dictar en cada caso. El titular de la licencia responderá de los daños que por motivo de las obras se originen en la vía pública o en los servicios municipales o públicos, sin perjuicio de la obligación de reponer las vías o servicios a su estado originario.

Se facilitará al ayuntamiento planos detallados (en formato editable dxf) de la situación de las conducciones, al tiempo que quedará su ubicación reflejada sobre el pavimento del espacio público, mediante registros y señales.

### Artículo 79. Marquesinas.

A los efectos de esta normativa, se entiende por marquesina aquel elemento constructivo rígido soportado por una estructura pesada que, sobresaliendo del plano de fachada, cubre el espacio anterior a la entrada o a los huecos del edificio.

Con carácter general se prohíben las marquesinas en el ámbito del Conjunto Histórico.

### Artículo 80. Toldos.

1. A los efectos de esta normativa, se entiende por toldo aquel elemento constructivo no rígido soportado por una estructura ligera, y fácilmente desmontable sin recurrir a demoliciones, desinado exclusivamente a ofrecer protección solar, pudiendo ser de dos tipos:
  - a. Toldo anclado a muro: aquel que, sobresaliendo del plano de fachada, cubre el espacio anterior a la entrada o a los huecos del edificio.
  - b. Toldo exento, anclado al pavimento: aquel que, mediante un sistema desmontable y protegido en su parte superior, sin mantener contacto con las fachadas de los edificios, queda anclado al pavimento, o apoyado en él, a través de soportes de acero o aluminio.
2. Se permite el uso de toldos para protección solar, exclusivamente en planta baja, vinculados a su uso en establecimientos comerciales, de restauración y hostelería. Los toldos serán de material textil sin plastificar o lonas (excepto de vinilo), y color uniforme en toda su extensión, quedando estrictamente prohibido el uso de motivos rallados o dibujos. Los colores empleados buscarán la adaptación con las tonalidades tradicionales predominantes en la edificación de su entorno, preferentemente en tonos suaves, crema o tonalidades térreas. La estructura será metálica, en colores oscuros, de los admitidos para las cerrajerías y carpinterías dentro del Conjunto Histórico.
3. Se podrá admitir el uso de faldones, de dimensión no superior a 30 centímetros y remate recto, en tonalidades diferentes a las del conjunto de la lona, siguiendo las mismas condiciones de uniformidad cromática. En relación a la estructura, será de color oscuro (marrón / negro / grafito / plomo).



4. En su colocación se deberá garantizar la no invasión de ninguno de sus elementos componentes de un espacio de 2,25 metros de altura libre sobre rasante en toda su extensión, que deberá incrementarse hasta los 3,60 metros al menos en vías públicas que no presenten acera.
5. El vuelo del toldo, del tipo a., deberá cumplir las siguientes limitaciones:
  - a. Menor al ancho de la acera menos 60 centímetros.
  - b. Menor de  $\frac{3}{4}$  del ancho total de la acera.
  - c. Menor del 15% del ancho de la calle, en vías públicas en las que no exista acera o tenga un ancho menor de un metro, así como en viales de coexistencia.
  - d. Menor de 3 metros, en cualquier caso.
6. Excepcionalmente, se podrá admitir la colocación de toldos de dimensiones superiores, de carácter estrictamente temporal, y destinadas a la ocupación temporal de la vía pública por bares, cafeterías y similares, debiendo ajustar sus dimensiones en todo caso a las propias de la concesión. Las condiciones estéticas y formales serán de obligado cumplimiento en todos los casos.
7. Se permitirá, en los casos citados en el apartado anterior, la colocación de cerramientos verticales, con una altura máxima de 1,00 metro desde la rasante de la calle, quedando fuera de la proyección vertical de los toldos. Estos cerramientos se realizarán exclusivamente mediante valla de madera en colores oscuros, o estructura metálica en color oscuro y vidrio transparente.
8. La colocación de cualquier elemento en BIC o entorno de BIC, requerirá la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

### Artículo 81. Publicidad en el Conjunto Histórico.

1. Se prohíbe expresamente en el ámbito del conjunto histórico la instalación de elementos independientes destinados a publicitar productos, servicios o cualquier otra actividad cuyo fin sea comercial.
2. Se prohibirá cualquier elemento publicitario en las zonas de borde perimetral al Conjunto Histórico, o en cualquier otro desde el que se perciba, que pueda desfigurar su perfil.
3. Se limita el uso de elementos publicitarios a las plantas bajas de los edificios, éstos podrán ser de los siguientes tipos:
  - a. **Placas informativas.** Son elementos planos de pequeñas dimensiones que se disponen en la fachada de un edificio para indicar el nombre, razón o denominación social de las personas físicas o jurídicas y la denominación de la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios ejercida en edificios o locales.
    - Ubicación: se podrán situar en la planta baja de la fachada, junto a los huecos en la zona superior del lateral, en el caso de existir recercados, de piedra, mortero u otro material, las placas se situarán fuera de los mismos.
    - Dimensiones máximas: las placas independientes serán de 0,20x0,10 metros y su espesor no superará los 2 centímetros. En el caso de adición de varias placas, éstas se situarán agrupadas y sus dimensiones no superarán los 0,20x0,40 metros.
    - Materiales: los materiales permitidos para las placas informativas son:



- Metacrilato transparente.
- Chapa metálica esmaltada o pintada en colores similares a los de la fachada.
- Piedra granítica de la zona.
- Bronce, latón, hierro forjado, acero corten, u otros materiales nobles que garanticen el ornato y la durabilidad, en todo caso deberán ser acordes con el edificio e integrados en el Conjunto Histórico.

En ningún caso se permitirán acabados brillantes o disconformes con el conjunto, cuidando que tanto los materiales, la rotulación, su diseño, tonalidades, colores, y elementos auxiliares sean acordes con el edificio, el entorno donde se ubican y se integren de modo armónico en el conjunto histórico.

- b. **Rótulos y carteles.** Son elementos publicitarios dispuestos de forma paralela al plano de fachada, a los efectos de esta normativa se entenderá por carteles aquellos con un espesor máximo de 1,00 centímetro y por rótulos aquellos cuyo espesor máximo sea de 10,00 centímetros.

En ellos sólo podrán rotularse el anagrama y nombre comercial del establecimiento o actividad que se desarrolla en el local comercial en cuya fachada se sitúan, prohibiéndose expresamente la publicidad de artículos en ellos.

Se prohíbe expresamente su iluminación mediante proyectores externos o visibles.

Se prohíbe la colocación de rótulos de material plástico y/o autoluminosos.

- Ubicación: se podrán situar, exclusivamente en planta baja, en estas posiciones:
  - Carteles o rótulos entre la parte superior de los huecos del local comercial en planta baja y la cara inferior del forjado de la siguiente planta o, en su caso, cubierta.
  - Carteles entre dos huecos consecutivos.
  - Carteles o rótulos en el interior del hueco tras el cerramiento del local.
  - En el caso de existir recercados, de piedra, mortero u otro material, los rótulos o carteles se situarán fuera de los mismos.

- Dimensiones máximas:

El alto máximo de carteles y rótulos situados sobre los huecos, será de 0,30 metros, no podrán sobresalir del paramento de fachada más de 0,10 metros, y no superarán la anchura del hueco.

En el caso de carteles situados entre dos huecos consecutivos del edificio, su altura será inferior a 2/3 partes de la altura del hueco consecutivo mayor y su ancho será como máximo el 40% de la separación entre los huecos consecutivos.

Los carteles o rótulos situados en el interior del local, en el ancho de un hueco, limitarán su superficie al 40% del éste, situándose bien en la parte superior, bien en la inferior del mismo.

- Materiales: los materiales permitidos en carteles y rótulos son:



- Metacrilato transparente.
- Chapa metálica esmaltada o pintada en colores similares a los de la fachada.
- Piedra granítica de la zona.
- Bronce, latón, hierro forjado, acero corten, u otros materiales nobles que garanticen el ornato y la durabilidad, en todo caso deberán ser acordes con el edificio e integrados en el Conjunto Histórico.

En ningún caso se permitirán acabados brillantes o disconformes con el conjunto, cuidando que tanto los materiales, la rotulación, su diseño, tonalidades, colores, y elementos auxiliares sean acordes con el edificio, el entorno donde se ubican y se integren de modo armónico en el conjunto histórico.

Se permite y aconseja la utilización de letras corpóreas sueltas, en cuyo caso se aplicarán las mismas reglas que para los rótulos, considerando las superficies y dimensiones indicadas como máximas para la zona ocupada por el conjunto de las letras. En este caso se autoriza la retroiluminación siempre que sus partes y accesorios queden ocultos tras las letras.

- c. **Banderolas.** A los efectos de esta normativa se define banderola como aquellos elementos publicitarios que se sitúan sobre la fachada de un edificio, de manera perpendicular al plano de la misma.

En ellas sólo podrán rotularse el anagrama y nombre comercial del establecimiento o actividad que se desarrolla en el local comercial en cuya fachada se sitúan, prohibiéndose expresamente la publicidad de artículos en ellas.

- Ubicación y dimensiones: se situarán a una altura libre respecto a la rasante de la calle en la que se ubican de 3,00 metros, perpendicularmente a la fachada con un vuelo máximo de 0,70 metros desde el plano de fachada en la planta baja, incluido el soporte, su dimensión vertical máxima será de 0,50 metros a partir de la altura libre permitida.

El espesor máximo de las banderolas será de 5,00 centímetros.

Se prohíben expresamente las banderolas en calles con ancho igual o inferior a 5,00 metros.

- Materiales: los materiales permitidos en banderolas son:
  - Textil.
  - Lona.
  - Chapa metálica esmaltada o pintada en colores similares a los de la fachada.
  - Metacrilato transparente.

El anclaje a la fachada se realizará por medio de placas metálicas del mismo color que la fachada y brazo metálico de latón, bronce o acero inoxidable.

En ningún caso se permitirán acabados brillantes o disconformes con el conjunto, cuidando que tanto los materiales, la rotulación, su diseño, tonalidades, colores, y elementos auxiliares sean acordes con el edificio, el entorno donde se ubican y se integren de modo armónico en el conjunto histórico.



Se prohíbe la iluminación mediante proyectores. (--) El Ayuntamiento podrá limitar la intensidad de la iluminación de las banderolas instaladas, en el caso de que ésta altere la percepción del espacio público.

- d. **Toldos.** Los toldos se ajustarán a las características ya establecidas en esta normativa.

Sobre los toldos sólo podrán rotularse el anagrama y nombre comercial del establecimiento o actividad que se desarrolla en el local comercial en cuya fachada se sitúan, prohibiéndose expresamente la publicidad de artículos en ellas.

- e. **Publicidad sobre Bienes de Interés Cultural.**

Con carácter general, se prohíbe cualquier tipo de publicidad sobre los edificios y elementos declarados Bien de Interés Cultural, del mismo modo no se permitirá ningún elemento publicitario que afecte negativamente, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, a la percepción de cualquier Bien de Interés Cultural.

- f. **Publicidad sobre edificios catalogados.** Con carácter general, se prohíbe cualquier tipo de publicidad sobre edificios catalogados que gocen de los grados de protección Integral y Estructural.

Excepcionalmente podrán autorizarse carteles o lonas informativas con motivo de ferias, fiestas, manifestaciones, congresos, exposiciones, certámenes, concursos u otros actos que se celebren en la Ciudad y que tengan trascendencia municipal o supramunicipal. La Administración Municipal establecerá las condiciones a las que se deben ajustar dichos carteles o carteleros que, en todo caso, respetarán la estética del entorno y nunca tendrán el carácter de instalaciones fijas, debiendo retirarse una vez termine el tiempo que dure el acontecimiento.

En edificios destinados a dotaciones de carácter público, se admitirá el uso de letras corpóreas que indiquen la denominación y el uso del edificio, su diseño y situación se integrará en la fachada del edificio y no desentonará del ambiente urbano del conjunto histórico. Así mismo podrán autorizarse elementos de mayor tamaño que el establecido como máximo, siempre que no oculte huecos, recercados o cualquier otro elemento significativo del edificio.

- g. **Publicidad sobre vallados de obra.** Podrán autorizarse los rótulos pintados en las vallas de obras de nueva construcción, de reforma o ampliación, demolición, excavación o movimientos de tierra, durante su ejecución y a lo largo del periodo de vigencia de la respectiva licencia de obra, indicativos de clase de obra, promotores, constructores, directores, lugar de venta de las viviendas, características de éstas y licencia de obras.

Queda prohibida la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados. No se permitirán anuncios sobre postes en la vía pública.

- h. **Publicidad en plantas de piso.** En plantas de piso se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y elementos publicitarios, permitiendo únicamente aquéllas destinadas a la información de actividades que tengan carácter institucional.





- i. **Publicidad en coronación de edificios, medianerías y cerramientos laterales.** En la coronación de edificios, en los petos de remate, en las medianerías y en los cerramientos laterales se prohíben con carácter general las instalaciones de elementos publicitarios.
- j. **Casos excepcionales y publicidad en el conjunto histórico.** Para casos excepcionales con características diferentes a las reseñadas en los artículos anteriores, el Ayuntamiento de El Barco de Ávila exigirá la presentación de proyectos detallados, y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente. Estos proyectos comprenderán descripción detallada de la propuesta y los materiales a utilizar, planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica, detalles en color real y fotomontaje del resultado. En todo caso deberán ajustarse a los criterios fijados en esta normativa en cuanto a materiales, colores y formas, armonizando con el conjunto histórico.
- k. **Señalización vial.** La señalización vial será la mínima indispensable y queda subordinada en todo caso a la protección del patrimonio edificado.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente, y nunca sobre elementos declarados Bien de Interés Cultural.

En todo caso, se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal, siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación

- l. **Publicidad disconforme con el planeamiento.** La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en esta normativa quedará desde la entrada en vigor del Plan Especial en situación de disconformidad con el planeamiento.

En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad disconforme con el planeamiento, se exigirá su adecuación a las condiciones de este Plan Especial.

De igual modo, en el caso de actuaciones sometidas al régimen de declaración responsable que afecten al local o actividad publicitada se exigirá la adecuación de los elementos publicitarios a las condiciones de este Plan Especial.



## TÍTULO V. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO.

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

#### Artículo 82. Condiciones urbanísticas.

Cualquier actuación que se pretenda acometer en el ámbito de aplicación del presente PEPCH habrá de ajustarse a sus determinaciones, y en lo que no las contradiga, a lo dispuesto en las NUM de El Barco de Ávila, de aplicación subsidiaria en cuanto a las determinaciones de ordenación.


#### Artículo 83. Condiciones de Parcela.

1. En el casco antiguo y zonas consolidadas no se limitan las dimensiones de parcelas. No obstante, en las nuevas parcelas formadas por segregación, el frente mínimo de parcela a vía pública, será de 5,00 m y la superficie mínima de 60,00 m<sup>2</sup>.
2. El Plan Especial mantiene el parcelario existente, que sólo podrá modificarse en el caso de justificarse su excepcionalidad y siempre que contribuyan a la conservación general del bien, a tal efecto sólo se considerará la segregación o agregación de las parcelas indicadas en el plano de ordenación o cuya ficha así lo especifique.
3. Se ha tenido en cuenta el criterio general de garantizar el mantenimiento de la estructura parcelaria existente. La conservación de la parcelación original resulta fundamental para el mantenimiento tanto de la imagen urbana como de la morfología del tejido urbano del Conjunto Histórico.
4. Con carácter general, quedan prohibidas las parcelaciones o agregaciones en el ámbito del Conjunto Histórico, salvo en las siguientes situaciones, donde se permitirán de forma excepcional:
  - a. En los casos excepcionales donde las dimensiones de la parcela sean insuficientes para desarrollar el programa mínimo de vivienda con las condiciones definidas en la Normativa de las NUM (5,00 m de frente de parcela a vía pública y superficie mínima de 60,00 m<sup>2</sup>). En los casos de parcelas inferiores a estas dimensiones, se autorizará la agregación de parcelas para posibilitar el desarrollo del uso de vivienda. Con el fin de que la agregación de parcelas no suponga la alteración significativa de la escena urbana del Conjunto Histórico, este instrumento de protección propone, en estos casos como medida paliativa, la condición de que la nueva edificación que se construya sobre las parcelas agregadas mantenga o establezca una composición exterior y un alzado que permita diferenciar cada uno de los predios primitivos, mediante la utilización de recursos arquitectónicos tales como matices en los acabados de fachada, diferencias compositivas, etc.
    - b. En los casos excepcionales de parcelas situadas en el interior de la manzana sin acceso a la vía pública, en las que es necesaria su agregación a una parcela colindante con acceso a vía pública para alcanzar la condición de solar definida en el artículo 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Una vez realizada la agregación o segregación y conformada la parcela igual o superior a la mínima, ya no será posible la reversión o alteración del parcelario.

5. Las parcelas para tener tal consideración, a los efectos de edificar sobre ellas conforme a este PEPCH, deberán justificar al menos uno de los siguientes puntos:



	PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

- a. Estar definida en el parcelario de la Dirección General del Catastro, con registro anterior a la aprobación definitiva del PEPCH.
  - b. Existencia de un título de propiedad notarial, con fecha anterior a la aprobación definitiva del PEPCH.
  - c. Existencia de Licencia Urbanística Municipal de Parcelación, previa a la aprobación definitiva del PEPCH.
6. Se permite la división horizontal de edificios catalogados solo en caso de que se el edificio se destine al uso de vivienda colectiva, no afecte negativamente al elemento protegido desvirtuando de modo substancial su configuración general o sus valores singulares, lo que se justificará adecuadamente.
  7. Se autoriza la edificación en todos los solares existentes el día de la aprobación inicial del presente Plan Especial, conforme a las condiciones establecidas en el mismo.

#### Artículo 84. Alineaciones de la parcela

1. Se tomarán como alineaciones oficiales exteriores, las señaladas en el plano correspondiente y las que el Ayuntamiento, previamente pudiera haber establecido de forma legal o pueda definir en el desarrollo de las Normas
2. El Plan Especial mantiene las alineaciones oficiales exteriores de las parcelas existentes.
3. Las alineaciones de fachada son los límites impuestos por este Plan Especial, que delimitan el área edificable, éstas aparecen reflejadas en los planos de ordenación y no coinciden necesariamente con las alineaciones oficiales exteriores.
4. Se pueden admitir pequeños ajustes respecto a las alineaciones que figuran en el Plano de ordenación, siempre que estos ajustes no modifiquen el sentido de la ordenación planteada y no supongan una alteración significativa de la escena urbana del Conjunto Histórico.

#### Artículo 85. Rasantes de la parcela.

1. Se tomarán como rasantes de las vías públicas, las señaladas en el plano correspondiente, o en su ausencia las que definen las calles actuales y las que el Ayuntamiento, previamente pudiera haber establecido de forma legal o pueda definir en el desarrollo de las Normas Urbanísticas y de los instrumentos de desarrollo.
2. Para las calles pavimentadas que no cuenten con aceras se tomará como rasante el eje de la calle.

#### Artículo 86. Retranqueos.

1. Como norma general en todo el ámbito del Conjunto Histórico, para nuevas edificaciones, no se permitirán retranqueos de las alineaciones oficiales, debiendo ajustarse la edificación a dichas alineaciones.
2. Sólo en aquellas parcelas que este Plan establece y en aquellas donde la edificación depende de las características y posición de los inmuebles existentes, se permitirá el



mantenimiento de los retranqueos previos, que será obligado en caso de tratarse de un jardín privado.

3. En los solares nunca edificados las nuevas edificaciones se adosarán a los linderos laterales, al menos en su primera crujía o en una longitud de 5 metros.
4. En el caso de quedar sin edificar parte de un solar que constituya un espacio abierto a vía pública, deberá cerrarse en línea con la fachada o alineación de la calle correspondiente hasta una altura mínima de 2,20 m. Este cerramiento podrá ser de cualquier naturaleza, con tal que impida la vista desde la vía pública. Deberá tratarse de forma similar a la fachada y no desentonar en el ambiente urbano.
5. Las nuevas edificaciones pueden separarse del lindero de fondo para la obtención de luces, con los límites de las condiciones del Código Técnico y del Código Civil.

### Artículo 87. Ocupación y Fondo Máximo.

1. Mientras no se indique lo contrario, la ocupación se entenderá como bruta, computando en la superficie de la parcela, la superficie de vial cedido por la misma propiedad, en el caso de señalarse nuevas alineaciones en Suelo Urbano consolidado.
2. Como norma general, dentro del Conjunto Histórico se permitirá una ocupación del 100%, sin perjuicio de las determinaciones que este Plan establece, con limitaciones a la ocupación en las parcelas indicadas en los planos de Ordenación y en el catálogo.
3. En las plantas bajas, en las que no se establezca el fondo máximo, su altura libre máxima a partir del establecido para el resto de las plantas será de 4,00 m, medidos desde el suelo en contacto con el terreno, debiendo ser la pendiente máxima de la cubierta del 10%.
4. De manera general, para el resto de plantas y salvo que en este PEPCH se indique lo contrario en las fichas, se establece un fondo máximo edificable de 20 m. medidos desde la alineación oficial a la línea de edificación posterior del edificio, medida en cada una de sus plantas. Pudiendo únicamente realizarse, a partir del mismo, vuelos abiertos.
5. La tipología que se contempla dentro del Conjunto Histórico es la de Manzana Cerrada.

### Artículo 88. Altura máxima de las edificaciones.

1. Se asume, comprobada su eficacia durante años, el epígrafe 5.3.1.- de las NUM, precisando para el ámbito del PEPCH la definición de alturas de la edificación en consonancia con las tipologías edificatorias.
  1. La altura de la edificación vendrá definida conjuntamente por los dos conceptos siguientes: Altura geométrica (definida como la distancia vertical medida en el plano de fachada y expresada en metros, entre la rasante del terreno en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del plano de alero de la última planta con la fachada exterior) y número de plantas. Para la aplicación de estos conceptos, en caso de definir la altura de la edificación mediante ambos, se tomará el más restrictivo de los establecidos para la edificación, conforme al criterio definitorio que se sea aplicable.
  2. La altura de la edificación así definida, se medirá en todas y cada una de las rasantes oficiales en contacto con la edificación. En el caso de que la rasante presentará



desniveles superiores a 1,20m, se autorizará hasta un máximo de 60 cm, sobre la altura permitida en el punto más desfavorable. Para diferencias de nivel inferior a 1,20 m, podrá interpolarse.

3. A los efectos del cómputo de las plantas, se incluirá en todo caso la planta baja de modo que contada ésta, la construcción no podrá exceder del número máximo de plantas en todas y cada una de las rasantes de la edificación.
4. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo los semisótanos, cuando la altura entre la rasante y la cara inferior del forjado de planta baja sea superior a un metro, y los espacios bajo cubierta cuando la altura entre la cara superior del forjado de la última planta permitida y la cara inferior del alero sea superior a un metro. Se exceptúa el caso de entradas a garaje, cuando el nivel de piso del mismo, se encuentre por debajo de la rasante de la vía pública.
5. En el caso de encuentros de calles con diferentes alturas, se mantendrá la altura mayor en un fondo máximo de 10 m, a la calle con menor altura.
6. En el caso de edificios con fachadas a calles opuestas que no formen esquinas y que se encuentren a distinta rasante, se tomará para cada fachada la altura que corresponda a la calle en que se encuentra, no debiendo sobrepasar en ningún caso la altura máxima en la calle más desfavorable.
7. En los patios de manzana o posteriores la altura será la que corresponde a la fachada principal.
8. En los casos excepcionales en los que existe o se fija un jardín privado, la altura será la que corresponde a la fachada principal, y su medición tomará como rasante la oficial de la vía pública en la que se sitúa.
9. El número de plantas se establece respecto a la fachada que presente la edificación a la vía pública.
10. En el caso de existencia de patios traseros o de manzana, los faldones de cubierta se dispondrán de tal modo que su pendiente sea perpendicular al plano de fachada, ésta no sobrepasará, en ningún caso, la altura establecida en su fachada principal.

### Artículo 89. Construcciones sobre las cubiertas.

1. Con carácter general no se permite ninguna construcción sobre el plano de cubierta, salvo aquellos, que por legislación sectorial deban instalarse sobre la misma como chimeneas, conductos de ventilación, antenas o similares. En este caso se procurará su situación de tal modo que no sean visibles desde la vía pública.
2. Las obligaciones de ejecutar determinadas instalaciones como antenas, paneles solares o fotovoltaicos, podrán ser eximidas previa justificación e informe de los servicios municipales, atendiendo a su adecuación al Conjunto Histórico.

Sólo será autorizable la instalación de paneles solares o fotovoltaicos sobre las cubiertas de los edificios, en aquellos casos en los que no sean visibles desde ningún punto de la vía pública, o desde cualquier punto de aproximación al conjunto histórico.

3. No se permiten troneras, buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta, resultando prohibidas excepto en aquellos edificios incluidos en el catálogo que las posean en la actualidad y se rehabiliten.





4. Los huecos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta vivideros, se realizarán mediante lucernarios o ventanas integrados en el plano de cubierta, conforme a las siguientes condiciones y adecuados, en todo caso, al Conjunto Histórico:
  - a. Se situarán alineados en su eje con los huecos de fachada.
  - b. Los lucernarios, ventanas y sus complementos no sobresaldrán del plano de cubierta.
  - c. Se utilizarán materiales y colores similares a los utilizados en las carpinterías del edificio, en todo caso respetuosas con el Conjunto Histórico.
  - d. La distancia mínima entre el plano de fachada y el hueco en cubierta será de 1,00 metro, medido en proyección horizontal, no superará la proporción 1:8 respecto a la superficie de la estancia a la que ilumine o ventile y su ancho máximo será de 1,40 metros.

#### Artículo 90. Altura libre de pisos y fondo de locales.

1. La altura libre interior mínima, en piezas habitables de nueva construcción, no podrá ser inferior a 2,60 metros, pudiendo ser de 2,20 metros en dependencias de servicios y en general en todas las piezas no vivideras y cocina.
2. Podrá ampliarse o reducirse hasta la altura previamente existente cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional.
3. Se podrá plantear la rehabilitación de las edificaciones, en aquellas donde esté permitida la actuación, si la altura libre de las estancias vivideras es menor 2,30 m., mediante la elevación de los forjados, pudiendo elevar la altura libre de piso hasta los 2,6 m de altura.

En estos casos, si la ficha u ordenanza de aplicación permite la ampliación, será posible elevar la altura del edificio hasta el límite mínimo que posibilite dotar a las estancias de las condiciones mínimas de habitabilidad, para ello será necesario justificar que la elevación de altura se integra en el conjunto de edificios del entorno y que es respetuosa con el Conjunto Histórico.

4. En los casos donde el acceso a las edificaciones se encuentre por debajo de la rasante de la calle, se podrá admitir la elevación de los forjados si de modo simultáneo se eleva el suelo del nivel de acceso.
5. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie total no inferior a 1/8 de la planta del local, permitiéndose dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 10 metros. En caso de fondos mayores será exigible la disposición de ventilación forzada.

#### Artículo 91. Patios.

1. Tanto los patios de parcela como los de manzana tienen la consideración, a los efectos normativos de este Plan Especial, de Jardín Privado.
2. La superficie mínima de los patios de parcela será de 9,00 m<sup>2</sup>, con la obligación de poder inscribir en su interior un círculo de 3,00 m de diámetro.



3. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.
4. En el caso de realizarse patios mancomunados, para dos o más parcelas, la superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir un círculo de 3 metros de diámetro. Se aplicarán estas condiciones:
  - a. El acuerdo deberá establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, haciendo constar que para cancelar la servidumbre se deberá contar con la autorización expresa del Ayuntamiento.
  - b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios precisen de esta agrupación para mantener sus dimensiones mínimas.

Se autoriza la separación interior de estos patios, ajustada a los límites de propiedad, hasta una altura máxima de dos metros, medidos en el punto más alto de la rasante del patio.

5. Los patios deberán respetar la alineación interior de Jardín Privado que establece el espacio mínimo libre de edificación. Siendo obligatorio su ajuste a aquella en los casos donde así se establezca en los planos de ordenación o la ficha correspondiente.
6. Se prohíbe todo tipo de construcciones sobre las superficies definidas como espacio libre de edificación por este Plan Especial.
7. Se prohíben los patios ingleses.

#### **Artículo 92. Determinación de la edificabilidad.**

El volumen máximo edificable vendrá dado por la aplicación de la ordenanza de altura, el fondo máximo y la superficie edificable.

#### **Artículo 93. Cubiertas.**

1. Las cubiertas de los edificios serán inclinadas con una pendiente máxima del 40%, será preceptiva la cubrición de teja cerámica curva árabe roja.
2. La altura máxima de la cumbrera en su parte exterior no superará los 3,50 m desde el plano correspondiente a la cara inferior del alero.
3. El alero no sobresaldrá más de 0,50 m del plano de fachada, o 0,30 m sobre los cuerpos volados, ni tendrá un canto superior a 0,50 m.
4. El espacio bajo cubierta comprendido entre el plano superior del último forjado, las fachadas a calle o patio posterior (que cumplan lo señalado en el punto 5.3.1.4) de las NUM, y los planos inclinados de la cubierta, podrán destinarse a piezas de la vivienda inferior (dúplex), trasteros o a las instalaciones de los edificios, o destinarse como espacio independiente si se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad.
5. Los huecos de iluminación y ventilación en los espacios bajo cubierta, deberán situarse:
  - En fachadas: a calle o patio posterior, situándolos sobre los huecos de planta inferiores a 0,25 m del suelo y 0,25 del techo.



- En plano inclinado: mediante ventanas situadas en el mismo plano, con una superficie no superior a 1:8 de la superficie de la estancia a la que ilumine o ventile.
  - En fachadas a patios interiores, que queden incluidos dentro del volumen de la cubierta, podrán abrirse huecos verticales a los mismos, siempre que no sean visibles desde espacio público.
6. No se autorizarán azoteas o cubiertas planas en coronación del edificio, permitiéndose únicamente sobre el forjado de planta baja, en patios de parcela o en patios de viviendas unifamiliares, en formación de terrazas con acceso desde la primera planta.

#### Artículo 94. Sótanos y semisótanos.

1. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2,20 metros.
3. Se limita el número de plantas de sótano y a una, excepto en los casos de edificios destinados a uso público o dotacional.
4. Los sótanos o semisótanos no deberán sobrepasar las alineaciones oficiales exteriores establecidas en este Plan Especial.

#### Artículo 95. Entreplantas

1. En las plantas bajas, cuyo uso no sea el de vivienda, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total, ni manifestarse en fachada.
2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,50 metros.
3. El acceso a las entreplantas no podrá ser independiente, produciéndose únicamente desde el local al que sirven.

#### Artículo 96. Vuelos y salientes.

1. Sólo se permitirán vuelos que sobresalgan de la alineación oficial en el caso de balcones de tipología tradicional, con una dimensión máxima de cincuenta centímetros. La repisa del balcón tendrá un espesor máximo de diez centímetros. Se prohíben los balcones con acceso y/o servicio a más de un hueco de fachada, salvo en aquellos casos de rehabilitación y/o sustitución de una edificación que cuente con dicha solución.
2. No se permitirán cuerpos que no estén a una altura igual o superior a 3,00 m, medida desde el nivel de la rasante en la parte más desfavorable.
3. La separación mínima de los vuelos a las medianerías será de 0,60 m.
4. El saliente en los vuelos abiertos, no excederá de la décima parte (1/10) de la anchura de la calle, siendo el límite superior de cincuenta centímetros, ni deberá sobresalir de la acera.
5. Se permitirán miradores, mediante soluciones que reinterpreten los tradicionales, que ocupen preferentemente las diferentes plantas de la edificación, en base a diseños de



carpintería de madera, metálica, aluminio o PVC, incorporada estéticamente en composición y colorido con las fachadas de la edificación, debiendo estar acristalados en el 75 por ciento de la superficie, tanto frontal como lateral.

6. La longitud de los miradores será como máximo de 2/3 de la longitud de cada una de las fachadas.
7. No se permiten vuelos cerrados distintos de los miradores definidos en este artículo.
8. Las jambas en portadas y huecos, podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de diez centímetros. En el caso de existir un recorrido peatonal accesible, los salientes no podrán reducir el ancho del recorrido por debajo del mínimo establecido en la normativa sectorial aplicable.
9. En el caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela o interior del edificio, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela o edificio, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la edificación.

Esta condición no será aplicable en aquellos casos en los que, en edificios ya construidos, existan obstáculos que limiten el acceso de personas con discapacidad a su vivienda o a edificios de carácter público, siempre que se acredite unívocamente la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas. No obstante lo anterior, se deberá tener siempre en cuenta la seguridad de los usuarios de la vía pública, la ubicación en el Conjunto Histórico del edificio y la posible incompatibilidad de la actuación con el grado de protección del mismo, así como otros condicionantes que resulten de la singularidad de cada caso concreto.


#### Artículo 97. Portales.

1. El portal tendrá una anchura mínima, desde el acceso al edificio hasta la escalera principal o ascensor, de dos metros libre de obstáculos. Esta condición no será aplicable a viviendas unifamiliares.
2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad comercial o industrial en los portales, así como de escaparates o vitrinas comerciales en ellos.
3. Las puertas de los portales que quedarán integradas en el paramento de fachada con un diseño, despiece, tratamiento, materiales y colores que no desentonen del Conjunto Histórico.
4. En los edificios catalogados, sea cual sea el nivel de intervención que le afecte y en los casos en los que el material empleado en la construcción de la puerta del portal no sea madera, la cara exterior de ésta quedará revestida con madera en color oscuro, o pintada en tonos similares al resto de las carpinterías del edificio. Esta condición será aplicable también a otros edificios no incluidos en el catálogo del Plan Especial, si el informe de los Servicios Técnicos Municipales así lo considerase.

#### Artículo 98. Condiciones de accesibilidad.

1. Toda actuación dentro del ámbito del Conjunto Histórico se ajustará a la legislación en materia de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas, con las



	PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA	APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

excepciones que aquella prevea para edificios y construcciones integrantes del Patrimonio Cultural.

### Artículo 99. Puertas de garaje.

1. Las puertas de garaje quedarán integradas en el paramento de fachada con un diseño, despiece, tratamiento, materiales y colores que minimicen su impacto en el Conjunto Histórico.
2. En los edificios catalogados, sea cual sea el nivel de intervención que le afecte y en los casos en los que el material empleado en la construcción de las puertas de garaje no sea madera, la cara exterior de éstas quedará revestida con madera en color oscuro, en tonos similares al resto de las carpinterías del edificio. Esta condición será aplicable también a otros edificios no incluidos en el catálogo del Plan Especial, si el informe de los Servicios Técnicos Municipales así lo considerase.
3. En atención al escaso frente de fachada que presentan algunas parcelas, se permitirá que sus puertas de garaje dispongan de un acceso peatonal, quedando éste integrado en el despiece de la puerta. La imposibilidad de situar accesos independientes se deberá justificar adecuadamente en la documentación a presentar en el Ayuntamiento.

### Artículo 100. Escaleras y rampas.

1. En escaleras con utilización colectiva:
  - a. La anchura libre mínima será de 1,20 metros en escaleras adaptadas, pudiendo reducirse esta dimensión hasta 1,10 metros en escaleras practicables.
  - b. La dimensión de la huella, medida en su proyección horizontal, no será inferior a 0,28 metros ni superior a 0,34 metros y la contrahuella deberá estar comprendida entre 0,15 y 0,18 metros. Si la escalera no tuviese la directriz recta, las medidas se mantendrán igualmente entre estos límites, quedando limitado así el radio de curvatura. El ángulo entre la huella y la contrahuella estará comprendido entre 75 y 90 grados.
2. En las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, se admitirá la luz o ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera.
3. El ancho mínimo de las rampas de uso colectivo será de 1,20 metros, y su pendiente longitudinal máxima no podrá superar el 8%, deberán disponer de un espacio previo y posterior en el cual pueda inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.

En todo caso será de aplicación la normativa sectorial vigente.

### Artículo 101. Otras disposiciones.

1. Serán de obligado cumplimiento, en todo aquello que este PEPCH no defina, las determinaciones sobre tipología edificatoria, posición de la edificación y ocupación en la parcela, altura y edificabilidad máxima, etc. fijadas por el NUM para cada una de las





distintas zonas de ordenanza que integran el ámbito del Conjunto Histórico, en función de sus características propias.

2. Además de las aquellas condiciones, serán de aplicación para las nuevas edificaciones en el ámbito del Plan Especial las determinaciones de protección incorporadas por este instrumento, especialmente las relativas a materiales y acabados de fachada y a la composición de las cubiertas, recogidas en esta Normativa, con el fin de garantizar una adecuada integración de las edificaciones de nueva planta en su entorno inmediato.
3. Adicionalmente, se respetarán las siguientes condiciones:
  - a. La composición de la fachada de las nuevas edificaciones deberá seguir las líneas compositivas fundamentales de las edificaciones colindantes en la medida de lo posible, en cuanto al ritmo y distribución de huecos de fachada, proporción y alturas de los huecos, y alturas de forjados que se manifiesten al exterior, siempre que las edificaciones colindantes respondan a las características tipológicas y compositivas propias del Conjunto Histórico, y sin que se produzca ninguna alteración de la edificabilidad o volumetría fijada por el presente Plan Especial de Protección. En el caso de que las edificaciones colindantes tengan la misma altura que la nueva edificación, se deberá mantener la altura de cornisa en su encuentro, garantizando su continuidad.
  - b. Los huecos tendrán predominantemente proporción vertical. Los huecos mayoritariamente horizontales que puedan autorizarse en planta baja, tales como puertas de garajes, deberán disponerse en el eje vertical de fachada alineados con los huecos de plantas superiores.
  - c. Cuando no se trate de operaciones de reconstrucción, se prohíbe de forma expresa la implantación de soluciones constructivas de mera apariencia mimética, que desvirtúen o falseen los lenguajes arquitectónicos tradicionales.
4. Con carácter excepcional, en el caso de edificios de nueva planta destinados a equipamientos públicos, se podrá eximir el cumplimiento de las condiciones específicas de edificación y de adaptación al entorno establecidas en la presente Normativa, en función de las singulares características funcionales, estructurales, constructivas o tipológicas que requiera cada edificación dependiendo del tipo de equipamiento al que se destine, que deberán justificarse en cada caso concreto.



## CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

### Artículo 102. Usos admitidos, autorizables y prohibidos.

1. Este PEPCH asume los usos previstos en las NUM 2003, detallando a continuación las especificidades dentro del ámbito del Conjunto Histórico. Los usos considerados en el ámbito del PEPCH son:

- a) ALMACENES
- b) ALOJAMIENTO O RESIDENCIA COMUNITARIA
- c) COMERCIAL
- d) DEPORTIVO
- e) DOCENTE
- f) ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN
- g) ESTACIONES DE SERVICIO
- h) GARAJE – APARCAMIENTO
- i) HOSTELERÍA
- j) INDUSTRIAL
- k) OFICINAS
- l) RELIGIOSO
- m) ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS
- n) SANITARIO ASISTENCIAL
- o) SERVICIOS
- p) SOCIO – CULTURAL. RECREATIVO
- q) VIVIENDA

#### a) ALMACENES

**DEFINICIÓN** Todo local destinado a acopio de materiales, bien en guarda o conservación, bien para su venta.

**CLASIFICACIÓN**

A. Almacenes de comercios detallistas y otros situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas o en patio de manzana.

B. Almacenes en edificios de uso exclusivo.

C. Almacenes que por el tipo de mercancía almacenada o método de conservación resultase incompatible con la vivienda y precise su utilización en zona de uso específico de almacenes o industrias.



**CONDICIONES**

En los locales destinados a uso almacén no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.

Se estará a lo dispuesto para los usos Industriales y Comercial, en los que fuera de aplicación.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

**Ámbito del PEPCH**

En el ámbito del PEPCH, únicamente se considera permitido el Tipo A.

## b) ALOJAMIENTO O RESIDENCIA COMUNITARIA

**DEFINICIÓN**

Edificios o instalaciones destinadas a estancia permanente de colectivos mayoritariamente no familiares.

**CLASIFICACIÓN**

A. Residencias religiosas

B. Residencias de personas mayores o similares

**CONDICIONES**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y los usos de hostelería y vivienda.

**Ámbito del PEPCH**

Uso permitido en todos sus tipos.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

## c) COMERCIAL

**DEFINICIÓN**

Locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas

**CLASIFICACIÓN**

A. Comercio Minorista. Superficie de venta menor a 450 m<sup>2</sup>.

B. Supermercados y Grandes Almacenes. Superficie mayor a 450 m.

C. Hipermercados. Ubicados fuera del casco urbano.

D. Establecimientos asociados espacialmente:

D.1. Mercados de Abastos.

D.2. Galerías Comerciales.

D.3. Centros Comerciales de Barrio.

D.4. Multitiendas.



**CONDICIONES** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

El número de plazas de aparcamiento se determinará en cada caso por la Administración, en función de la superficie de la instalación.

**Ámbito del PEPCH** En el ámbito del PEPCH, únicamente se consideran permitidos los Tipos A y B.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

#### **d) DEPORTIVO**

**DEFINICIÓN** Aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y/o enseñanza deportiva.

Campos de deportes en todos sus aspectos, locales o instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas o similares, sean de carácter particular, oficial o comercial

**CLASIFICACIÓN**

A. Campos de deporte.

B. Instalaciones y locales destinados a la práctica del deporte.

C. Piscinas.

**CONDICIONES** En sus instalaciones se atenderán a las normativas dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

**Ámbito del PEPCH** Tipo A.

Permitidos:

- Ligado al uso docente de carácter público.

Autorizables:

- En competiciones o actividades al aire libre, de carácter eventual y cuyo objeto sea la promoción de la práctica del deporte o del Conjunto Histórico.

Tipo B.

Permitidos:

- En edificios destinados a equipamiento y servicios comunitarios, de carácter público.

Autorizables:

- En edificios públicos o privados, de carácter privado o comercial.

Tipo C.

Autorizables:



- Sólo en espacios privados ligados al uso vivienda y no visibles desde ningún punto de la vía pública.

En todos los casos, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

### e) DOCENTE

**DEFINICIÓN** Espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes.

**CLASIFICACIÓN**

- A. Centros de Educación Infantil.
- B. Centros de Educación Primaria
- C. Centros de Educación Secundaria.
- D. Centros de Otras Enseñanzas.
- E. Academias de Enseñanza o asimilables.

**CONDICIONES** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

**Ámbito del PEPCH** Permitidos todos los tipos.  
Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

### f) ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN

**DEFINICIÓN** Locales e instalaciones destinadas al público con fines de venta de comidas y bebidas.

**CLASIFICACIÓN**

- A. Restaurantes.
- B. Salón de banquetes.
- C. Cafetería.
- D. Bar.

**CONDICIONES** Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

**Ámbito del PEPCH** Permitidos todos los tipos.  
Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.





## g) ESTACIONES DE SERVICIO

DEFINICIÓN	Instalación de acceso público que contenga aparatos para el suministro de energía, carburantes, lubricantes y, en su caso, puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.
CLASIFICACIÓN	A. instalaciones destinadas al suministro de carburantes a vehículos. B. Puntos de Recarga de Vehículos Eléctricos de Acceso Público.
CONDICIONES	Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.
Ámbito del PEPCH	Permitido el Tipo B. Prohibido el Tipo A. Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

## h) GARAJE - APARCAMIENTO

DEFINICIÓN	<p>1. Lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de coches.</p> <p>2. Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase</p>
CLASIFICACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> <li>Garaje – Aparcamiento anexo a la vivienda unifamiliar.</li> <li>Garaje – Aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.</li> <li>Garaje – Aparcamiento en edificio exclusivo (uso público o privado).</li> <li>Talleres de automóvil.</li> <li>Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).</li> <li>Aparcamiento al aire libre.</li> </ol>
CONDICIONES	<p><b>A. Generalidades.</b></p> <p>La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán ajustarse a las condiciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.</p> <p><b>B. <u>Aparcamientos Garajes- (categoría 1,2,3,5 y 6).</u></b></p> <p>Los garajes-aparcamientos en estas categorías se sujetarán además a las condiciones siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>Plaza de aparcamiento.</u> Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20x4,50 metros. Sin embargo, el número de</li> </ol>



coches, en el interior de los garajes-aparcamientos colectivos no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup>/coche.

2. Altura. La altura libre mínima será de 2,20 m en cualquier punto.

3. Condiciones constructivas. Los materiales estructurales habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos. Deberá procurarse una ventilación suficiente, bien sea natural o forzada, justificándose en el correspondiente proyecto.

4. Instalaciones contra incendios. Se estará a lo dispuesto en el CTE DB SI.

#### **C. Talleres del automóvil (categoría 4).**

Los talleres del automóvil se sujetarán además a las condiciones siguientes:

1. No se causarán molestias a los vecinos o viandantes.
2. En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 60 cv y en edificios exclusivos no existirá limitación.

#### **D. Servicio público de transporte (viajeros y mercancías) (categoría 5ª).**

Se sujetarán además a las condiciones siguientes:

1. No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
2. En los servicios de mercancías se reservarán espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga.
3. Los de transporte de viajeros, se registrarán por la reglamentación específicas estatal y autonómica.

**E. Aparcamientos al aire libre.** Deberán estar debidamente urbanizados, incluyendo plantación de arbolado y, en su caso, protecciones provisionales desmontables.

#### Ámbito del PEPCH

Permitido el Tipo 2.

Autorizables los Tipos 4, 5 y 6, este último, exclusivamente de carácter público y con uso estacional, durante periodos concretos de tiempo.

Prohibidos los Tipos 1 y 3.

En el ámbito del PEPCH, se prohíbe el diseño y uso de garajes-aparcamientos para camiones, admitiéndose para vehículos diseñados y fabricados para el transporte de mercancías cuya MMA no supere las 3,5 toneladas.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.



## i) HOSTELERÍA

DEFINICIÓN	Edificios, viviendas o apartamentos, abiertos al público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidas en este uso las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, etc.
CLASIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. Hoteles, hostales y pensiones, con restaurante.</li> <li>B. Hoteles, hostales y pensiones, sin restaurante.</li> <li>C. Otros alojamientos</li> </ul>
CONDICIONES	<p>Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la legislación correspondiente. El edificio se sujetará en cuanto a condiciones de edificación, volumen, etc., a la ordenanza correspondiente.</p> <p>Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico</p>
Ámbito del PEPCH	<p>Permitido en todas sus categorías.</p> <p>Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.</p>

## j) INDUSTRIAL

DEFINICIÓN	A los efectos de esta normativa, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos destinados al conjunto de operación y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.
CLASIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. Industria Artesana compatible con vivienda. Se deberá situar en planta baja o sótano.</li> <li>B. Industria en zona urbana, en edificio exclusivo.</li> <li>C. Industria en zona industrial urbana.</li> <li>D. Industrias en zona industrial aislada.</li> <li>E. Industria especial.</li> </ul>
CONDICIONES	Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la legislación correspondiente. El edificio se sujetará en cuanto a condiciones de edificación, volumen, etc., a la ordenanza correspondiente.
Ámbito del PEPCH	<p>Permitido el Tipo A.</p> <p>Prohibidos el resto.</p> <p>Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.</p>



## k) OFICINAS

DEFINICIÓN	Edificios o locales en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado: el de Banca, los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.
CLASIFICACIÓN	A. Despachos profesionales. B. Servicios personales: peluquería, belleza, etc. C. Locales de servicio a empresas o personas con atención regular al público.
CONDICIONES	Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la legislación correspondiente. El edificio se sujetará en cuanto a condiciones de edificación, volumen, etc., a la ordenanza correspondiente. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo.</li> <li>b) De más de 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.</li> <li>c) Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse un vestíbulo de aislamiento.</li> </ol> </li> <li>2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En este último caso, se exigirá la presentación de proyectos de las instalaciones de iluminación y aire acondicionado, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento</li> </ol>
Ámbito del PEPCH	Permitido en todas sus categorías.  Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

## l) RELIGIOSO

DEFINICIÓN	Edificios o locales destinados al culto religioso o de vida conventual.
CONDICIONES	Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la legislación correspondiente. Cumpliendo lo establecido para los usos de viviendas y hotelero, en lo que les fuese de aplicación. <p>El edificio se sujetará en cuanto a condiciones de edificación, volumen, etc., a la ordenanza correspondiente.</p>



Ámbito del PEPCH                      Permitido

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

## m) ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

**DEFINICIÓN**                                      Locales cerrados, instalaciones o espacios abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre individuos, comprendiendo los relacionados en el catálogo de espectáculos públicos y actividades recreativas incluido en la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León, excepto las actividades relacionadas en el uso f) Establecimientos de restauración, de esta normativa.

**CLASIFICACIÓN**                                      Según Anexo Ley 7/2006.

A. Espectáculos públicos.

B. Actividades recreativas.

C.

**CONDICIONES**                                      Cumplirán las establecidas para la actividad y sus instalaciones, las aplicables al uso industrial y las del Reglamento General Policía, Espectáculos y Actividades Recreativas.

Cumplirán, en todo caso, las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

**Ámbito del PEPCH**                                      Prohibidos:

A. Espectáculos públicos: Auto cines.

B. Actividades recreativas:

1. Las no permitidas o autorizables en el epígrafe d) Deportivo.
2. Parques zoológicos.
3. Discotecas
4. Salas de fiesta

Permitidos el resto de actividades incluidas en el catálogo, excepto las relacionadas en otros usos dentro de esta normativa, en las que será de aplicación lo allí indicado.

En todos los casos se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.






## n) SANITARIO ASISTENCIAL

DEFINICIÓN	Edificios o instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.
CLASIFICACIÓN	A. Hospitales, Clínicas y Policlínicas. B. Centros de Urgencia-Casas de Socorro. C. Consultorios-Dispensarios. D. Asistencial Social.
CONDICIONES	Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la legislación correspondiente. El edificio se sujetará en cuanto a condiciones de edificación, volumen, etc., a la ordenanza correspondiente.
Ámbito del PEPCH	Permitido en todas sus categorías.  Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

## o) SERVICIOS

DEFINICIÓN	Locales, Edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones.
CLASIFICACIÓN	A. Administración central, autonómica o local. B. Justicia. C. Comunicaciones y Transporte. D. Abastecimiento. E. Saneamiento, Depuración, Basuras y Residuos inertes. F. Energía. G. Cementerios. H. Antenas telefonía móvil. I. Tanatorios (en edificio de uso exclusivo).
CONDICIONES	Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la legislación correspondiente. El edificio se sujetará en cuanto a condiciones de edificación, volumen, etc., a la ordenanza correspondiente.
Ámbito del PEPCH	Permitido los Tipos A, B, C, F e I.  Prohibidos el resto.



	<b>PEPCH. VILLA DE EL BARCO DE ÁVILA</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA NORMATIVA</b>
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARCO DE ÁVILA	DN-NP. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

## p) SOCIO-CULTURAL. RECREATIVO

<b>DEFINICIÓN</b>	Edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, tales como Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos, Salas de Conferencias y Exposiciones, Cine-Clubs, Teatros de Aficionados, etc.
<b>CONDICIONES</b>	Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la legislación correspondiente. El edificio se sujetará en cuanto a condiciones de edificación, volumen, etc., a la ordenanza correspondiente.
<b>Ámbito del PEPCH</b>	Permitido  Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.



## q) VIVIENDA

DEFINICIÓN	Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.
CLASIFICACIÓN	<p>A. Vivienda unifamiliar. Es la situada en la parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso y con un acceso exclusivo desde la vía pública.</p> <p>B. Vivienda colectiva. Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.</p> <p>C. Vivienda unifamiliar agrupada con elementos comunes.</p>
PROGRAMA MÍNIMO	<p>Toda vivienda se compondrá como mínimo de salón-comedor, cocina, un dormitorio de dos camas, y aseo compuesto por lavabo, ducha e inodoro.</p> <p>Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia – cocina que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de baño completo. Su superficie útil no será inferior a los 25,00 m<sup>2</sup>.</p>
CONDICIONES	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toda vivienda deberá tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o, en ordenaciones de bloques aislados, a espacio libre.</li> <li>2. Queda prohibida la construcción de viviendas en el patio central de la manzana.</li> <li>3. Toda vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico-sanitarias siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estancia con superficie útil no inferior a 12,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Cocina con superficie mínima de 6,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Dormitorio principal con superficie mínima de 10,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Dormitorio doble con superficie mínima de 8,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Dormitorio sencillo con superficie mínima de 6,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Cuarto de baño, compuesto al menos por lavabo, inodoro y ducha o bañera.</li> <li>- El acceso al baño no podrá realizarse en ningún caso desde la cocina pudiendo realizarse desde un dormitorio, en el caso de que exista más de un baño.</li> <li>- Pasillo: ancho mínimo 0,85 m.</li> </ul> </li> </ol>
Ámbito del PEPCH	<p>Permitido en todos sus tipos, excepto el de vivienda unifamiliar aislada.</p> <p>Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.</p>



## TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

### Artículo 103. Normativa de aplicación.

- Las intervenciones que impliquen remociones del subsuelo en los elementos incluidos en el Estudio Arqueológico integrado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de El Barco de Ávila deben atenerse a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural, además de a lo establecido en la presente Normativa y en el Anexo Arqueológico contenido en el Catálogo del presente Plan Especial.
- La normativa sobre la protección del patrimonio arqueológico que será de obligado cumplimiento está contenida en las siguientes leyes y reglamentos:
  - Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
  - Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
  - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
  - Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.
  - Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
  - Además, cuanta legislación sobre Patrimonio se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación

### Artículo 104. Áreas de protección arqueológica.

La villa de El Barco de Ávila, que es Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico desde noviembre de 2017, cuenta en el ámbito del Plan Especial de otra serie de Bienes de Interés Cultural declarados. Por su parte, dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila se han individualizado una serie de áreas de cautela arqueológica, que son zonas en las que se considera probable que se hayan conservado en el subsuelo restos susceptibles de estudio arqueológico. Para la determinación de estas áreas se han tomado como base una serie de criterios que, de forma general, indican la posible existencia de vestigios arqueológicos soterrados, especialmente a partir de las informaciones arquitectónicas y bibliográficas, toda vez que no se han efectuado intervenciones arqueológicas dentro del caserío.

Los elementos a los que se aplica una protección arqueológica dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila son

#### Áreas de cautela arqueológica establecidas en espacios del Conjunto Histórico de la Villa de El Barco de Ávila y edificios singulares

Nº ficha del Catálogo Arqueológico	Denominación de la ficha
PEPCH-02	CASTILLO DE VALDECORNEJA
PEPCH-03	MURALLA
PEPCH-04	IGLESIA MAYOR DE LA ASUNCIÓN DE NUESTRA SEÑORA



### Artículo 105. Niveles de protección arqueológica.

En las siguientes líneas se definen los grados de protección establecidos para los bienes integrantes del Catálogo Arqueológico que acompaña al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Barco de Ávila y se indican las actividades arqueológicas que deben ejecutarse en ellos si se ven afectados por alguna actuación urbanística autorizable.

### Artículo 106. Zonas de Reserva Arqueológica.

En el Conjunto Histórico de El Barco de Ávila no se ha establecido ninguna Zona de Reserva Arqueológica, aunque hallazgos futuros pudieran determinar la necesidad de alguna de ellas en función de restos arqueológicos singulares que pudieran aparecer y que por el momento se desconocen.

### Artículo 107. Nivel de protección arqueológica de Grado 1.

Este nivel de protección se aplicará al espacio ocupado por los Bienes de Interés Cultural donde el interés de los restos arqueológicos que albergan determina la necesaria preservación de los mismos para su estudio científico, por lo que supone que las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación que tengan como objetivo el estudio histórico-arqueológico del área a la que tal nivel de protección se ha aplicado. Las solicitudes de autorización para estos trabajos deberán contener la documentación especificada en el art. 109 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril).

### Artículo 108. Nivel de protección arqueológica de Grado 2.

1. Este nivel de protección se aplica a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la determinación de su alcance espacial.
2. Los criterios de intervención arqueológica asociados a este grado de protección son los siguientes:
  - a. Para obras de nueva planta o que supongan una considerable remoción del subsuelo en solares urbanos:
    - Supone que, de forma previa a las obras que se autoricen, deberá ejecutarse una excavación de sondeos estratigráficos, comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la estratigrafía y la riqueza arqueológica del enclave. Las dimensiones mínimas que tendrán estas catas arqueológicas será de 2 x 2 m, debiéndose efectuar en el número suficiente





para obtener datos objetivos que permitan evaluar el potencial arqueológico de la zona de intervención La metodología con la que se realicen se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

- La aplicación del Nivel de Protección de Grado 2 posibilitará la obtención de los datos necesarios para la valoración objetiva del enclave arqueológico. Una vez efectuada esta valoración se adoptarán las medidas de protección más indicadas, tomando en consideración las características del bien arqueológico de que se trate. Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como área con protección arqueológica, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.
  - Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1, debiendo iniciarse para ello el correspondiente expediente de modificación del planeamiento, supervisado en todo momento por el Ayuntamiento de El Barco de Ávila y la Junta de Castilla y León.
  - En aquellos sectores de las áreas con protección arqueológica de Grado 2 que hayan sido vaciados con anterioridad (construcción de sótanos, garajes subterráneos, etc.), esta circunstancia podrá ser convenientemente expuesta en el proyecto de intervención arqueológica que deberá ser redactado por un técnico arqueólogo y aprobado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, pudiendo en esos sectores -y sólo en esos sectores- concretarse los trabajos en la realización de un control arqueológico. En caso de certificarse de forma fehaciente que el vaciado ha afectado, tanto en extensión como en profundidad, a la totalidad del terreno del solar que debe ser removido para construir la obra que se proyecta, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila podrá considerar que no son necesarios los trabajos arqueológicos.
- b. Para obras en las vías públicas o espacios urbanos en las que la remoción de tierra esté vinculada a trabajos de urbanización (colocación de tubos, conducciones, pavimentaciones, etc.)

Para este tipo de obras el criterio de intervención arqueológica correspondiente a la protección de Grado 2 podrá consistir en la realización del control arqueológico de dichos movimientos de tierra, siempre que este planteamiento metodológico, que será expuesto en la correspondiente propuesta de actuación que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo, sea aprobado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

Si en el transcurso de esas labores de control o seguimiento fueran detectados restos



arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y, en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

Cuando la obra se efectúe en el interior o en el entorno de un edificio de interés histórico-artístico, en caso de que la actuación que se realice así lo requiera, se deberá efectuar una lectura estratigráfica de los paramentos de dicho edificio, con el fin de ahondar en el conocimiento de sus fases constructivas y su evolución a lo largo del tiempo.

c. Para obras de reforma parcial o general, así como de demolición total o parcial

Si la edificación lo requiriera, se planteará el análisis arqueológico de las estructuras emergentes. Este análisis se concretará en la lectura estratigráfica de los paramentos, acompañada de un estudio histórico del edificio y de la correspondiente documentación gráfica: planimetrías de plantas y alzados, toma de fotografías, etc. Cualquier cambio en el grado de protección arqueológica de un enclave deberá quedar convenientemente reflejado en una modificación puntual del planeamiento.

### Artículo 109. Nivel de protección arqueológica de Grado 3.

1. El nivel de protección de Grado 3 se aplicará a los enclaves en los que, aunque la presencia de restos arqueológicos es probable, no está garantizada, así como a aquellas áreas de protección y cautela arqueológica establecidas en el entorno de BIC y edificios singulares.
2. Supone que deben realizarse tareas de control arqueológico durante la fase de movimientos de tierras de la obra que se ejecute. Estas tareas de control, que tienen carácter preventivo y se plantean en lugares en los que no se sabe con seguridad si van a documentarse restos arqueológicos, consisten en la observación directa de las remociones de tierra por parte de un técnico arqueólogo.
3. Si en el transcurso de esas labores de control o seguimiento fueran detectados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y, en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación de los mismos en el espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.



### Artículo 110. Normas para la protección de los bienes arqueológicos.

1. El presente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de El Barco de Ávila establece las normas para la protección de los bienes arqueológicos incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico, tal como se indica en el Reglamento para la Protección del Patrimonio de Castilla y León.
2. Las Normas para la protección de los bienes arqueológicos en el ámbito del PEPCH se recogen en el Anexo Arqueológico contenido en el Catálogo del presente Plan Especial. En dicho Anexo se regulan pormenorizadamente los tipos de actividades arqueológicas y sus autorizaciones, los niveles de protección arqueológica y los criterios de intervención para cada uno de ellos, los procedimientos para las intervenciones arqueológicas en las zonas protegidas, el procedimiento en caso de aparición fortuita de bienes del patrimonio arqueológico en una obra, las normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos, etc.

Además, se incluyen en el Anexo Arqueológico las fichas individualizadas de cada uno de los espacios arqueológicos existentes en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Aguilar de Campoo, especificando el nivel o niveles de protección asignado a cada elemento.

### Artículo 111. Hallazgos de interés.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación, quienes decidirán en todo caso sobre las posibilidades de realizar actuaciones.



## TÍTULO VII. ORDENACIÓN DETALLADA.

### Artículo 112. Ordenanzas de edificación.

1. Las ordenanzas de la edificación son las determinaciones de ordenación detallada que, junto con el resto de determinaciones establecidas en esta normativa, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.
2. Las Ordenanzas señalan las condiciones de edificación, volumen, uso, estéticas y, en su caso, otras condiciones, para cada unidad parcelaria.
3. Estas condiciones se ven complementadas con las Condiciones de Intervención que quedan asignadas por este PEPCH para los elementos situados en el Conjunto Histórico.
4. Las NUM 2003, fijaban la ordenación detallada en el ámbito del hoy Conjunto Histórico, a través de las Ordenanzas:
  1. Edificación Cerrada en el Casco Antiguo. Grado 1º
  2. Edificación Cerrada en el Casco Antiguo. Grado 2º.
5. Este PEPCH, tras el análisis y diagnóstico realizado, unifica y desarrolla estas dos Ordenanzas para adaptar sus determinaciones a los objetivos del mismo, estableciendo una nueva Ordenanza que será de aplicación sobre las parcelas incluidas en la delimitación del Conjunto Histórico.

El resto de las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas son asumidas íntegramente por este PEPCH.

6. Las condiciones de edificación definidas por estas Ordenanzas son de integra aplicación en obras de ampliación, sustitución y nueva planta. En el resto de tipos de actuaciones, se atenderá a las condiciones preexistentes, siempre que el proyecto técnico correspondiente justifique su mantenimiento, y no supongan un menoscabo para el Conjunto Histórico, en este sentido se tendrá en cuenta los ajustes que, a través de las condiciones de intervención establecidas en esta normativa, se podrán introducir por parte del Ayuntamiento o el Órgano autonómico competente.
7. Los usos pormenorizados quedan definidos en la Ordenanza modificada, conforme a los establecidos en el artículo 70 de esta normativa, donde se asumen los fijados por las NUM 2003.



## Artículo 113. ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN CERRADA EN EL CASCO ANTIGUO.

### ÁMBITO.

Zona del Casco Antiguo, que corresponde con la delimitación del Conjunto Histórico.

Se asocia a edificaciones que, aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, cualquiera que sea su estado de conservación, aun cuando no presenten notables valores arquitectónicos, así como a edificios que presentan elementos constantes de tipología que se aconseja mantener por su contribución a conservar la imagen tradicional del casco urbano.

Esta Ordenanza también queda asociada a los solares no edificados o con edificios sin interés especial donde, por su emplazamiento dentro del Conjunto Histórico, se considera conveniente cuidar especialmente el diseño de la nueva edificación o imponer condiciones en caso de reforma de lo existente.

Si existiesen elementos de la edificación susceptibles de presentar algún interés para el Patrimonio Cultural, se deben incorporar a la nueva edificación.

Se incide en la conservación de los muros tradicionales de mampostería de piedra existentes, así como la recuperación y reutilización, en las nuevas edificaciones, de las mamposterías, recercados y cualquier otro elemento con valor que estuviese presente en los edificios o fuese descubierto durante las actuaciones.

### CONDICIONES DE PARCELA.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de este Plan Especial y con esta ordenanza son edificables.

Las nuevas parcelas, allí donde el Plan Especial prevea la agregación o segregación, tendrán como mínimo 60 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente mínimo de fachada de 5 m. En el resto del Conjunto Histórico no se permiten alteraciones de las parcelas reflejadas en el plano correspondiente.

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

**ALINEACIONES.** Las señaladas en el plano.

**RETRANQUEOS.** No se permiten de vía pública, excepto en aquellos casos que expresamente quedan definidos en el plano.

**OCUPACIÓN MÁXIMA.** 100% Excepto en aquellos casos donde se establecen zonas libres de edificación en el interior de las parcelas.





**FONDO MÁXIMO** 20,00m, no estableciéndose en planta baja, excepto en aquellos casos donde se establecen zonas libres de edificación en el interior de las parcelas.

**TIPOLOGÍA** Manzana cerrada.

### CONDICIONES DE VOLUMEN.

**ALTURA MÁXIMA.** Las señaladas en el plano correspondiente, según el siguiente criterio:

Mantiene Volumen (MV). Es el criterio general del PEPCH, las edificaciones existentes sobre las parcelas designadas de este modo mantendrán la altura actual, pudiendo ser alterada únicamente en los casos identificados como excepcionales en la correspondiente ficha.

9,25 (B+2). No se admite, salvo excepciones identificadas en el plano, dentro del ámbito de esta Ordenanza.

8,50 (B+2).

8,00 (B+2).

7,00 (B+1).

4,00 (B).

**EDIFICABILIDAD** El volumen máximo edificable vendrá dado por la aplicación de la ordenanza de altura, el fondo máximo y la superficie edificable.

**VUELOS** La altura mínima sobre rasante será de 3,00m. medida desde el nivel de la rasante en la parte más desfavorable.

No se permitirán vuelos cerrados, salvo en la Plaza del Campillo, en las zonas con anchura de calle superior a 12 m., el vuelo máximo será de 1,00 m.

Los vuelos abiertos y los miradores se ajustarán a lo establecido en el artículo 24 de la normativa PEPCH, siendo su canto máximo de 0,15 m., y su anchura máxima de 0,50 m.

### CONDICIONES DE USO.

Almacenes Permitido el tipo A.  
Almacenes de comercios detallistas y otros situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas o en patio de manzana.

Alojamiento Residencia Comunitaria Comercial o Permitido.  
Permitidos los tipos  
A.- Comercio Minorista. Superficie de venta menor a 450 m<sup>2</sup>  
B.- Supermercados y Grandes Almacenes. Superficie mayor a 450 m<sup>2</sup>



Deportivo	<p><u>Tipo A. Campos de deporte</u> Permitidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligado al uso docente de carácter público.</li> </ul> <p>Autorizables:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En competiciones o actividades al aire libre, de carácter eventual y cuyo objeto sea la promoción de la práctica del deporte o del Conjunto Histórico.</li> </ul> <p><u>Tipo B. Instalaciones y locales destinados a la práctica del deporte</u> Permitidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En edificios destinados a equipamiento y servicios comunitarios, de carácter público.</li> </ul> <p>Autorizables:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En edificios públicos o privados, de carácter privado o comercial.</li> </ul> <p><u>Tipo C. Piscinas</u> Autorizables:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sólo en espacios privados ligados al uso vivienda y no visibles desde ningún punto de la vía pública.</li> </ul> <p>En todos los casos, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.</p>
Docente	Permitido.
Establecimientos de restauración	Permitido.
Estaciones de servicio	Permitido el Tipo B. Puntos de recarga de vehículos eléctricos de acceso público.
Garaje Aparcamiento	<p>- Permitidos el Tipo 2. Garaje-Aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos. Autorizables los Tipos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Talleres de automóvil.</li> <li>5. Servicio Público de transportes (viajeros y mercancías).</li> <li>6. Aparcamiento al aire libre. Exclusivamente de carácter público y con uso estacional, durante periodos concretos de tiempo.</li> </ol> <p>Prohibidos los Tipos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garaje – Aparcamiento anexo a la vivienda unifamiliar</li> <li>3. Garaje – Aparcamiento en edificio exclusivo</li> </ol> <p>En el ámbito del PEPCH, se prohíbe el diseño y uso de garajes-aparcamientos para camiones, admitiéndose para vehículos diseñados y fabricados para el transporte de mercancías cuya MMA no supere las 3,5 toneladas.</p>
Hostelería	Permitido.
Industrial	Permitido el tipo A. Industria Artesana compatible con vivienda. Se deberá situar en planta baja o sótano.
Oficinas	Permitido.
Religioso	Permitido.



<p>Espectáculos públicos actividades recreativas</p>	<p>y</p> <p>Prohibidos:</p> <p>C. Espectáculos públicos:</p> <p>5. Auto cines.</p> <p>D. Actividades recreativas:</p> <p>1. Las no permitidas o autorizables en el artículo 70.m). Deportivo.</p> <p>2. Parques zoológicos.</p> <p>3. Discotecas</p> <p>4. Salas de fiesta</p> <p>Permitidos el resto de actividades incluidas en el catálogo de la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León, excepto las relacionadas en otros usos dentro de esta normativa, en las que será de aplicación lo allí indicado.</p>
<p>Sanitario Asistencial</p>	<p>Permitido.</p>
<p>Servicios</p>	<p>Permitidos Tipos</p> <p>A. Administración central, autonómica o local.</p> <p>B. Justicia.</p> <p>C. Comunicaciones y Transporte.</p> <p>F. Energía.</p> <p>I. Tanatorios (en edificio de uso exclusivo).</p>
<p>Socio-Cultural Recreativo</p>	<p>- Permitido.</p>
<p>Vivienda</p>	<p>Permitido en todos sus tipos excepto el de vivienda unifamiliar aislada.</p>

## CONDICIONES ESTÉTICAS.

<p>Composición de fachadas</p>	<p>Se tenderá a la proporción vertical de los huecos.</p> <p>Las plantas bajas comerciales, no podrán ser totalmente diáfanos, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.</p>
<p>Materiales en fachadas</p>	<p>Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo.</p> <p>Se prohíben las fábricas de ladrillo cara vista, recomendándose los revocos con los colores utilizados tradicionalmente, como blancos, térreos, etc. Se podrá utilizar la piedra como material en fachada, en mamposterías de carácter tradicional (materiales y espesor), no admitiéndose en grandes aplacados, cuando se utilice con brillo (incluso mármoles).</p> <p>Se permite el hormigón visto, en elementos estructurales, cornisas, etc.</p> <p>Se podrán autorizar otros materiales, en determinadas actuaciones, con la debida justificación y el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.</p>



Fachadas secundarias/ medianerías Deberán tratarse como las principales, siempre que sean visibles desde espacios públicos.

Carpinterías Se admiten carpinterías de aluminio lacado o PVC, siendo preceptivo el uso de las gamas del color oscuro mate. Los materiales prohibidos son: aluminio anodizado tanto en su color natural como en tonos bronce. Se permiten las carpinterías de manera pintada o teñida en tonos oscuros o azules tradicionales. En todo caso los colores armonizarán con el Conjunto Histórico.

Cerrajerías Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales, de acero o hierro forjado, en color negro.

Cubierta Será preceptiva la cubierta inclinada, no permitiéndose áticos en ningún caso. La cubierta será obligatoriamente de teja cerámica curva árabe roja.

#### **OTRAS CONDICIONES.**

Serán de aplicación las condiciones establecidas en este Plan Especial y subsidiariamente las fijadas por las NUM, en todos aquellos aspectos no señalados en la presente Ordenanza.



## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1. NATURALEZA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>Artículo 1.</b> Naturaleza y alcance del Plan Especial de Protección.	1
<b>Artículo 2.</b> Objeto y finalidad.	1
<b>Artículo 3.</b> Ámbito, vigencia y efectos	2
<b>Artículo 4.</b> Relación con la ordenación urbanística general vigente	2
<b>Artículo 5.</b> Información Urbanística	3
<b>CAPÍTULO 2. CONTENIDO, INTERPRETACIÓN Y COHERENCIA</b>	<b>3</b>
<b>Artículo 6.</b> Contenido del Plan Especial	3
<b>Artículo 7.</b> Interpretación y ajuste de las determinaciones	4
<b>CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO</b>	<b>4</b>
<b>Artículo 8.</b> Otorgamiento de licencias	4
<b>Artículo 9.</b> Informes preceptivos de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila	5
<b>Artículo 10.</b> Documentación general para la solicitud de licencia	5
<b>CAPÍTULO 4. CONTROL DE LAS ACTUACIONES.</b>	<b>6</b>
<b>TIPOS DE ACTUACIÓN</b>	<b>6</b>
<b>Artículo 11.</b> Definición	6
<b>Artículo 12.</b> Clasificación de los tipos de actuación	7
a. Preservación	7
1. Obras de conservación o mantenimiento	7
2. Obras de consolidación o reparación	7
b. Valorización	7
1. Obras de Restauración	8
2. Obras de Rehabilitación	8
c. Modificación	8
1. Obras de Reestructuración	8
2. Obras de Ampliación	9
3. Obras de Reconstrucción	9
d. Sustitución	9
1. Obras de Demolición Parcial	10
2. Obras de Demolición Total	10
3. Obras de Reconstrucción	10
4. Obras de Nueva Planta	10
<b>CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE REHABILITACIÓN (RH)</b>	<b>10</b>
<b>Artículo 13.</b> Elementos a los que se aplica	10
<b>Artículo 14.</b> Objetivos de las intervenciones	10
<b>Artículo 15.</b> Marco normativo de referencia	11
<b>Artículo 16.</b> Tipos de actuación	11
<b>CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE INTEGRACIÓN (IN)</b>	<b>12</b>
<b>Artículo 17.</b> Elementos a los que se aplica	11
<b>Artículo 18.</b> Objetivos de las intervenciones	12
<b>Artículo 19.</b> Marco normativo de referencia	12
<b>Artículo 20.</b> Tipos de actuación	13
<b>CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE RECUALIFICACIÓN (RC)</b>	<b>14</b>
<b>Artículo 21.</b> Elementos a los que se aplica	14
<b>Artículo 22.</b> Objetivos de las intervenciones	14
<b>Artículo 23.</b> Marco normativo de referencia	15
<b>Artículo 24.</b> Tipos de actuación	15
<b>CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE REGENERACIÓN (RG)</b>	<b>16</b>
<b>Artículo 25.</b> Elementos a los que se aplica	16
<b>Artículo 26.</b> Objetivos de las intervenciones	16
<b>Artículo 27.</b> Marco normativo de referencia	16
<b>Artículo 28.</b> Tipos de actuación	16
<b>CONDICIONES DE INTERVENCIÓN DE RENOVACIÓN (RN)</b>	<b>18</b>
<b>Artículo 29.</b> Elementos a los que se aplica	18
<b>Artículo 30.</b> Objetivos de las intervenciones	18
<b>Artículo 31.</b> Marco normativo de referencia	19





<b>Artículo 32.</b> Tipos de actuación	19
<b>CONDICIONES DE INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIAS</b>	20
<b>Artículo 33.</b> Concepto y alcance	20
<b>CATÁLOGO</b>	21
<b>Artículo 34.</b> Concepto y alcance	21
<b>Artículo 35.</b> Contenido del Catálogo de Protección	21
<b>Artículo 36.</b> Régimen específico de los bienes incluidos en el Catálogo	21
<b>ÁREAS ESPECIALES</b>	23
<b>Artículo 37.</b> Definición	23
<b>Artículo 38.</b> Objetivos y tipos de Áreas Especiales	23
<b>I. Áreas de Dinamización (DIN)</b>	23
<b>Artículo 39.</b> Elementos a los que se aplica	23
<b>Artículo 40.</b> Objetivos de las intervenciones	24
<b>Artículo 41.</b> Identificación de las Áreas de Dinamización en el Plan Especial	24
<b>II. Áreas de Revitalización (REV)</b>	25
<b>Artículo 42.</b> Elementos a los que se aplica	25
<b>Artículo 43.</b> Criterios de intervención	25
<b>ACTUACIONES PUNTUALES (AP)</b>	27
<b>Artículo 44.</b> Elementos a los que se aplica	27
<b>Artículo 45.</b> Criterios de intervención	27
<b>Artículo 46.</b> Autorizaciones excepcionales	27
<b>Artículo 47.</b> Disconformidad con el planeamiento	28
<b>Artículo 48.</b> Usos del suelo fuera de ordenación	28
<b>Artículo 49.</b> Grados de Protección	29
a) Grado de Protección <b>INTEGRAL</b>	29
b) Grado de Protección <b>ESTRUCTURAL</b>	31
c) Grado de Protección <b>AMBIENTAL</b>	32
d) Grado de Protección <b>AMBIENTAL DE FACHADA</b>	33
e) Elemento <b>SIN PROTECCIÓN ESPECIAL</b>	35
<b>TÍTULO II. MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA E IMAGEN URBANAS</b>	36
<b>CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA</b>	36
<b>Artículo 50.</b> Conservación del trazado	36
<b>Artículo 51.</b> Conservación de la estructura parcelaria	41
<b>Artículo 52.</b> Conservación de solares, parcelas o recintos privados	62
<b>Artículo 53.</b> Arbolado y vegetación	62
<b>Artículo 54.</b> Publicidad	62
<b>CAPÍTULO 2. DISEÑO DEL VIARIO</b>	62
<b>Artículo 55.</b> Clasificación del viario	62
<b>Artículo 56.</b> Condiciones de urbanización del viario	63
<b>Artículo 57.</b> Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas	63
<b>Artículo 58.</b> Otras condiciones del viario	64
<b>CAPÍTULO 3. CONSERVACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO</b>	64
<b>Artículo 59.</b> Ámbitos de tratamiento	64
<b>Artículo 60.</b> Fachadas	64
<b>Artículo 61.</b> Carpinterías exteriores	65
<b>Artículo 62.</b> Cubiertas	66
<b>Artículo 63.</b> Construcciones sobre las cubiertas	67
<b>Artículo 64.</b> Excepciones a las condiciones estéticas y compositivas	68
<b>Artículo 65.</b> Aparatos elevadores	68
<b>Artículo 66.</b> Procedimiento de autorización de la instalación de ascensores en edificios existentes	69
<b>Artículo 67.</b> Licencias urbanísticas para la instalación de aparatos elevadores	74
<b>TÍTULO III. PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS</b>	76
<b>CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA DEL CONJUNTO HISTÓRICO</b>	76
<b>Artículo 68.</b> Patrimonio catalogado	76
<b>Artículo 69.</b> Efectos de la inclusión en el Catálogo de elementos protegidos	76



<b>Artículo 70.</b> Acceso a las ayudas a la conservación	76
<b>Artículo 71.</b> Ruina de elementos incluidos en el Catálogo	77
<b>Artículo 72.</b> Ruina inminente de elementos incluidos en el Catálogo	78
<b>Artículo 73.</b> Catalogación genérica	78
<b>Artículo 74.</b> Infracciones	79
<b>Artículo 75.</b> Elementos a conservar	79
<b>Artículo 76.</b> Condiciones específicas para las fachadas de la Plaza de España	80
<b>TÍTULO IV. ELEMENTOS SOBRE LOS EDIFICIOS</b>	<b>82</b>
<b>Artículo 77.</b> Valores del Conjunto Histórico en los edificios	82
<b>Artículo 78.</b> Instalaciones	82
Canalización de infraestructuras de telecomunicaciones, telefonía, fibra óptica, electricidad, ...	84
<b>Artículo 79.</b> Marquesinas	85
<b>Artículo 80.</b> Toldos	85
<b>Artículo 81.</b> Publicidad en el Conjunto Histórico	86
a. Placas informativas	86
b. Rótulos y carteles	87
c. Banderolas	88
d. Toldos	89
e. Publicidad sobre Bienes de Interés Cultural	89
f. Publicidad sobre edificios catalogados	89
g. Publicidad sobre vallados de obra	89
h. Publicidad en plantas de piso	89
i. Publicidad en coronación de edificios, medianerías y cerramientos laterales	90
j. Casos excepcionales y publicidad en el conjunto histórico	90
k. Señalización vial	90
l. Publicidad disconforme con el planeamiento	90
<b>TÍTULO V. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO</b>	<b>91</b>
<b>CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.</b>	<b>91</b>
<b>Artículo 82.</b> Condiciones urbanísticas	91
<b>Artículo 83.</b> Condiciones de Parcela	91
<b>Artículo 84.</b> Alineaciones de la parcela	92
<b>Artículo 85.</b> Rasantes de la parcela	92
<b>Artículo 86.</b> Retranqueos	92
<b>Artículo 87.</b> Ocupación y Fondo Máximo	93
<b>Artículo 88.</b> Altura máxima de las edificaciones	93
<b>Artículo 89.</b> Construcciones sobre las cubiertas	94
<b>Artículo 90.</b> Altura libre de pisos y fondo de locales	95
<b>Artículo 91.</b> Patios	95
<b>Artículo 92.</b> Determinación de la edificabilidad	96
<b>Artículo 93.</b> Cubiertas	96
<b>Artículo 94.</b> Sótanos y semisótanos	97
<b>Artículo 95.</b> Entreplantas	97
<b>Artículo 96.</b> Vuelos y salientes	97
<b>Artículo 97.</b> Portales	98
<b>Artículo 98.</b> Condiciones de accesibilidad	98
<b>Artículo 99.</b> Puertas de garaje	99
<b>Artículo 100.</b> Escaleras y rampas	99
<b>Artículo 101.</b> Otras disposiciones	99
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>101</b>
<b>Artículo 102.</b> Usos admitidos, autorizables y prohibidos	101
a. ALMACENES	101
b. ALOJAMIENTO O RESIDENCIA COMUNITARIA	102
c. COMERCIAL	102
d. DEPORTIVO	103
e. DOCENTE	104
f. ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN	104
g. ESTACIONES DE SERVICIO	105
h. GARAJE – APARCAMIENTO	105
i. HOSTELERÍA	107
j. INDUSTRIAL	107



k.	OFICINAS	108
l.	RELIGIOSO	108
m.	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS	109
n.	SANITARIO ASISTENCIAL	110
o.	SERVICIOS	110
p.	SOCIO – CULTURAL. RECREATIVO	111
q.	VIVIENDA	112

**TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO** 113

<b>Artículo 103.</b>	Normativa de aplicación	113
<b>Artículo 104.</b>	Áreas de protección arqueológica	113
<b>Artículo 105.</b>	Niveles de protección arqueológica	114
<b>Artículo 106.</b>	Zonas de Reserva Arqueológica	114
<b>Artículo 107.</b>	Nivel de protección arqueológica de Grado 1	114
<b>Artículo 108.</b>	Nivel de protección arqueológica de Grado 2	114
<b>Artículo 109.</b>	Nivel de protección arqueológica de Grado 3	116
<b>Artículo 110.</b>	Normas para la protección de los bienes arqueológicos	117
<b>Artículo 111.</b>	Hallazgos de interés	117

**TÍTULO VI. ORDENACIÓN DETALLADA** 118

<b>Artículo 110.</b>	Ordenanzas de edificación	118
<b>Artículo 111.</b>	<b>ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN CERRADA EN EL CASCO ANTIGUO</b>	119

