

Mapa de Sequeros, 1867, por Francisco Coello

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA AYUNTAMIENTO DE SEQUEROS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEQUEROS MEMORIA Y NORMATIVA

Equipo redactor:

OFICIO Y ESCALA SLP: José Carlos Marcos Berrocal, arquitecto
 Ángel León Ruiz, arquitecto
 Carlos Marcos Orejudo, licenciado en Bellas Artes

Manuel Carlos Jiménez González, arqueólogo
 Ana Rupidera Giraldo, arquóloga

julio de 2015

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEQUEROS

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Ámbito del Plan y Sequeros

- a) Delimitación
- b) Población
- c) Actividad económica
- d) Comunicaciones

2.2. Análisis Histórico

2.3. Planeamientos anteriores

2.4 Equipamientos y espacios libres

2.5 Actividades Institucionales. Características y objetivos

2.6 Actividades productivas. Características y objetivos

2.7. La edificación

2.8. Estructura espacial urbana

- a) Tipología de ocupación del suelo: parcela, propiedad, edificación
- b) Distribución de usos del suelo
- c) Áreas morfológicas: relación entre la trama urbana y su expresión
- d) Zonas homogéneas
- e) Conexión con el resto de la población

2.9. Documento de análisis y diagnóstico del potencial arqueológico del subsuelo

3, MEMORIA VINCULANTE

3.1. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en la declaración de conjunto histórico

- 3.1.1. Criterios de zonificación general
- 3.1.2. Criterios para la ordenación de la estructura urbana
- 3.1.3. Criterios de protección

3.2. Justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el Plan propone.

- 3.2.1. Criterios para la propuesta de ordenanzas reguladoras
- 3.2.2. Criterios de gestión

3.3. Criterios relativos para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura y morfología del espacio afectado que deban ser objeto de acrecentamiento y mejora.

3.4. Criterios relativos a la conservación, protección y recuperación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como aquellos elementos más significativos existentes en el interior.

3.5. Programa ordenado de rehabilitación integrada.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

Título I Normas Generales

- Art. 1 Función
- 2. Carácter y contenido
- 3. Ámbito de aplicación
- 4. Vigencia y supuestos de modificación y revisión

Título II Régimen del suelo

- Art. 6. Suelo urbano
- 7. Acciones para el cumplimiento de los deberes urbanísticos
- 8. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

Título III Normas de parcelación y gestión

- Art. 9. Parcelaciones
- 10 Segregaciones
- 11. Agregaciones
- 12. Procedimientos de gestión
- 13. Comisión de seguimiento
- Título IV Normas de urbanización
- Art. 14. Normas generales
- 15. Normas particulares
- Título V Ordenanzas de edificación
- Art. 16. Objeto
- 17. Ámbito
- 18. Concesión de licencias
- 19. Relación y definición de los usos detallados
- 20. Tipologías edificatorias
- 21. Calificación del suelo en usos pormenorizados
- 22. Condiciones previas de actuación
 - 22.1. Condiciones generales
 - 22.2. Compatibilidad de usos pormenorizados y detallados
- 23. Definiciones
 - 23.1. Definiciones generales
 - 23.2. Definiciones específicas
- 24. Regulación de la configuración y de la imagen exterior de las edificaciones
- Guía de diseño.
 - 24.1. Determinaciones generales: definición de los grupos tipológicos
 - 24.2. Características funcionales
 - 24.3. Características formales y constructivas
- 25. Ordenanzas de edificación por usos pormenorizados
- Título VI Catálogo y yacimientos arqueológicos
- Capítulo 1º Normas comunes de protección
- Art. 26. Deberes generales de conservación de los inmuebles
- 27. Conservación específica del patrimonio catalogado
- 28. Infracciones
- 29. Catalogación genérica
- Capítulo 2º Clasificación
- Art. 30. Categorías de edificios y grupos de protección
- 31. Definición de las obras
- 32. Asignación de obras a las distintas categorías
- Capítulo 3º Normativa de protección arqueológica
- Art. 33. Normativa general
- 34. Normas específicas
- Capítulo 4º Fichas del catálogo (en edición independiente)
- 5. PLANOS**
- INFORMACIÓN
- I1 Situación y planeamiento general vigente
- I2 Estado actual
- I3 Estructura de la propiedad
- I4 Intervenciones arqueológicas
- ORDENACIÓN
- PE1 Usos pormenorizados
- PE2 Protección del patrimonio
- PE3 Ordenación física
- PE4 Alzados
- PE5 Áreas de cautela arqueológica

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SEQUEROS

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Encuadre legal.- La legislación que ampara la formación y tramitación del Plan Especial de Protección es doble: por una parte, la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio de Castilla y León y su Reglamento, y por otra la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Los Planes Especiales de Protección vienen contemplados en el art. 48 de la LUCYL y su objeto es “preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos”. “En particular, los Planes Especiales de conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio declarados como Bien de Interés Cultural y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico y, entre ellas, un catálogo de elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos”. La Ley de Patrimonio, por su parte, establece la necesidad de redactar y tramitar un Plan Especial o instrumento de planeamiento equivalente, cuando exista declaración de conjunto histórico (art. 43.1.), así como el contenido mínimo del mismo (art.43.4) y el resto de condiciones, referentes a la protección del patrimonio arqueológico y a los elementos tecnológicos y publicitarios adosados. Con un mayor detalle se especifican las determinaciones y documentación del Plan Especial de Protección en el artículo 94 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (RPCCyL).

En cuanto a tramitación, el Ayuntamiento ha considerado oportuno tramitar el PEPCH de forma independiente, si bien las determinaciones de ordenación general de las NUM que se tramitan simultáneamente, aunque en expedientes separados, son respetadas, como obliga la Ley, en el presente instrumento de planeamiento de desarrollo. De esta manera, el documento urbanístico que adopta la forma de Plan Especial de Protección no contradice ni modifica determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, en especial la clasificación del suelo, el catálogo y las dotaciones urbanísticas.

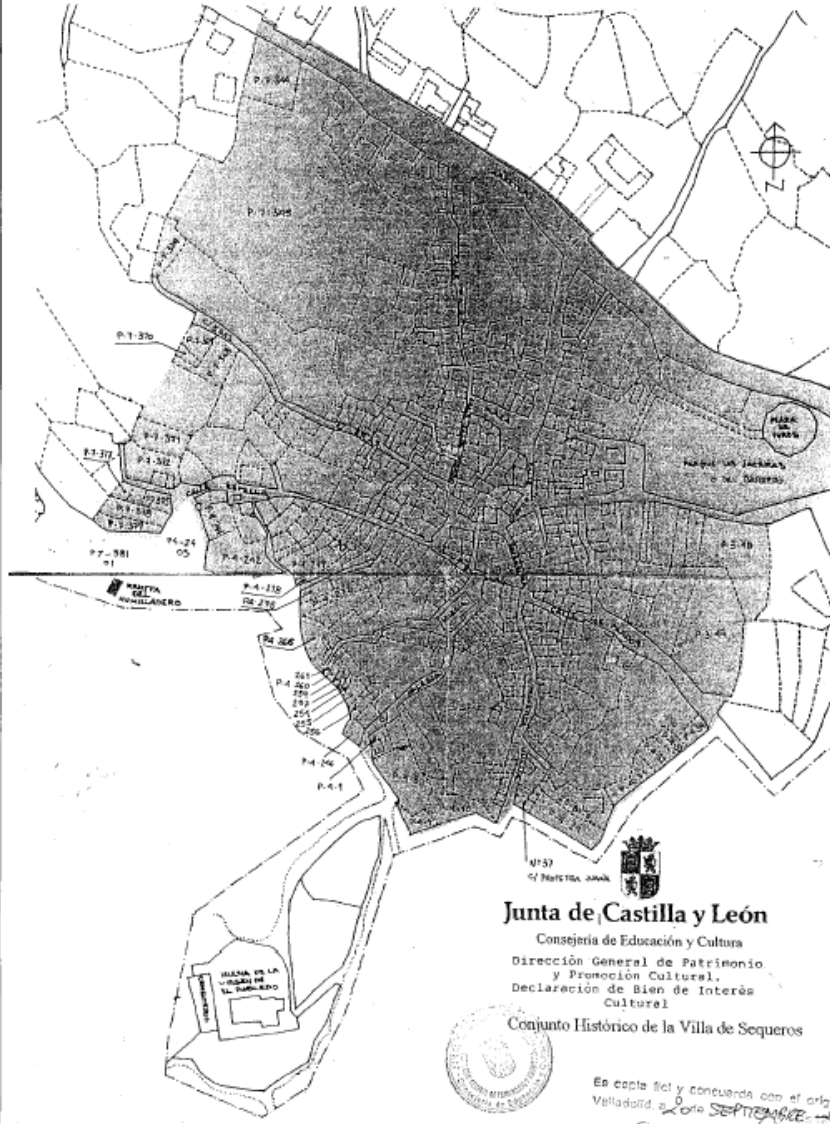
1.2. Objetivos del Plan Especial.- El citado artículo 94 del RPCCyL establece los objetivos y criterios mínimos del Plan Especial de Protección en el apartado 2.b), relativo a la memoria vinculante:

- Por aplicación del artículo 145 del RUCyL, establecer la delimitación del propio PEPCH.
- Cumplir las determinaciones establecidas en la declaración de Conjunto Histórico.
- Justificar cualquier modificación excepcional de los elementos urbanísticos y arquitectónicos que definen el Conjunto, como alineaciones, edificabilidad, segregaciones y agregaciones de parcelas, etc. que el Plan Especial proponga eventualmente.
- Establecer los criterios que determinan los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura y morfología del espacio afectado.
- Establecer los criterios relativos a la conservación, protección y recuperación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como los elementos más significativos que puedan existir en el interior.
- Establecer un programa ordenado de actuaciones dirigidas a la conservación, mejora, mantenimiento y saneamiento urbano del Conjunto Histórico, así como la designación de los órganos encargados de la ejecución de las mismas.

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1. El ámbito del Plan y Sequeros.-

- a) Delimitación.- La Declaración de Bien de Interés Cultural al Conjunto Histórico de Sequeros se produce mediante el Acuerdo 87/2004 de 1 de julio de la Junta de Castilla y León
- El presente PEPCH sigue con fidelidad el límite establecido en la citada Declaración, que consta de texto y plano. El texto es el siguiente, exponiéndose a continuación el plano al que se hace alusión en dicho texto:



Junta de Castilla y León

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio
y Promoción Cultural.
Declaración de Bien de Interés
Cultural
Conjunto Histórico de la Villa de Sequeiros



Es copia fiel y concuerda con el original
Valladolid, a 20 de SEPTIEMBRE de 2002

[Handwritten signature]
D. Juan José Martínez San José etc.

La superficie bruta (incluidos espacios urbanos y suelo rústico) abarcada por el Plan Especial es de 144359 m2.

- b) Población.- Según cifras del INE, la población total de Sequeros en 2013 es de 229 habitantes, de los cuales la mayoría ocupa el ámbito urbano del PEPCH. De la toma de datos por manzana se ha obtenido los siguientes cuadros, uno agrupado por usos y otro es un resumen de tipologías, que expresan una serie de datos significativos. Se han considerado las 38 manzanas que componen la parte urbana del PEPCH, que son las que imprimen el carácter actual del mismo.

ALMACÉN								
SUP.MEDIA P.	%TOTAL SUELO PEPCH	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	Nº VIVIENDAS	Nº LOCALES	Nº AUXILIARES
		79	156	1,97	AL	0	0	0
		366	52	0,14	AL	0	0	0
		453	514	1,13	AL	0	0	0
		370	101	0,27	AL	0	0	0
		34	34	1,00	AL	0	0	0
		43	129	3,00	AL	0	0	0
		18	54	3,00	AL	0	0	0
		15	30	2,00	AL	0	0	0
		74	148	2,00	AL	0	0	0
		255	90	0,35	AL	0	0	0
		20	57	2,85	AL	0	0	0
		71	71	1,00	AL	0	0	0
		57	118	2,07	AL	0	0	0
		95	95	1,00	AL	0	0	0
		68	68	1,00	AL	0	0	0
		33	58	1,76	AL	0	0	0
		55	55	1,00	AL	0	0	0
		117	91	0,78	AL	0	0	0
		44	14	0,32	AL	0	0	0
		55	25	0,45	AL	0	0	0
		68	46	0,68	AL	0	0	0
		58	58	1,00	AL	0	0	0
		100	100	1,00	AL	0	0	0
		95	150	1,58	AL	0	0	0
		41	123	3,00	AL	0	0	0
		31	93	3,00	AL	0	0	0
		51	138	2,71	AL	0	0	0
		56	144	2,57	AL	0	0	0
		63	159	2,52	AL	0	0	0
		40	80	2,00	AL	0	0	0
		123	130	1,06	AL	0	0	0
		23	69	3,00	AL	0	0	0
		89	240	2,70	AL	0	0	0
		99	198	2,00	AL	0	0	0
		195	154	0,79	AL	0	0	0
		23	69	3,00	AL	0	0	0
		15	15	1,00	AL	0	0	0
		53	53	1,00	AL	0	0	0
		28	28	1,00	AL	0	0	0
		19	38	2,00	AL	0	0	0
		21	21	1,00	AL	0	0	0
		56	112	2,00	AL	0	0	0
		104	114	1,10	AL	0	0	0
		24	72	3,00	AL	0	0	0
		42	138	3,29	AL	0	0	0
		143	429	3,00	AL	0	0	0
		85	85	1,00	AL	0	0	0
		33	29	0,88	AL	0	0	0
		15	15	1,00	AL	0	0	0
		16	48	3,00	AL	0	0	0
		25	75	3,00	AL	0	0	0
		18	54	3,00	AL	0	0	0
		161	312	1,94	AL	0	0	0

SUELO VACANTE								
SUP.MEDIA P.	%TOTAL SUELO PEPCH	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	Nº VIVIENDAS	Nº LOCALES	Nº AUXILIARES
		440	0	0,00	SU	0	0	0
		437	0	0,00	SU	0	0	0
		36	108	3,00	SU	0	0	1
		79	0	0,00	SU	0	0	0
		259	0	0,00	SU	0	0	0
		98	0	0,00	SU	0	0	0
		38	0	0,00	SU	0	0	0
		2043	0	0,00	SU	0	0	0
		235	0	0,00	SU	0	0	0
		111	0	0,00	SU	0	0	0
		90	0	0,00	SU	0	0	0
		247	0	0,00	SU	0	0	0
		203	0	0,00	SU	0	0	0
		294	0	0,00	SU	0	0	0
		148	0	0,00	SU	0	0	0
		668	0	0,00	SU	0	0	0
		422	0	0,00	SU	0	0	0
		576	0	0,00	SU	0	0	0
		93	0	0,00	SU	0	0	0
		1186	0	0,00	SU	0	0	0
		500	0	0,00	SU	0	0	0
		316	0	0,00	SU	0	0	0
		952	0	0,00	SU	0	0	0
		310	0	0,00	SU	0	0	0
		3546	0	0,00	SU	0	0	0
		1012	0	0,00	SU	0	0	0
		270	0	0,00	SU	0	0	0
		56	112	2,00	SU	0	0	1
		503	0	0,00	SU	0	0	0
		758	0	0,00	SU	0	0	0
		463	0	0,00	SU	0	0	0
		1691	0	0,00	SU	0	0	0
		1762	0	0,00	SU	0	0	0
		118	0	0,00	SU	0	0	0
		2035	0	0,00	SU	0	0	0
		279	0	0,00	SU	0	0	0
		231	0	0,00	SU	0	0	0
		469	0	0,00	SU	0	0	0
		773	0	0,00	SU	0	0	0
		679	0	0,00	SU	0	0	0
		252	0	0,00	SU	0	0	0
		114	0	0,00	SU	0	0	0
		949	0	0,00	SU	0	0	0
		447	0	0,00	SU	0	0	0
		427	0	0,00	SU	0	0	0
		1099	0	0,00	SU	0	0	0
		297	0	0,00	SU	0	0	0
		769	0	0,00	SU	0	0	0
600	19,94	28780	220	0,01	48	0	0	2

VIVIENDA UNIFAMILIAR								
SUP.MEDIA P.	%TOTAL SUELO PEPCH	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	Nº VIVIENDAS	Nº LOCALES	Nº AUXILIARES
		145	108	0,74	VU	1	0	0
		95	118	1,24	VU	1	0	0
		27	81	3,00	VU	1	0	0
		202	135	0,67	VU	1	0	0
		45	90	2,00	VU	1	0	0
		107	144	1,35	VU	1	0	0
		1398	200	0,14	VU	1	0	0
		346	112	0,32	VU	1	0	0
		200	180	0,90	VU	1	0	0
		101	202	2,00	VU	1	0	0
		51	153	3,00	VU	1	0	0
		160	254	1,59	VU	1	0	0
		63	189	3,00	VU	1	0	0
		73	109	1,49	VU	1	0	0
		35	105	3,00	VU	1	0	0
		126	378	3,00	VU	1	0	0
		40	40	1,00	VU	1	0	0
		57	171	3,00	VU	1	0	0
		39	117	3,00	VU	1	0	0
		71	213	3,00	VU	1	0	0
		27	75	2,78	VU	1	0	0
		56	194	3,46	VU	1	0	0
		121	363	3,00	VU	1	0	0
		36	102	2,83	VU	1	0	0
		22	44	2,00	VU	1	0	0
		145	290	2,00	VU	1	0	0
		125	267	2,14	VU	1	0	0
		25	75	3,00	VU	1	0	0
		39	117	3,00	VU	1	0	0
		85	164	1,93	VU	1	0	0
		43	85	1,98	VU	1	0	0
		47	94	2,00	VU	1	0	0
		165	161	0,98	VU	1	0	0
		84	140	1,67	VU	1	0	0
		797	356	0,45	VU	1	0	0
149	3,60	5198	5626	1,08	35	35	0	0

VIVIENDA UNIFAMILIAR+USOS AUXILIARES								
SUP.MEDIA P.	%TOTAL SUELO PEPCH	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	Nº VIVIENDAS	Nº LOCALES	Nº AUXILIARES
		708	340	0,48	VU+AX	1	0	1
		158	316	2,00	VU+AX	1	0	1
		41	102	2,49	VU+AX	1	0	1
		211	522	2,47	VU+AX	1	0	1
		80	240	3,00	VU+AX	1	0	1
		92	157	1,71	VU+AX	1	0	1
		48	125	2,60	VU+AX	1	0	1
		130	172	1,32	VU+AX	1	0	1
		77	228	2,96	VU+AX	1	0	1
		27	81	3,00	VU+AX	1	0	1
		62	186	3,00	VU+AX	1	0	1
		49	147	3,00	VU+AX	1	0	1
		59	177	3,00	VU+AX	1	0	1
		29	84	2,90	VU+AX	1	0	1
		365	429	1,18	VU+AX	1	0	1
		112	336	3,00	VU+AX	1	0	1
		27	84	3,11	VU+AX	1	0	1
		34	102	3,00	VU+AX	1	0	1
		77	142	1,84	VU+AX	1	0	1
		63	159	2,52	VU+AX	1	0	1
		51	159	3,12	VU+AX	1	0	1
		58	165	2,84	VU+AX	1	0	1
		166	485	2,92	VU+AX	1	0	1
		37	106	2,84	VU+AX	1	0	1
		41	123	3,00	VU+AX	1	0	1
		51	153	3,00	VU+AX	1	0	1
		42	126	3,00	VU+AX	1	0	1
		85	170	2,00	VU+AX	1	0	1
		168	336	2,00	VU+AX	1	0	1
		752	435	0,58	VU+AX	1	0	1
		555	293	0,53	VU+AX	1	0	1
		72	213	2,96	VU+AX	1	0	1
		629	160	0,25	VU+AX	1	0	1
		452	306	0,68	VU+AX	1	0	1
		406	388	0,96	VU+AX	1	0	1
		381	567	1,49	VU+AX	1	0	1
		211	177	0,84	VU+AX	1	0	1
		434	104	0,24	VU+AX	1	0	1
		823	231	0,28	VU+AX	1	0	1
		253	287	1,13	VU+AX	1	0	1
		150	275	1,83	VU+AX	1	0	1
		147	277	1,88	VU+AX	1	0	1
		97	291	3,00	VU+AX	1	0	1
		67	201	3,00	VU+AX	1	0	1
		45	132	2,93	VU+AX	1	0	1
		38	114	3,00	VU+AX	1	0	1
		71	210	2,96	VU+AX	1	0	1
		72	216	3,00	VU+AX	1	0	1
		93	221	2,38	VU+AX	1	0	1
		82	246	3,00	VU+AX	1	0	1
		66	198	3,00	VU+AX	1	0	1
		65	192	2,95	VU+AX	1	0	1
		74	225	3,04	VU+AX	1	0	1

		1684	511	0,30	VU+AX	1	0	1
		345	386	1,12	VU+AX	1	0	1
		73	239	3,27	VU+AX	1	0	1
		94	282	3,00	VU+AX	1	0	1
		70	204	2,91	VU+AX	1	0	1
		62	183	2,91	VU+AX	1	0	1
		95	185	1,95	VU+AX	1	0	1
		101	201	1,99	VU+AX	1	0	1
		84	252	3,00	VU+AX	1	0	1
		464	222	0,48	VU+AX	1	0	1
		204	160	0,78	VU+AX	1	0	1
		104	204	1,96	VU+AX	1	0	1
		44	132	3,00	VU+AX	1	0	1
		43	116	2,70	VU+AX	1	0	1
		97	285	2,94	VU+AX	1	0	1
		244	510	2,09	VU+AX	1	0	1
		186	248	1,33	VU+AX	1	0	1
		217	306	1,41	VU+AX	1	0	1
		40	120	3,00	VU+AX	1	0	1
		32	96	3,00	VU+AX	1	0	1
		196	401	2,05	VU+AX	1	0	1
		72	216	3,00	VU+AX	1	0	1
		66	198	3,00	VU+AX	1	0	1
		90	270	3,00	VU+AX	1	0	1
		60	189	3,15	VU+AX	1	0	1
		52	156	3,00	VU+AX	1	0	1
		72	207	2,88	VU+AX	1	0	1
		53	150	2,83	VU+AX	1	0	1
		62	186	3,00	VU+AX	1	0	1
		46	135	2,93	VU+AX	1	0	1
		42	126	3,00	VU+AX	1	0	1
		50	160	3,20	VU+AX	1	0	1
		82	167	2,04	VU+AX	1	0	1
		56	143	2,55	VU+AX	1	0	1
		123	357	2,90	VU+AX	1	0	1
		95	288	3,03	VU+AX	1	0	1
		37	111	3,00	VU+AX	1	0	1
		92	276	3,00	VU+AX	1	0	1
		21	63	3,00	VU+AX	1	0	1
		157	87	0,55	VU+AX	1	0	1
		206	324	1,57	VU+AX	1	0	1
		54	162	3,00	VU+AX	1	0	1
		52	177	3,40	VU+AX	1	0	1
		88	264	3,00	VU+AX	1	0	1
		137	397	2,90	VU+AX	1	0	1
		70	210	3,00	VU+AX	1	0	1
		127	368	2,90	VU+AX	1	0	1
		114	311	2,73	VU+AX	1	0	1
		75	222	2,96	VU+AX	1	0	1
		83	249	3,00	VU+AX	1	0	1
		150	424	2,83	VU+AX	1	0	1
		317	699	2,21	VU+AX	1	0	1
		222	574	2,59	VU+AX	1	0	1
		38	114	3,00	VU+AX	1	0	1
		49	147	3,00	VU+AX	1	0	1
		43	123	2,86	VU+AX	1	0	1

		111	333	3,00	VU+AX	1	0	1
		204	404	1,98	VU+AX	1	0	1
		89	156	1,75	VU+AX	1	0	1
		159	459	2,89	VU+AX	1	0	1
		117	305	2,61	VU+AX	1	0	1
		41	103	2,51	VU+AX	1	0	1
		58	174	3,00	VU+AX	1	0	1
		212	639	3,01	VU+AX	1	0	1
		22	66	3,00	VU+AX	1	0	1
		32	96	3,00	VU+AX	1	0	1
		57	171	3,00	VU+AX	1	0	1
		42	126	3,00	VU+AX	1	0	1
		108	324	3,00	VU+AX	1	0	1
		88	264	3,00	VU+AX	1	0	1
		50	150	3,00	VU+AX	1	0	1
		52	150	2,88	VU+AX	1	0	1
		62	164	2,65	VU+AX	1	0	1
		31	93	3,00	VU+AX	1	0	1
		72	164	2,28	VU+AX	1	0	1
		94	306	3,26	VU+AX	1	0	1
		83	247	2,98	VU+AX	1	0	1
		66	165	2,50	VU+AX	1	0	1
		125	375	3,00	VU+AX	1	0	1
		1214	303	0,25	VU+AX	1	0	1
		44	132	3,00	VU+AX	1	0	1
		41	123	3,00	VU+AX	1	0	1
		54	162	3,00	VU+AX	1	0	1
		124	325	2,62	VU+AX	1	0	1
		38	105	2,76	VU+AX	1	0	1
		34	102	3,00	VU+AX	1	0	1
		38	114	3,00	VU+AX	1	0	1
		60	180	3,00	VU+AX	1	0	1
		109	327	3,00	VU+AX	1	0	1
		137	317	2,31	VU+AX	1	0	1
		67	201	3,00	VU+AX	1	0	1
		112	369	3,29	VU+AX	1	0	1
		162	486	3,00	VU+AX	1	0	1
		95	269	2,83	VU+AX	1	0	1
		44	154	3,50	VU+AX	1	0	1
		82	245	2,99	VU+AX	1	0	1
		65	187	2,88	VU+AX	1	0	1
		81	243	3,00	VU+AX	1	0	1
		44	132	3,00	VU+AX	1	0	1
		61	186	3,05	VU+AX	1	0	1
		111	200	1,80	VU+AX	1	0	1
		101	300	2,97	VU+AX	1	0	1
		42	126	3,00	VU+AX	1	0	1
		55	144	2,62	VU+AX	1	0	1
		56	158	2,82	VU+AX	1	0	1
		111	324	2,92	VU+AX	1	0	1
		91	177	1,95	VU+AX	1	0	1
		77	154	2,00	VU+AX	1	0	1
		27	81	3,00	VU+AX	1	0	1
		28	102	3,64	VU+AX	1	0	1
		48	96	2,00	VU+AX	1	0	1
		29	87	3,00	VU+AX	1	0	1

		76	193	2,64	VU+AX	1	0	1
		96	192	0,43	VU+AX	1	0	1
		1390	603	0,43	VU+AX	1	0	1
		247	286	1,16	VU+AX	1	0	1
		290	311	1,07	VU+AX	1	0	1
		1211	336	0,28	VU+AX	1	0	1
		831	265	0,32	VU+AX	1	0	1
		1914	532	0,28	VU+AX	1	0	1
		273	202	0,74	VU+AX	1	0	1
		562	384	0,68	VU+AX	1	0	1
		380	625	1,64	VU+AX	1	0	1
		95	259	2,73	VU+AX	1	0	1
		58	174	3,00	VU+AX	1	0	1
		101	303	3,00	VU+AX	1	0	1
166	20,64	29796	42113	1,41	179	179	0	179

VIVIENDA UNIFAMILIAR+LOCAL								
SUP.MEDIA P.	%TOTAL SUELO PEPCH	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	Nº VIVIENDAS	Nº LOCALES	Nº AUXILIARES
		76	216	2,84	VU+LC	1	1	0
		236	305	1,29	VU+LC	1	1	0
		74	222	3,00	VU+LC	1	1	0
		39	117	3,00	VU+LC	1	1	0
		66	168	3,00	VU+LC	1	1	0
		36	93	2,58	VU+LC	1	1	0
		79	237	3,00	VU+LC	1	1	0
		274	694	2,53	VU+LC	1	1	0
		41	72	1,76	VU+LC	1	1	0
		133	216	1,62	VU+LC	1	1	0
		39	115	2,95	VU+LC	1	1	0
		62	186	3,00	VU+LC	1	1	0
		76	228	3,00	VU+LC	1	1	0
		176	528	3,00	VU+LC	1	1	0
		84	200	2,38	VU+LC	1	1	0
		132	396	3,00	VU+LC	1	1	0
		71	213	3,00	VU+LC	1	1	0
		246	375	1,52	VU+LC	1	1	0
107	1,34	1930	4581	2,37	18	18	18	0
	14,49	20917			VIALES			
	20,81	30035			S.RUST.			
TOTAL PEPCH		144359						

	SUP. P. (m2)	SUP. C.(m2)	I.E.(m2/m2)	Nº PARC.	Nº VIVIENDAS	Nº LOCALES	Nº AUXILIARES
TOTALES PARCELAS URBANAS	93407	71206	0,76	383	282	34	181
TOTALES NETOS VIALES +ELP	26670	m2					
TOTAL ELP	5753	m2					
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	5054	m2					
TOTAL EQUIPAMIENTO PRIVADO	329	m2					
TOTAL PARCELAS NO RENOVABLES	1508	m2					
TOTAL PARCELAS USO NO LUCRATIVO	12644	m2					
TOTAL PARCELAS USO LUCRATIVO	80763	m2					
TOTAL PARCELAS USO RESIDENCIAL	37209	m2					
CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL PREDOM.	60286	m2					
I.E. PEPCH	0,49	m2/m2					
DENSIDAD VIVIENDAS PEPCH	20	viv./ha					
DENSIDAD PARCELAS NETAS	30	viv./ha					
I.E. PARCELAS USO LUCRATIVO	0,88	m2/m2					
DENSIDAD VIV. PARCELAS U.LUCRATIVO	35	viv./ha					
I.E PARCELAS RESIDENCIAL PREDOMIN.	1,62	m2/m2					
DENSIDAD VIVIENDAS U.RESIDENCIAL P.	76	viv./ha					
SUPERFICIE MEDIA PARCELAS URBANAS (SIN E.L.P.)		229	m2				

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA															
MANZANA	IMAGEN CONSERVADA								IMAGEN MODIFICADA O INEXISTENTE						PA.
	PLANIFICADA			TRADICIONAL					PARCEL. RENOV.		PAR.SUSC.RENOV.		NO		
	PU	PR	PV	MC	SM0	SR1	SR2	PC	PE	EI	EN	RE.			
18953	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		
20910	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		
20914	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0		
21904	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0		
21910	0	0	0	0	3	1	0	1	4	4	2	0	0		
21912	0	0	0	1	2	2	1	8	10	6	2	0	0		
21914	0	0	0	1	1	0	0	9	2	1	0	0	0		
21920	1	0	0	1	0	0	0	5	11	4	9	0	0		
21944	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0		
21946	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0		
22890	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0		
22891	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		
22892	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0		
22893	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0	0	0		
22900	0	0	0	1	2	6	0	10	9	1	3	0	0		
22901	0	0	0	1	1	0	0	2	0	0	0	0	0		
22902	0	0	0	0	0	5	0	14	7	2	0	0	0		
22903	0	0	0	0	2	3	0	2	4	4	4	5	0		
22904	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		
22906	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0		
22907	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
22908	0	0	0	3	1	0	0	16	1	0	0	0	0		
22910	0	0	0	1	2	0	1	5	1	4	2	0	0		
22911	0	0	0	0	0	2	0	3	4	1	0	0	0		
22913	2	0	3	3	5	3	1	3	15	3	5	0	0		
22916	0	0	0	0	0	2	1	1	0	2	0	0	0		
22917	0	0	0	1	2	0	0	3	1	0	0	0	0		
22920	0	0	1	3	1	0	5	2	15	4	2	0	0		
22923	0	0	0	1	0	0	0	1	3	1	0	0	0		
22930	0	0	0	0	1	0	0	1	4	0	1	0	0		
22938	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		
23897	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		
23900	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0		
23907	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0		
23916	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0		
23917	0	0	0	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0		
23928	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
23930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0		
P1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		
P5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	3	0		
TOTAL	4	1	4	20	24	24	9	90	113	40	51	8			
%	1,03	0,26	1,03	5,15	6,19	6,19	2,32	23,20	29,12	10,31	13,14	2,06			
				2,32				19,85		52,32		23,45	2,06		

Se deduce de estos cuadros que el PEPCH incluye, total o parcialmente, 383 parcelas de suelo urbano, siendo el resto del territorio suelo rústico. En las parcelas de suelo urbano se han detectado 11 usos simples o combinados: vivienda colectiva (en régimen de división horizontal) simple, vivienda colectiva acompañada por algún local de uso público, en el mismo régimen de propiedad, uso genérico de almacenamiento indeterminado, espacio libre público, equipamiento privado, equipamiento público, parcelas inaccesibles (no tienen acceso directo desde vía pública) o inedificables (la proporción geométrica de la parcela no permite la edificación normal), suelo vacante, vivienda unifamiliar simple, vivienda unifamiliar y usos auxiliares domésticos y vivienda unifamiliar con local de uso externo. Estas parcelas se consideran netas de suelo urbano, representando casi un 65% del total de la superficie abarcada por la delimitación del PEPCH, mientras que algo más de un 14% son viales y el restante casi 21% corresponde a suelo rústico.

De las parcelas netas de suelo urbano, el suelo dedicado a vivienda unifamiliar o combinado con usos auxiliares o locales supone aproximadamente la cuarta parte del suelo total del PEPCH, constituyéndose en el uso urbano de mayor ocupación de suelo, con bastante diferencia sobre los otros, aunque es destacable el porcentaje de suelo urbano vacante (no edificado), prácticamente un 20%. Si se añade el suelo ocupado por vivienda colectiva, se llegaría casi a un 30% del suelo total del PEPCH, con lo que cabe concluir que se trata de un ámbito con una predominancia residencial, que se refuerza al considerar que las parcelas de uso predominante residencial arrojan un total de 60286 m², un 65% de la superficie total de parcelas urbanas del PEPCH. Otro rasgo muy característico es la alta densidad de viviendas que se evidencia al comparar su número total con la superficie neta del suelo de uso predominante residencial, nada menos que 76 viviendas/ha, en realidad bastante propio del abigarrado hábitat urbano propio de los terrenos serranos, con un índice de edificabilidad media de 1,62 m²/m² y una parcela media de tan solo 240 m².

También es destacable, a pesar de esta alta densidad, que el suelo urbano del PEPCH todavía tiene una considerable capacidad de acogida, por las parcelas vacías, que resultan ser prácticamente un 20% de la superficie bruta del ámbito de planeamiento, y por la significativa cantidad de suelo que actualmente soporta edificaciones con usos claramente marginales (los designados por la Agencia Catastral como "almacenes"), que llegan a más de un 6,5% de la misma superficie bruta, lo que implica una cierta potencialidad para la sustitución de usos marginales por otros más rentables (residenciales, terciarios) mediante actuaciones de rehabilitación.

Por último en lo que se refiere a usos del suelo, cabe señalar que no es desdeñable la superficie empleada en dotaciones urbanísticas, en especial públicas, con un 7,5% de la superficie bruta del PEPCH.

Otro gran apartado que se deduce de los cuadros elaborados es el relativo a las tipologías arquitectónicas. Aunque su estudio cualitativo se desarrollará en apartados posteriores dedicados a la edificación del Conjunto, es interesante reflejar aquí algunos aspectos cuantitativos, puesto que pueden ayudar a conformar una imagen global de este Conjunto Histórico, aunque conviene advertir que su interés proviene más de la dinámica urbana que de la imagen estática que puede constatarse en una fecha determinada. En primer lugar, se destaca la intensa renovación del parcelario con nueva edificación o con rehabilitaciones que han sido en la práctica casi sustituciones, más de un 52% del número total de parcelas urbanas. De estas renovaciones, alrededor de un 23% evidencian una cierta intención, llevada a cabo con mejor o peor fortuna, de adaptación a la arquitectura tradicional, mientras que el casi 30% restante son renovaciones completamente ajenas, realizadas con la importación de patrones foráneos, casi siempre procedentes de imágenes arquitectónicas sumamente vulgares de barrios periféricos de ciudades propiamente dichas.

Como más del 25% de las parcelas urbanas del PEPCH son la suma de las susceptibles de renovación, por estar vacías o por contener edificación en muy mal estado y sin gran interés, más las parcelas con dificultades físicas para ser renovadas, sólo queda poco más de un 22% de parcelas que contienen todavía ejemplares arquitectónicos con el interés de ser representativos de las formas históricas de edificar que son la base y el motivo de la propia declaración de Conjunto Histórico, además de la conservación del entramado urbano. Se han podido distinguir siete variedades tipológicas que se estudiarán con detalle más adelante en la presente Memoria Informativa, distinguiendo dos grupos por su génesis aparente y, dentro de cada uno de ellos, una serie de subgrupos que surgen de determinados usos o de la repetición de características arquitectónicas que conforman imágenes urbanas bastante definidas al ser distinguibles unas de otras.

c) Actividad económica.- La actividad económica responde a lo que se puede esperar de una población de poco más de 200 habitantes de derecho, aunque en épocas no invernales, especialmente en los dos meses centrales del verano, esta población se multiplique. El envejecimiento de la población ha determinado el abandono de los cultivos leñosos (frutales, vides y olivar) tradicionales de esta zona, que han sido sustituidos en gran parte por una dedicación generalizada a los servicios derivados del turismo, que es atraído por la alta calidad del paisaje natural y del núcleo urbano. La existencia de una estructura cultural bien organizada permite fomentar la afluencia de los visitantes debido a la organización sistemática de actividades relacionadas con las representaciones teatrales, las actuaciones musicales o con la literatura. La mayor parte de los espacios con posibilidades de albergar estas actividades se encuentran en el ámbito del PEPCH, que no ha dejado de ser un lugar preferente donde establecer la residencia de la población propia y foránea, lo que determina una modesta proliferación de usos de carácter terciario, como alojamientos, hostelería y pequeño comercio. Todo ello otorga a este ámbito ciertas posibilidades de conservar un tono vital suficiente para su supervivencia, siempre que se salvaguarden las cualidades fundamentales de su ambiente urbano mediante una industria de la construcción consciente de la necesidad de actuar de forma respetuosa con el legado histórico.

Comunicaciones.- El Conjunto se encuentra integrado en la estructura del suelo urbano más consolidado de Sequeros, con una facilidad de acceso desde el norte, dado que en dirección este-oeste transcurre el trazado de la carretera SA-220 entre Ciudad Rodrigo y Béjar, con un aforo medio en el tramo de Sequeros de cerca de 600 vehículos diarios, 98% ligeros y el 2% pesados, según los datos de la Consejería de Fomento de 2013. La propia carretera, aunque de forma marginal, pertenece en su tramo central de travesía al ámbito del PEPCH.

2.2. Análisis Histórico.- A continuación se transcribe la parte de reseña histórica elaborada por los arqueólogos Manuel Carlos Jiménez González y Ana Rupidera Giraldo:

El historiador y estudioso de la zona, Ramón Martín Rodrigo, oriundo de Sequeros, es de la opinión de que el actual pueblo de Sequeros se levanta sobre un antiguo castro, hipótesis que hasta el momento no ha sido corroborada. Este autor ve indicios de este origen prehistórico tanto en la estructura apiñada e irregular que presenta el casco del pueblo, como en aquellas construcciones que tienen muros de mampostería en la parte baja y piedras labradas en la superior, algo bastante extraño arquitectónicamente hablando.

Testimonios romanos están presentes en pueblos próximos como Miranda del Castañar, San Martín, El Cabaco, Sotoserrano y Villanueva del Conde. En medio de estos municipios se localiza Sequeros por cuyo término pasaba una vía romana de segundo orden que proveniente de Sotoserrano enlazaba con la Calzada de la Plata. Esta vía pasaba junto al paraje del Castillejo y por el Portillo, donde existe un pozo, "Fuente de la Dehesa o del Tío Ramón", de

planta rectangular y aboveda. Según Martín Rodrigo este pozo presenta una morfología similar a otros pozos que han sido catalogados como de época romana.

En cuanto a los restos de época visigoda, algunos investigadores como Morán y Maluquer, encontraron pizarras visigodas en el partido judicial de Sequeros, de tipo geométrico en Sotoserrano, con inscripciones numerales en Arroyomuerto, Santibañez de la Sierra, y Mogarraz, pero ninguna en el propio término de Sequeros.

Del posible paso de los musulmanes por estas tierras nos puede estar hablando la tipología de las viviendas y la indumentaria utilizada en la zona de la Sierra de Francia, donde algunos autores han querido ver la perduración de las características moriscas.

Durante la Alta y Plena Edad Media, la elaboración de la historia de Sequeros, se enfrenta a un obstáculo poco menos que insalvable, como es el exiguo número de documentos conservados donde explícitamente se menciona a esta población, por lo que su historia se tiene que reconstruir a través de fuentes indirectas, las cuales tampoco son muchas, por otra parte. Lo que sí ha pasado de generación en generación y ha llegado hasta nuestros días, es la leyenda de Teobaldo Montesino, hijo del conde Grimaldo de Francia, quien estuvo por estos lares en el siglo VIII con motivo de una muy temprana repoblación de la comarca.

Esta leyenda ha dado pie a la hipótesis de una posible repoblación de la Sierra de Francia en época temprana, lo cual hasta el día de hoy no ha sido avalado ni con documentos ni científicamente. Lo que sí está confirmado es que a finales del siglo XII y principios del siglo siguiente Alfonso IX repobló el espacio serrano. El retraso en la repoblación de los territorios meridionales de la provincia fue consecuencia tanto de su situación periférica con respecto a las áreas nucleares del reino de León, como de su estructura geomorfológica, constituida por numerosos y profundos valles que dificultaban la inserción de las distintas aldeas en un territorio amplio y fácil de administrar desde la villa cabecera del concejo, que en el caso de Sequeros era Miranda del Castañar, de la que dependería jurídica y administrativamente desde 1213, cuando Alfonso IX la convirtió en villa y capital administrativa de la Sierra de Francia..

A partir de 1282 y hasta 1457 Sequeros correría las mismas vicisitudes que Ledesma y otros pueblos de Salamanca, ya que en ese año de 1282 el rey Alfonso X le entregó a su hijo Pedro de Castilla el señorío de Ledesma, Alba de Tormes, Salvatierra, Miranda del Castañar, Granadilla y Montemayor del Río. A la muerte del infante Pedro, acaecida en octubre de 1283, sus señoríos fueron heredados por su hijo Sancho de Castilla (el de la Paz) que falleció en 1312 sin dejar descendencia legítima, por lo que sus señoríos retornaron a la corona e inmediatamente después Fernando IV confirmó a la población todos los privilegios y mercedes, así como la jurisdicción sobre las aldeas y términos.

Se tiene constancia que en 1322 los habitantes de los lugares de Ledesma, Salvatierra, Miranda, Granadilla, Galisteo y Alba, formularon en las Cortes de Valladolid la petición de que sus villas no volvieran a ser entregadas a ningún miembro de la realeza, ni noble, ni eclesiástico. Este deseo se vio cumplido hasta 1331, cuando todas estas villas fueron dadas por el rey Alfonso XI a uno de los hijos ilegítimos que tuvo con Leonor de Guzmán, el infante Sancho (Señor de Alburquerque y Haro).

Posteriormente estos señoríos fueron transmitidos a la hija de Sancho, Leonor, condesa de Alburquerque y esposa del infante don Fernando de Antequera (Fernando I de Aragón), hermano de Enrique III de Castilla. A la muerte de doña Leonor los señoríos pasaron a su tercer hijo el infante Enrique de Aragón, maestre de Santiago. Debido a la ambición de don Enrique por querer controlar el poder castellano se produjeron varios enfrentamientos entre éste y su primo, el rey Juan II de Castilla. La consecuencia de esta rebeldía y posterior derrota de don Enrique en la batalla de Olmedo fue un cambio de señor en algunas de las villas que le pertenecían, así el rey Enrique IV (hijo de Juan II), por real cédula fechada en Palencia el 9 de febrero de 1457, otorgó como condado Miranda del Castañar (y por ente el lugar de Sequeros) a don Diego López de Zúñiga, primer conde de Miranda del Castañar.

Seguramente de época medieval datan algunas casas con fachadas graníticas, la fuente Honda, las casas del concejo y la torre, la cual tenía una gran presencia en la vida del pueblo ya que en ella todos los años se presentaba al conde una lista de candidatos para desempeñar los oficios municipales. La población de Sequeros, al igual que otros núcleos medievales, estaría compuesta por cristianos, moriscos y judíos. Así un documento de principios del siglo XVI habla de los judíos que vivían en la calle de las Matas que le prestaron dinero al concejo para la compraventa de unas fincas.

Gracias al estudio de documentos como los Vecindarios de las ciudades y los Censos de población o Catastro realizados por orden real, se pueden conocer aspectos de la demografía, sociedad, economía, etc. de un lugar. Así en el "Vecindario de las ciudades, villas y lugares de

la provincia de Salamanca”, redactado por el escribano real Luis Franco en 1534 por orden de Carlos V se cita a Sequeros en el apartado de Miranda y su tierra, donde se menciona que cuenta con 83 vecinos. Aplicando el coeficiente de cinco personas por vecino que manejan los demógrafos que estudian esta época, Sequeros estaría habitada por 415 personas.

En el siglo XVII Sequeros vivió un momento de crecimiento y florecimiento como ponen de manifiesto diversos hechos y elementos como la edificación de la ermita del humilladero; la reconstrucción de la iglesia de Robledo, destruida prácticamente hasta sus cimientos como consecuencia de un gran incendio que sufrió en 1622; la demarcación de su término alcabalarío y el aumento de población, probablemente sostenido en el crecimiento necesario de la producción agrícola (vid, olivo, castañas, lino, etc.)

Los inicios del siglo XVIII en Sequeros van asociados a una regresión tanto en la demografía como en la economía. La Guerra de Sucesión alteró la vida de la Sierra de Francia. Los pueblos serranos tuvieron que contribuir a las exigencias de suministros y a las aportaciones pecuarias para la acampada de tropas. Sequeros conoció el tránsito de tres batallones, hizo varias salidas preventivas y además realizó un foso en el camino que conducía a Ciudad Rodrigo por si llegaban los enemigos ingleses y portugueses.

En 1756 Sequeros adquiere el título de villa, quedando exenta de administración y de la jurisdicción de Miranda de Castañar. Pero la concesión de este título no trajo los frutos deseados pues por un lado empezaron a surgir tensiones entre los vecinos para ver quien desempeñarían los cargos municipales, y por otro lado se iniciaron pleitos con las Casas del Conde, Villanueva del Conde y Miranda por la delimitación del término de la nueva villa.

Durante la Guerra de la Independencia (1808-1814) Sequeros se vio afectada sobre todo económicamente ya que se vio en la necesidad de vender ciertos terrenos concejiles para satisfacer los gravámenes y las exacciones impuestas por los franceses. Además durante el periodo que duró la guerra los franceses se presentaban en las poblaciones y dismantelaban las viviendas, robaban vino, ganado y otros productos, requisaban la plata de las iglesias y pedían dinero. Estas fatales escenas se repitieron frecuentemente hasta el año de 1814, cuando las tropas inglesas y portuguesas (Wellington y Silveira) arrojaron del suelo patrio a las huestes enemigas.

Ese mismo año, 1814, Sequeros estuvo propuesta en la Junta Provincial de Salamanca para ser una de las futuras cabeceras de los Partidos Judiciales que se proyectaban establecer en la provincia, cargo que le fue designado en 1834. La villa pasó a ser el centro administrador de justicia de la Sierra de Francia y su periferia, de parte del Campo de Salamanca y de la zona de Tamames, en total 24 villas, 36 lugares, 11 aldeas, 23 despoblados y 20 alquerías, que se agrupaban en 62 ayuntamientos. Este otorgamiento junto con la autorización que obtuvo el municipio para celebrar un mercado semanal y una feria en septiembre en el lugar de El Barrero, llevó a un crecimiento del pueblo pues se fueron a vivir a él funcionarios de los juzgados, abogados, procuradores, mandaderos de la cárcel, guardia civil, etc., incluso se instalaron órganos y servicios como el arciprestazgo y correos y telégrafos. El crecimiento que experimentó el pueblo en esta época se aprecia perfectamente en la planta del pueblo, ampliándose hacia el norte, donde en 1876 se erigió el teatro, y hacia el este, donde se construyeron la plaza de toros y el juego de pelota.

En el primer tercio del siglo XX se realizó la nueva cárcel, el matadero municipal, el camino a Las Casas del Conde, el arreglo del juzgado de instrucción, la reparación de las fuentes, el cerco y arreglo del parque del Barrero y se instaló la luz eléctrica en el pueblo. Pero a partir de la década de los 40 el pueblo cae en la inercia de un pequeño núcleo rural quizás provocada por el precio bajo del vino, cosecha principal. Esta atonía conllevó a la pérdida de la cabecera del partido judicial que fue trasladada a Béjar en 1967 y a la emigración de la población sequereña al norte de España y Argentina.

Un acontecimiento a reseñar en los años sesenta fue la visita que realizó a Sequeros Manuel Fraga, por aquella época ministro de Turismo del gobierno de la dictadura de Franco, cuya presencia se intentó aprovechar para la instalación de un Parador de Turismo en la zona, proyecto que no llegó a cuajar. Veinte años después, en 1980, se inició el expediente de incoación de la declaración de la villa de Sequeros como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, el cual fue aprobado en acuerdo de la Junta de Castilla y León en julio de 2004.

2.3. Planeamientos anteriores.- Se incluye aquí el análisis contenido en las NUM tramitadas conjuntamente en las partes relativas a la influencia del planeamiento anterior sobre el Conjunto Histórico:

Sequeros cuenta con planeamiento propio vigente, Normas Subsidiarias Municipales (NSM), aprobadas por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca de 28 de julio de 1995 y publicadas en el BOCyL de 11 de septiembre de 1995, por lo que en estos momentos cuentan con 20 años de aplicación. No figura en la página oficial de planeamiento vigente de la Junta de Castilla y León ninguna modificación de las NSM ni tampoco ha entrado en vigor ninguno de los planeamientos de desarrollo previstos en las mismas.

Por tanto, puede afirmarse que las previsiones de nuevos desarrollos no se han cumplido en absoluto. Por el contrario, todas las energías edificatorias de estos últimos 20 años se han volcado en la reconstrucción del área central del núcleo urbano, coincidente con la delimitación de Conjunto Histórico, por Resolución de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León de 1 de julio de 2004, por la que se declara la Villa de Sequeros bien de interés cultural en la categoría de Conjunto Histórico. En estos momentos la reconstrucción del centro histórico se eleva a más del 52% del total de las parcelas que abarca (383), es decir, 203 parcelas, de las cuales algo menos de la mitad se han reconstruido con criterios de cierta adaptación a la arquitectura tradicional, con resultados de mejor o peor fortuna, siendo la reconstrucción del resto ejecutada con patrones completamente ajenos al medio urbano existente. Algo más del 22% de las parcelas consideradas (86) son portadoras todavía de valores culturales en cuanto a la presencia de arquitectura tradicional y un número aproximadamente igual constituye un grupo de parcelas susceptibles de ser renovadas, por ausencia total de edificación o por la existencia de edificaciones marginales o en muy mal estado.

Por tanto, cabe concluir que los objetivos declarados de las NSM, a saber:

“EN EL CASCO CONSOLIDADO

-Delimitación del perímetro del Casco Consolidado a efectos de la aplicación de una normativa específica que permita un tratamiento diferenciado del núcleo histórico.

-Asignación al núcleo histórico de unas ordenanzas de edificación adaptadas a las peculiaridades tipológicas de las edificaciones existentes y encaminadas fundamentalmente a potenciar los usos constructivos tradicionales.

-Establecer unas normas de urbanización específicas que promuevan una imagen uniforme del entorno y en consonancia con la tipología edificatoria.”

...

no se han cumplido en la práctica, en parte por el abuso, para una población tan pequeña, de procedimientos sofisticados pensados para ciudades de envergadura y capacidad de gestión suficientes, como es la previsión de 15 unidades de ejecución, entre las que se incluyen los dos Planes Parciales (estos últimos preveían en total 86 viviendas), de las que no se ha desarrollado ninguna, provocando algunas, aunque pocas en relación con la reconstrucción del centro, ocupaciones irregulares en la periferia. Llama la atención que no se incluyeran parcelas en suelo urbano con usos propios de esta clase de suelo consolidados hace mucho tiempo y con acceso a los servicios urbanísticos.

Tampoco puede decirse que se haya cumplido uno de los objetivos más remarcados en la Memoria de las NSM, tratar de que se conservara la forma tradicional de construir para mantener las tipologías, entre otras cosas, porque no hay ningún estudio sobre cuáles son la tipologías tradicionales y porque la parte de la Normativa dedicada a las determinaciones sobre diseño y materiales se reduce a medio folio.

2.4. Equipamientos y espacios libres.- El ámbito del Plan Especial contiene algunos equipamientos, públicos y privados, de diversos tipos y funciones.

Administrativo.- Casa Consistorial en un edificio notable aunque de construcción posterior a al guerra civil. Alberga también una biblioteca.
Unidad Veterinaria de Extensión Agraria de la Junta de Castilla y León.

Cultural y deportivo.-

- Teatro "León Felipe"
- Iglesia Parroquial de San Sebastián
- Casa de Cultura.
- Plaza de Toros de titularidad pública.
- Lavadero

Hay que citar el parque del Barrero como un espacio libre muy significativo en proporción a la superficie del Conjunto.

2.5. Actividades Institucionales. Características y objetivos.- Como ya se ha dicho en el apartado correspondiente a equipamientos, las actividades institucionales, especialmente las de carácter cultural, tienen casi siempre como escenario el propio ámbito del Conjunto, dado que todos los espacios significativos, tanto urbanos (exteriores) como edificatorios (Interiores) se encuentran concentrados en el mismo.

2.6. Actividades Productivas. Características y objetivos.- Del análisis realizado en el apartado 2.1. c), "Actividad económica" se deduce que en el ámbito del Plan Especial se lleva a cabo tradicionalmente una cierta actividad económica, en su mayor parte inscrita en el sector terciario, a través de negocios casi siempre de pequeña envergadura, lo que provoca una afluencia casi constante a la zona durante una amplia gama horaria. Al igual que la actividad institucional, aunque más distribuida por todo el ámbito, la actividad productiva comercial, hostelera, etc., se concentra en gran medida en las manzanas a las que se accede desde los mismos espacios urbanos, es decir la zona del entorno de la Plaza del Altozano, la Plaza Eloy Bullón y las dos calles paralelas que parten de la carretera, de la Calzada y del Teatro, con sus respectivas prolongaciones.

En todo caso, se trata de un ámbito urbano que no corre peligro de abandono debido a la actividad que genera, aunque queda una considerable labor de recuperación de parcelas con usos marginales o en abandono, actualmente en detrimento del uso residencial, lo cual no sería deseable. Por tanto, el planeamiento deberá adoptar algunas medidas que sigan estimulando el uso residencial y terciario, en función del mantenimiento de la vitalidad del núcleo histórico.

2.7. La edificación.- El conjunto edificado del casco histórico de Sequeros ha oscilado entre el abandono y consiguiente ruina y la rehabilitación con criterios más o menos afortunados, aparte de algunas sustituciones completas que van desde algunos escasos aciertos a la inadecuación casi total, pasando por intentos que podrían calificarse benévolamente de bien intencionados.

Del análisis del diseño arquitectónico se desprende que la gran mayoría del caserío aún no renovado del ámbito del Plan Especial de Sequeros está compuesto por edificios asignables al concepto de arquitectura serrana tradicional, aunque es preciso analizar varias matizaciones y constatar la existencia de variedades bien definidas.

En el presente análisis de la imagen urbana del ámbito del Plan Especial, se describirán los elementos tipológicos y las características morfológicas reconocibles en las fachadas de los edificios catalogados. Se pretende identificar y acotar cuales son los elementos relevantes de las fachadas existentes que habrán de tenerse en cuenta para la conservación, renovación o sustitución de edificaciones dentro del ámbito del Plan Especial.

El método de estudiar los elementos que definen la tipología de la edificación en la mayoría de los Conjuntos Históricos declarados consiste en identificar las características funcionales, constructivas y formales de las edificaciones tradicionales, con el fin de extraer una serie de modelos que a veces es posible asociarlos a un

determinado ámbito urbano y otras veces están situados aleatoriamente. El caso de Sequeros, tal como ya se ha dicho en análisis anteriores, presenta un alto grado de transformación interna, pero afortunadamente quedan los suficientes ejemplares como para poder identificar los distintos modelos de la arquitectura tradicional, con el fin último de que sirvan de guía para el diseño de los elementos que excepcionalmente sea preciso sustituir o implantar, en el caso de solares con ruinas, estado deficiente de los edificios existentes o simplemente solares vacíos.

Así pues, se ha considerado que puede llegarse a entender este Conjunto desde un punto de vista general, con los siguientes criterios:

- I. Situar el tipo histórico de un lugar como el núcleo urbano de Sequeros y sus características generales.
- II. Identificar los elementos principales que configuran la trama urbana, tanto por la ocupación de suelo de forma privativa como de la consideración de la estructura de espacios públicos que sustentan dicha ocupación.
- III. Conformación de los modelos generales principales y su distribución más probable sobre el conjunto urbano.
- IV. Asignación de estos modelos a cada parcela renovable, es decir, capaz de ser edificada de nuevo, estableciéndose así las situaciones de excepcionalidad, mediante la articulación de la normativa urbanística.

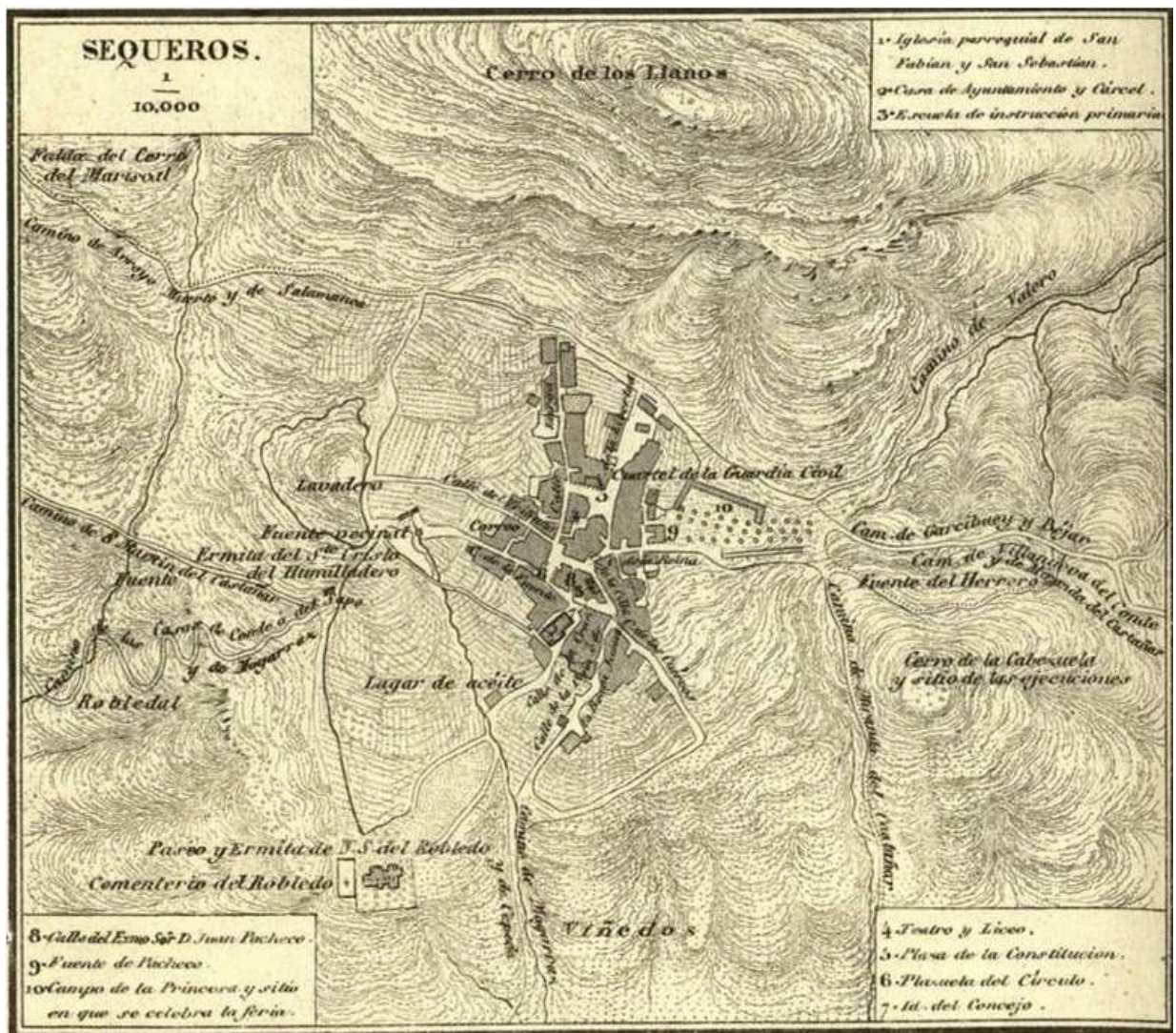
I. Para situar el tipo histórico de la población que contiene el Conjunto Histórico declarado, se ha optado por recurrir a la publicación titulada "La arquitectura tradicional de Castilla y León" cuyo autor es Félix Benito Martín, publicada en 1998 por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

En el análisis tipológico de núcleos contenido en esta publicación se establecen una serie de modelos. El que se adapta perfectamente a una población como Sequeros es el denominado Modelo 5, descrito genéricamente como *Núcleos compactos y densos, con viario muy configurado entre manzanas igualmente compactas, formadas por parcelas con grado de ocupación pleno y edificación en altura.*

Dentro del Modelo, este tratado distingue una serie de Tipos, asignando Sequeros al llamado Tipo 5D, que describe sucintamente así (pág. 254): *Conjunto de edificaciones compactas entre medianerías, de tres plantas o tres plantas y alto, con vivienda en las superiores y cuadra en la baja. Muros de mampostería y sillería en planta baja y entramado de madera y cascote en el resto.*

No obstante, esta no es la tipología única que se puede encontrar en Sequeros, ni siquiera la más general, porque existen numerosos ejemplares que se adaptan mucho mejor a las denominadas 5B y 5C en la publicación citada, es decir, presencia de balconadas corridas y solanas en la planta superior e incluso en las dos superiores.

II. Para la identificación de los elementos principales que configuran la trama urbana se recurre al plano de Francisco Coello de 1867:



Mapa de Sequeros, 1867, por Francisco Coello

En este plano son perfectamente identificables las manzanas que componen de hecho el Conjunto propiamente dicho, sin perjuicio de que la delimitación de la Declaración sea considerablemente más amplia. El plano de Sequeros de 1867 ha sido fundamental para la calificación de suelo y para la identificación de áreas homogéneas que se verá más adelante.

III. Conformación de los modelos tipológicos generales.- Aún aceptando de modo general los criterios de distribución tipológica contenidos en la publicación de Félix Benito, lo cierto es que una obra que trata de esclarecer la arquitectura tradicional en un ámbito tan amplio como es la Comunidad Autónoma de Castilla y León no puede adentrarse en las matizaciones que de hecho es necesario constatar en un determinado núcleo urbano, en este caso Sequeros. Por esta razón, el equipo redactor de este PEPCH aporta su propio análisis de la edificación, partiendo de los ejemplares que en principio constituyen el catálogo, partiendo de la selección que figura en las NUM que se tramitan simultáneamente.

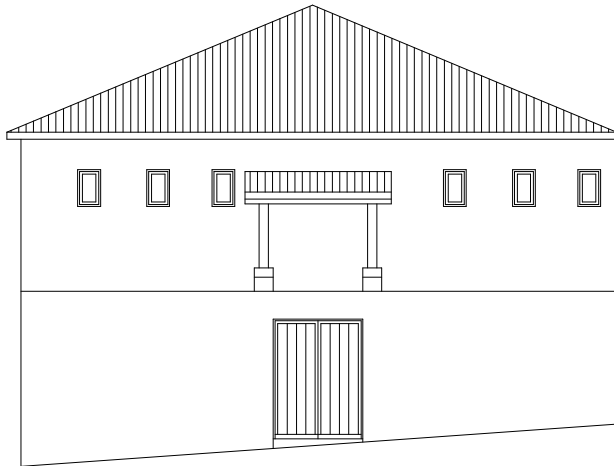
Se han distinguido en primer lugar dos grupos previos:

GRUPO I: Edificaciones con imagen planificada.- Se han incluido en este concepto aquellas edificaciones que tienen indicios evidentes de haberse diseñado previamente,

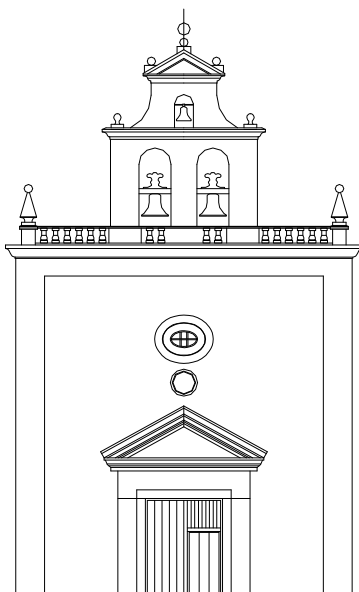
con proyecto formal o no, pero que demuestran una clara voluntad de que el resultado obedeciera a un plan previo.

Dentro de este grupo se distingue a su vez tres subgrupos, en función del uso, porque en este caso implica normalmente una expresión arquitectónica completamente diferente:

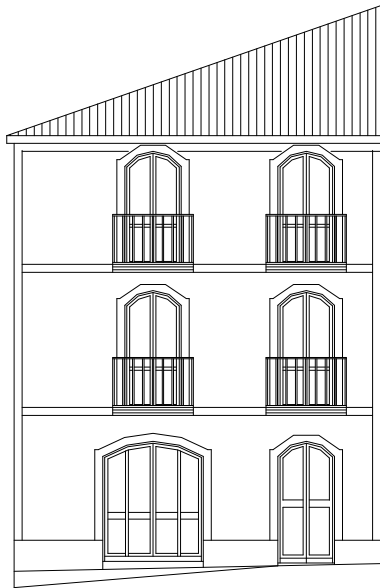
SUBGRUPO PU: Edificaciones expresamente diseñadas para equipamiento de uso público (Ayuntamiento, Teatro, Plaza de Toros).



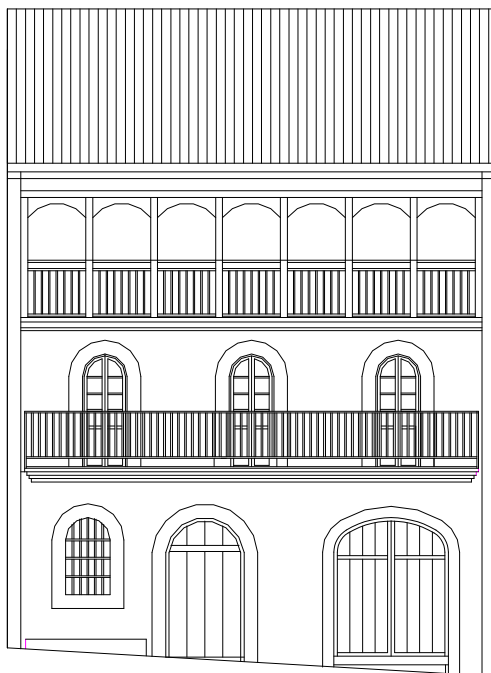
SUBGRUPO PR: Edificaciones expresamente diseñadas para equipamiento de uso público, aunque de titularidad privada. En este caso se limita a un único caso de uso religioso, la iglesia de San Sebastián.



SUBGRUPO PV: Edificaciones dedicadas desde su origen a usos domésticos, en especial el residencial, y casi siempre de titularidad privada.



EJEMPLO 1: Composición básicamente seriada y perfectamente ordenada mediante ejes. Empleo de elementos clasicistas como gárgolas de piedra, impostas, cornisas y recercados, además de arcos adovelados. Materiales de calidad, como sillares de piedra natural en fachada principal.



EJEMPLO 2: Composición seriada y ordenada, con empleo de elementos clasicistas, aunque incorpora, con intención compositiva, la galería semiempotrada superior propia de la arquitectura tradicional.



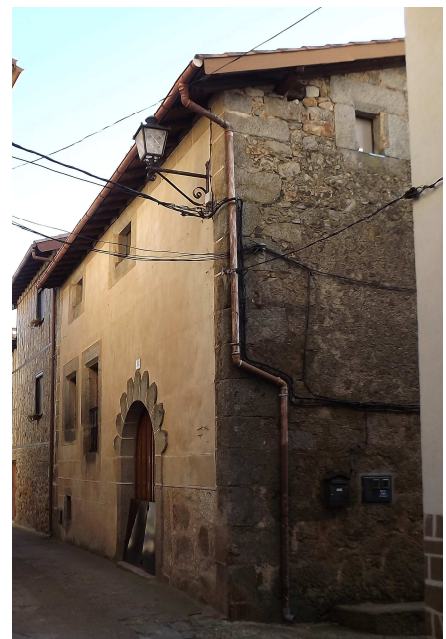
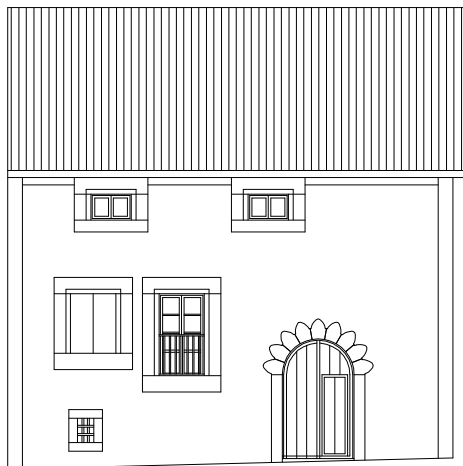
EJEMPLO 3: Diseño con un orden más complejo que los ejemplos anteriores, que no se atiene con exactitud a los cánones clásicos, aunque es difícil entender su forma original debido a las evidentes reformas, entre otras la división en dos propiedades.

GRUPO II: Arquitectura tradicional.- Se trata de edificaciones que adoptan patrones propios de las formas rurales de construir, sin que obedezcan a un plan preciso y concreto para que resulte una composición determinada, sino más bien, una vez escogido el patrón o modelo, se adapta al lugar concreto donde se construye. Se han distinguido cuatro tipologías de imagen urbana que se corresponden con sendos subgrupos: una que obedece a patrones arquitectura rural que podría darse en un ámbito geográfico provincial o incluso regional, en todo caso no relacionada con la arquitectura de la Sierra de Francia, y tres que se adaptan a las características más significativas de esta última. La diferencia que se ha escogido como más significativa en estas tres tipologías serranas ha sido la forma de utilizar la galería entendida como fachada ligera superpuesta en tres grados de apertura sobre el cerramiento macizo subyacente.

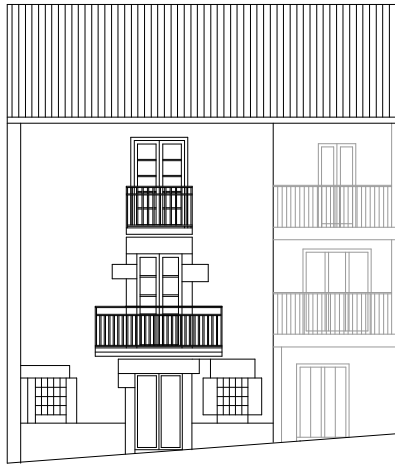
SUBGRUPO MC (Modelo Común).- Se trata de una tipología de carácter rural, pero que puede verse en distintas zonas de la provincia e incluso de la Comunidad Autónoma. Se caracteriza porque no utiliza elementos compositivos que puedan asociarse de inmediato a un determinado lugar y porque suelen ser construcciones sólidas y macizas, con pocos huecos, muchas veces con disposición aleatoria y, en general no llegan a la altura de las casas serranas, quedándose en un máximo de planta baja, primera y, a veces, sobrado. Su implantación generalizada y menos característica que otras tipologías no significa necesariamente que carezcan de interés y de calidad.



EJEMPLO 1: Representante de la arquitectura rural común, sin rasgos asimilables a la de la comarca. Expresión maciza, introduciendo una singular entreplanta.

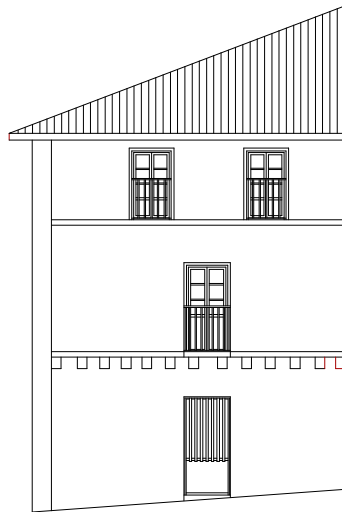


EJEMPLO 2: Edificación sólida con menor altura de lo habitual en este Conjunto. Predomina el macizo sobre el hueco. Recercados de piedra con diseño singular.



EJEMPLO 3: Edificio que reúne dos tipologías en la misma parcela catastral, fruto seguramente de una operación de agregación. Este ejemplo se refiere a la parte derecha, representativa de arquitectura rural común de calidad.

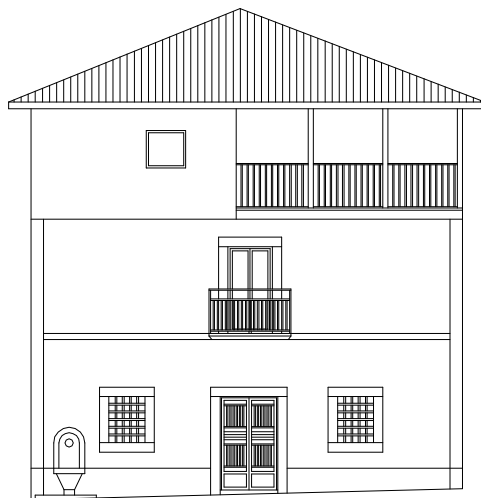
SUBGRUPO F0 (Fachada previa incompleta): Arquitectura con rasgos propiamente serranos, aunque no presenta el tipo más consolidado de fachada previa, salvo en algunas ocasiones, parcialmente en la planta superior. Pertenecen con bastante probabilidad a una época más temprana que las dos variedades que se describirán seguidamente (F1 y F2). Sus características físicas más habituales son: edificios de tres plantas, a veces escalonadas mediante pequeños vuelos de las plantas superiores sobre las inferiores. La composición de huecos es normalmente aleatoria, según las necesidades interiores, con la aparición de galerías o solanas incipientes que no ocupan la totalidad de la planta superior. Los materiales más habituales son la mampostería de piedra natural en planta baja, con elementos importantes de una sola pieza, como dinteles y jambas, y armadura de madera con relleno en plantas superiores, normalmente oculta con mortero de cal (en Sequeros no se constata una proliferación de armaduras de madera vistas al exterior, sobre todo cuando se trata de usos residenciales, salvo en interpretaciones recientes de dudoso fundamento). La armadura de madera de las plantas superiores, al construir una pared delgada, obliga a que la carpintería se engrase con la superficie exterior del cerramiento, formando parte de la armadura general. En construcciones actuales y en rehabilitaciones podría permitirse retranquear la carpintería hasta coincidir con la cámara, con el fin de acercarse a los estándares de aislamiento térmico, aunque haciendo patente el hueco mediante el recercado de madera de la armadura. Los colores más habituales son bastante restringidos y se limitan a una gama que va del blanco del encalado al gris claro del mortero de cal o bastardo, que puede variar algo por la coloración del árido. Las carpinterías son de madera, barnizadas o pintadas, pero siempre en tonos oscuros.



EJEMPLO 1: Modelo primitivo con un solo cuerpo volado macizo y entramado visto solo en esquinas y forjados. Excepcionalmente la piedra llega a la segunda planta en la fachada principal, por lo que no puede descartarse un recrecido posterior al origen.

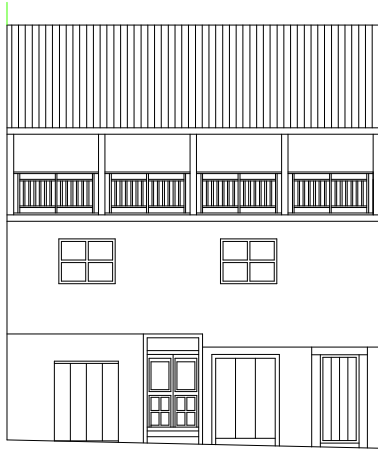


EJEMPLO 2: Modelo con galería parcial acristalada en la planta superior, con enfoscado oscuro poco habitual en la fachada principal, en contraste con el encalado de la fachada secundaria, por lo que probablemente sea bastante reciente.

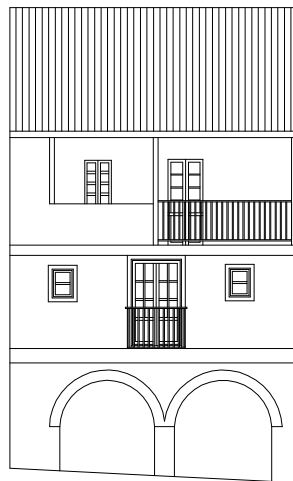


EJEMPLO 3: Ejemplar con galería que cubre aproximadamente la mitad de la planta superior en la fachada principal, con el resto macizo recubierto de placas impermeables que ocultan el entramado. Fábrica de piedra en las dos plantas inferiores, evidenciando un posible recrecido posterior.

SUBGRUPO F1: Tipología más frecuente en Sequeros, de tres plantas, las dos bajas macizas (de piedra al menos la baja) y galería única en planta superior semiempotrada que abarca toda la longitud de la fachada principal. El resto de características (materiales, coloración) son similares al tipo F0.



EJEMPLO 1: Ejemplar bastante primitivo de incorporación de galería completa en planta superior, con planta baja de piedra, aunque con muchos huecos, y planta primera probablemente construida con armadura de madera protegida por enfoscado.

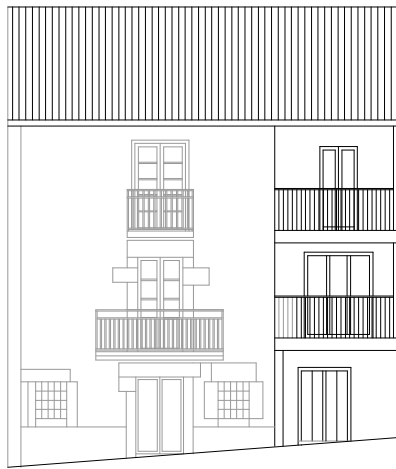


EJEMPLO 2: Aunque bastante deteriorado y con un macizado posterior de la galería para u probable aseo, se corresponde con el subtipo F1, destacándose la singularidad del soportal, que constituye en esta ocasión la base de piedra sobre la que descansa la planta primera de entramado enfoscado con mortero gris, un poco más oscuro de lo habitual.

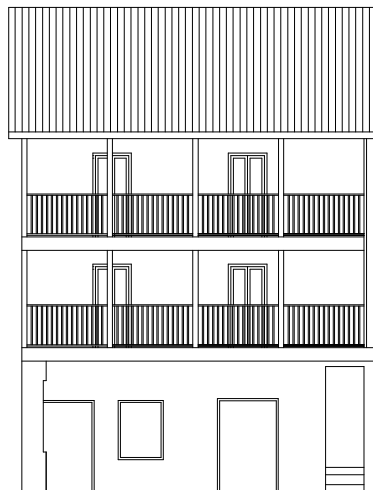


EJEMPLO 3: Representante muy típico del subtipo F1, aunque la fábrica de piedra se extiende a las dos plantas superiores, conformando una variedad probablemente importada de las sierras de Béjar y Candelario. La mampostería vista procede probablemente de alguna reforma moderna, porque en origen solo se dejaría vista la piedra de elementos singulares, como dinteles, jambas y elementos volados. En casi todos los ejemplares encontrados la barandilla de la galería es una sencilla sucesión de barras verticales, macizas pero finas, de hierro forjado.

SUBGRUPO F2: Se caracteriza por la superposición de galerías corridas en las dos plantas superiores, sobre planta baja de piedra, lo que aligera enormemente la fachada, sensación que se refuerza con el empleo habitual de barandillas finas y sencillas de hierro forjado y protecciones de chapa metálica pintada en los cantos de los forjados. Es menos numeroso que el F1.



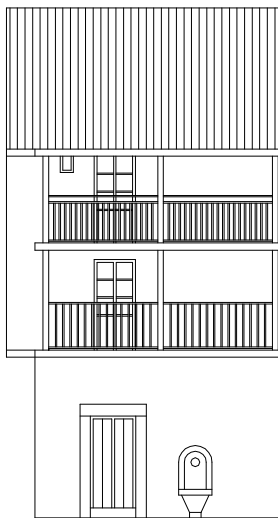
EJEMPLO 1: Convivencia de dos subtipos en una misma parcela catastral, probablemente debido a una agregación. La edificación de la derecha responde en todos sus términos al subtipo F2



D



EJEMPLO 2: Ejemplar canónico de fachada ligera, sensación reforzada por el soportal, el cual se sostiene mediante un soporte metálico central muy de poca sección y reserva las pilastras de piedra para los extremos.















EJEMPLO 3: Ejemplar muy manipulado perteneciente a este subgrupo, al haberse sustituido los materiales originales, seguramente madera, por voladizos realizados con perfiles laminados y losa de hormigón, siendo los soportes de las galerías también de perfiles de acero laminado. No obstante, la expresión no difiere mucho de los ejemplos más tradicionales, tal vez debido a la delgadez del canto de los voladizos.

2.8. La estructura espacial urbana.-

a) Tipología de ocupación del suelo: parcela, propiedad, edificación.- En cuanto a la estructura de la propiedad, el siguiente cuadro refleja la superficie de todas las manzanas de PEPCH, el número de parcelas de cada una de ellas y la parcela media, discriminando entre tres grupos de parcelas: las que contienen elementos de interés cultural susceptibles de protección, las parcelas renovadas recientemente (a partir de la mitad del siglo XX) y las no renovadas:

ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS EN SUELO URBANO																		
CARACTERÍSTICAS URBANAS						TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA												
MZN/POL	PRC	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	IMAGEN CONSERVADA								IMAGEN MODIFICADA O INEXISTENTE				PA. NO RE.
						PLANIFICADA			TRADICIONAL					PARCEL. RENOV.		PAR.SUSC.RENOV.		
						PU	PR	PV	MC	SM0	SR1	SR2	PC	PE	EI	EN		
18953	16	715	302	0,42	EQ.PU.													
TOTAL N°/m2	1	715	302	0,42		0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	
20910	1	708	340	0,48	VU+AX													
TOTAL N°/m2	1	708	340	0,48		0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	
20914	1	79	156	1,97	AL													
	2	366	52	0,14	AL													
	4	440	0	0,00	SU													
TOTAL N°/m2	3	885	208	0,24		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	
21904	1	453	514	1,13	AL													
	2	158	316	2,00	VU+AX													
	13	145	108	0,74	VU													
TOTAL N°/m2	3	756	938	1,24		0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	
21910	1	370	101	0,27	AL													
	2	437	0	0,00	SU													
	3	95	118	1,24	VU													
	4	41	102	2,49	VU+AX													
	5	34	34	1,00	AL													
	6	43	129	3,00	AL													
	7	18	54	3,00	AL													
	8	16	30	2,00	AL													
	9	74	148	2,00	AL													
	10	211	522	2,47	VU+AX													
	11	80	240	3,00	VU+AX													
	12	274	822	3,00	4VC+LC													
	13	92	157	1,71	VU+AX													
	14	48	125	2,60	VU+AX													
	15	130	172	1,32	VU+AX													
TOTAL N°/m2	15	1962	2754	1,40		0	0	0	1	2	1	0	1	4	4	2	0	













	Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público
	Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso
	Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos
	Parcelas no renovadas con tipología tradicional común
	Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F0
	Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F1
	Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F2
	Parcelas renovadas con patrones característicos
	Parcelas renovadas con patrones externos
	Parcelas renovables con elementos incorporables
	Parcelas renovables sin elementos incorporables
	Parcelas no renovables

MZN/POL	PRC	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	PU	PR	PV	MC	SM0	SR1	SR2	PC	PE	EI	EN	RE.
21912	1	255	90	0,35	AL												
	3	102	306	3,00	2VC+LC												
	4	77	228	2,96	VU+AX												
	5	27	81	3,00	VU+AX												
	6	62	186	3,00	VU+AX												
	7	49	147	3,00	VU+AX												
	8	59	177	3,00	VU+AX												
	10	76	216	2,84	VU+LC												
	11	29	84	2,90	VU+AX												
	12	365	429	1,18	VU+AX												
	13	112	336	3,00	VU+AX												
	14	236	305	1,29	VU+LC												
	15	74	222	3,00	VU+LC												
	16	39	117	3,00	VU+LC												
	17	20	57	2,85	AL												
	19	36	108	3,00	SU												
	20	71	71	1,00	AL												
	21	27	84	3,11	VU+AX												
	22	56	168	3,00	VU+LC												
	23	34	102	3,00	VU+AX												
	24	74	174	2,35	2VC												
	26	77	142	1,84	VU+AX												
	27	57	118	2,07	AL												
	28	63	159	2,52	VU+AX												
	29	51	159	3,12	VU+AX												
	30	144	360	2,50	2VC+LC												
	31	AGREGACIÓN DE 30 Y 31															
	32	79	0	0,00	SU												
	33	259	0	0,00	SU												
	34	95	95	1,00	AL												
	39	98	0	0,00	SU												
TOTAL Nº/m2	31	2803	4721	1,68		0	0	0	1	2	2	1	8	10	6	2	0
21914	1	68	68	1,00	AL												
	2	58	165	2,84	VU+AX												
	3	117	351	3,00	4VC+LC												
	4	166	485	2,92	VU+AX												
	5	346	767	2,22	2CV+LC												
	6	27	81	3,00	VU												
	7	37	105	2,84	VU+AX												
	8	33	58	1,76	AL												
	9	41	123	3,00	VU+AX												
	10	51	153	3,00	VU+AX												
	11	42	126	3,00	VU+AX												
	12	85	170	2,00	VU+AX												
	13	168	336	2,00	VU+AX												
TOTAL Nº/m2	13	1239	2988	2,41		0	0	0	1	1	0	0	9	2	1	0	0

	Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público
	Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso
	Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos
	Parcelas no renovadas con tipología tradicional común
	Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F0
	Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F1
	Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F2
	Parcelas renovadas con patrones característicos
	Parcelas renovadas con patrones externos
	Parcelas renovables con elementos incorporables
	Parcelas renovables sin elementos incorporables
	Parcelas no renovables

MZN/POL	PRC	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	PU	PR	PV	MC	SM0	SR1	SR2	PC	PE	EI	EN	RE.
21920	1	752	435	0,58	VU+AX												
	2	202	135	0,67	VU												
	3	55	55	1,00	AL												
	4	45	90	2,00	VU												
	5	555	293	0,53	VU+AX												
	7	38	0	0,00	SU												
	8	72	213	2,96	VU+AX												
	9	135	339	2,51	2VC+LC												
	10	107	144	1,35	VU												
	11	36	93	2,58	VU+LC												
	12	117	91	0,78	AL												
	13	1398	200	0,14	VU												
	14	242	354	1,46	EQ.PU.												
	15	629	160	0,25	VU+AX												
	16	2043	0	0,00	SU												
	40	452	306	0,68	VU+AX												
	48	406	388	0,96	VU+AX												
	49	1841	753	0,41	4VC+LC												
	51	235	0	0,00	SU												
	55	381	567	1,49	VU+AX												
	61	111	0	0,00	SU												
	62	90	0	0,00	SU												
	63	247	0	0,00	SU												
	64	203	0	0,00	SU												
	65	294	0	0,00	SU												
	66	211	177	0,84	VU+AX												
	67	148	0	0,00	SU												
	70	668	0	0,00	SU												
	71	434	104	0,24	VU+AX												
	72	823	231	0,28	VU+AX												
	73	422	0	0,00	SU												
TOTAL N°/m2	31	13392	5128	0,38		1	0	0	1	0	0	0	5	11	4	9	0
21944	2	576	0	0,00	SU												
TOTAL N°/m2	1	576	0	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
21946	1	253	287	1,13	VU+AX												
	2	672	615	0,92	3VC+LC												
TOTAL N°/m2	2	925	902	0,98		0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
22890	1	93	0	0,00	SU												
	2	44	14	0,32	AL												
	3	55	25	0,45	AL												
TOTAL N°/m2	3	192	39	0,20		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
22891	1	150	275	1,83	VU+AX												
TOTAL N°/m2	1	150	275	1,83		0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
22892	1	346	112	0,32	VU												
	2	200	180	0,90	VU												
TOTAL N°/m2	2	546	292	0,53		0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
					Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público												
					Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso												
					Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos												
					Parcelas no renovadas con tipología tradicional común												
					Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F0												
					Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F1												
					Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F2												
					Parcelas renovadas con patrones característicos												
					Parcelas renovadas con patrones externos												
					Parcelas renovables con elementos incorporables												
					Parcelas renovables sin elementos incorporables												
					Parcelas no renovables												

MZN/POL	PRC	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	PU	PR	PV	MC	SM0	SR1	SR2	PC	PE	EI	EN	RE.
22902	1	44	132	3,00	VU+AX												
	2	43	116	2,70	VU+AX												
	3	97	285	2,94	VU+AX												
	4	95	150	1,58	AL												
	5	244	510	2,09	VU+AX												
	6	186	248	1,33	VU+AX												
	7	217	306	1,41	VU+AX												
	8	40	120	3,00	VU+AX												
	9	32	96	3,00	VU+AX												
	10	196	401	2,05	VU+AX												
	11	72	216	3,00	VU+AX												
	12	66	198	3,00	VU+AX												
	13	41	123	3,00	AL												
	14	90	270	3,00	VU+AX												
	15	60	189	3,15	VU+AX												
	16	160	254	1,59	VU												
	17	52	156	3,00	VU+AX												
	18	31	93	3,00	AL												
	20	63	189	3,00	VU												
	21	72	207	2,88	VU+AX												
	22	53	150	2,83	VU+AX												
	23	232	526	2,27	2VC+LC												
	24	51	138	2,71	AL												
	25	56	144	2,57	AL												
	27	62	186	3,00	VU+AX												
	28	63	159	2,52	AL												
	29	46	135	2,93	VU+AX												
	30	40	80	2,00	AL												
	31	67	201	3,00	VU+AX												
TOTAL Nº/m2	28	2571	5978	2,33		0	0	0	0	0	6	0	14	7	2	0	0

	Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público
	Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso
	Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos
	Parcelas no renovadas con tipología tradicional común
	Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F0
	Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F1
	Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F2
	Parcelas renovadas con patrones característicos
	Parcelas renovadas con patrones externos
	Parcelas renovables con elementos incorporables
	Parcelas renovables sin elementos incorporables
	Parcelas no renovables

MZN/POL	PRC	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	PU	PR	PV	MC	SM0	SR1	SR2	PC	PE	EI	EN	RE.	
22908	1	270	0	0,00	SU													
	2	206	324	1,57	VU+AX													
	3	195	154	0,79	AL													
	4	54	162	3,00	VU+AX													
	5	73	109	1,49	VU													
	6	52	177	3,40	VU+AX													
	7	88	264	3,00	VU+AX													
	8	137	397	2,90	VU+AX													
	9	70	210	3,00	VU+AX													
	10	127	368	2,90	VU+AX													
	11	114	311	2,73	VU+AX													
	12	75	222	2,96	VU+AX													
	13	83	249	3,00	VU+AX													
	14	150	424	2,83	VU+AX													
	15	317	699	2,21	VU+AX													
	16	222	574	2,59	VU+AX													
	17	38	114	3,00	VU+AX													
	19	39	115	2,95	VU+LC													
	20	49	147	3,00	VU+AX													
	21	43	123	2,86	VU+AX													
	22	111	333	3,00	VU+AX													
	23	204	404	1,98	VU+AX													
	44	89	166	1,75	VU+AX													
	TOTAL N°/m2	23	2806	6036	2,15		0	0	0	3	1	0	0	16	1	0	0	0
22910	1	159	459	2,89	VU+AX													
	3	117	305	2,61	VU+AX													
	4	41	103	2,51	VU+AX													
	5	62	186	3,00	VU+LC													
	6	58	174	3,00	VU+AX													
	7	212	639	3,01	VU+AX													
	9	22	66	3,00	VU+AX													
	10	32	96	3,00	VU+AX													
	11	57	171	3,00	VU+AX													
	12	42	126	3,00	VU+AX													
	13	108	324	3,00	VU+AX													
	14	88	264	3,00	VU+AX													
	16	50	150	3,00	VU+AX													
	17	52	150	2,88	VU+AX													
	18	62	164	2,65	VU+AX													
	19	76	228	3,00	VU+LC													
	TOTAL N°/m2	16	1238	3605	2,91		0	0	0	1	2	0	1	5	1	4	2	0
	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div> Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público</div> <div> Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso</div> <div> Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos</div> <div> Parcelas no renovadas con tipología tradicional común</div> <div> Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F0</div> <div> Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F1</div> <div> Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F2</div> <div> Parcelas renovadas con patrones característicos</div> <div> Parcelas renovadas con patrones externos</div> <div> Parcelas renovables con elementos incorporables</div> <div> Parcelas renovables sin elementos incorporables</div> <div> Parcelas no renovables</div> </div>																	

MZN/POL	PRC	SUP.P.	SUP.C.	I.E.	USO	PU	PR	PV	MC	SM0	SR1	SR2	PC	PE	EI	EN	RE.
22916	1	95	269	2,83	VU+AX												
	2	44	154	3,50	VU+AX												
	3	36	102	2,83	VU												
	4	82	245	2,99	VU+AX												
	5	65	187	2,88	VU+AX												
	6	22	44	2,00	VU												
TOTAL N°/m2	6	344	1001	2,91		0	0	0	0	0	2	1	1	0	2	0	0
22917	1	16	48	3,00	AL												
	2	25	75	3,00	AL												
	3	18	54	3,00	AL												
	4	81	243	3,00	VU+AX												
	5	132	396	3,00	VU+LC												
	6	44	132	3,00	VU+AX												
	7	61	186	3,05	VU+AX												
TOTAL N°/m2	7	377	1134	3,01		0	0	0	1	2	0	0	3	1	0	0	0
22920	1	111	200	1,80	VU+AX												
	3	145	290	2,00	VU												
	4	161	312	1,94	AL												
	5	103	206	2,00	AL												
	6	101	300	2,97	VU+AX												
	7	85	170	2,00	AL												
	8	125	267	2,14	VU												
	9	97	291	3,00	2VC+LC												
	10	42	126	3,00	VU+AX												
	11	71	213	3,00	VU+LC												
	12	55	144	2,62	VU+AX												
	13	56	158	2,82	VU+AX												
	14	769	194	0,25	AL												
	15	86	100	1,16	AL												
	16	102	283	2,77	2VC+LC												
	17	111	324	2,92	VU+AX												
	18	30	60	2,00	2VC												
	19	246	486	1,98	2VC+LC												
	20	17	51	3,00	AL												
	21	38	102	2,68	AL												
	22	91	177	1,95	VU+AX												
	23	77	154	2,00	VU+AX												
	24	45	45	1,00	AL												
	25	27	81	3,00	VU+AX												
	26	25	75	3,00	VU												
	27	39	117	3,00	VU												
	28	28	102	3,64	VU+AX												
	29	85	164	1,93	VU												
	30	43	85	1,98	VU												
	31	48	96	2,00	VU+AX												
	32	29	87	3,00	VU+AX												
	33	1691	0	0,00	SU												
	34	1762	0	0,00	SU												
	TOTAL N°/m2	34	6541	5460	0,83		0	0	1	3	1	0	5	2	15	4	2
					Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público												
					Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso												
					Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos												
					Parcelas no renovadas con tipología tradicional común												
					Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F0												
					Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F1												
					Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa tipo F2												
					Parcelas renovadas con patrones característicos												
					Parcelas renovadas con patrones externos												
					Parcelas renovables con elementos incorporables												
					Parcelas renovables sin elementos incorporables												
					Parcelas no renovables												

De los datos finales se constata la existencia de 388 parcelas en el ámbito urbano del PEPCH, con una media de 229m² de superficie, excluyendo el parque del Barrero. De ellas 86 (algo más del 22%) son parcelas que contienen elementos susceptibles de ser protegidos desde el punto de vista del patrimonio cultural, si bien en superficie representan el 20% del total neto, con una superficie media de parcela de 212m². Se reconocen 203 parcelas ya renovadas, el 53% del total de parcelas, lo que en superficie es el 38%, con una superficie media de 177m². Las no renovadas son 91 parcelas, el 23% del total, lo que en superficie se traduce en el 39%, al ser la parcela media de sólo 404m², prácticamente el doble que la media de las renovadas, lo cual es debido a que una gran parte de las parcelas renovables se encuentra en la periferia del Conjunto, donde ya ha desaparecido el tejido urbano tradicional, apareciendo una estructura de la propiedad semirústica, compuesta por grandes parcelas.

En consecuencia, puede hablarse de un Conjunto Histórico fuertemente renovado, aunque casi siempre sin agregaciones parcelarias previas, lo que ha preservado bastante bien el tejido urbano tradicional, y de un número todavía apreciable de parcelas (22%) que contienen elementos de un cierto interés. Además, el porcentaje de elementos de interés cultural realmente es mucho más elevado si consideramos que la delimitación del Conjunto, incluso la que incluye sólo suelo urbano, es muy grande en comparación con la trama urbana estrictamente tradicional.

b) Distribución de usos del suelo.- Debido a la amplitud de la delimitación del Conjunto, el PEPCH, que obligatoriamente como mínimo debe abarcar el suelo declarado, contiene necesariamente una distribución heterogénea de usos, al serlo también los terrenos incluidos. Por tanto, debe empezarse por distinguir lo que puede clasificarse como urbano y lo que necesariamente debe ser rústico, correspondiendo a cada clase de suelo los usos propios y admisibles por la normativa urbanística. Dentro del suelo urbano, el territorio sigue siendo muy amplio en relación lo que se podría llamar área sustancial del Conjunto. En esta se pueden observar la mezcla compleja de usos propiamente urbanos, especialmente se constata la convivencia entre usos residenciales, terciarios y de dotaciones urbanísticas, mientras que en el resto del suelo urbano se limita a un uso residencial de baja densidad y a grandes parcelas vacías.

c) Áreas morfológicas: relación entre la trama urbana y su expresión.- De lo expuesto en el apartado anterior, se deduce la existencia de áreas morfológicas muy distintas dentro del ámbito del PEPCH. Si el análisis se limita a las manzanas de trama tradicional, aproximadamente coincidentes con el plano de Francisco Coello de 1867, el espectador se encuentra con paisaje urbano bastante homogéneo, con las tipologías estudiadas en esta Memoria conformando los espacios urbanos y distribuidas de manera aparentemente aleatoria. No obstante, pueden extraerse ciertas leyes, no muy rigurosas, de ubicación preferente: el subgrupo más frecuente, el F1, se distribuye por casi todas las manzanas, aunque se concentra en determinadas calles no excesivamente centrales. El subgrupo F2, sin embargo, ocupa lugares más centrales, otorgando su carácter, por ejemplo a la Plaza del Altozano. Los escasos ejemplos de arquitectura prediseñada de calidad se encuentra, como parece lógico, en las vías y espacios urbanos más emblemáticos.

Hay que hacer dos observaciones de excepción: la primera es constatar la convivencia en algunas manzanas de parcelarios de características fuertemente urbanas, de pequeña superficie, con grandes parcelas sin edificar, rodeadas de tapias de piedra y con abundante vegetación, incluso con arbolado de buen porte. Estos espacios forman parte importante de la imagen actual del Conjunto, que debe ser conservada, por lo que la ordenanza que les afecte tendrá que ser cuidadosa al respecto. La segunda es la existencia dentro del núcleo más tradicional del Conjunto de dos elementos urbanos singulares que le proporcionan un fuerte carácter: los soportales y los pasajes; también deben ser cuidados y mantenidos en su estado actual.

d) Zonas homogéneas.- Por lo expuesto hasta ahora se distinguen tres zonas amplias bastante homogéneas: el suelo rústico, que debe actuar como un territorio de transición entre las zonas naturales circundantes y el suelo urbano, además de constituir una protección dentro del propio Conjunto y, consecuentemente, del PEPCH, el núcleo más claramente tradicional y por tanto el que contiene la mayor parte de los valores del patrimonio cultural y la zona urbana periférica, con edificaciones de baja densidad, salvo alguna excepción bastante agresiva con el Conjunto, y un número significativo de parcelas vacías. Este último ámbito, pese a no ser portador de valores culturales intrínsecos, es esencial en cuanto a la conservación del paisaje y la imagen general del Conjunto.

e) Conexión con el resto de la población.- Hay que considerar que en este caso el 50% del suelo urbano está ocupado por el ámbito del PEPCH, constituyendo el centro de la población y la mayor parte de la periferia al oeste, sur y este. Por tanto, en una escala tan pequeña, la conexión del Conjunto con el resto de la población, claramente periférica, está garantizado por la actual configuración del suelo urbano.

2.9. Documento de análisis y diagnóstico del potencial arqueológico del subsuelo.- Actuaciones arqueológicas en el ámbito del PEPCH de Sequeros:

Hasta la fecha presente se ha efectuado una única actuación arqueológica en el término municipal de Sequeros, la cual estaba relacionada con el proyecto de la redacción de las Normas Urbanísticas de este municipio.

- *Estudio Arqueológico integrado en la Redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Sequeros. ANTEQUEM S.L. 2009*

La intervención, realizada en el 2009, consistió en la elaboración del catálogo de enclaves y hallazgos arqueológicos, en la realización de la prospección arqueológica intensiva de los nuevos sectores urbanizables y la redacción de la normativa arqueológica aplicable. La prospección arqueológica de los terrenos correspondientes a los dos nuevos sectores urbanizables (Sector de Suelo Urbanizable 1 y 2), situados al este y noroeste del casco urbano, con una extensión de 5,37 ha. y 6.07 ha, respectivamente, arrojó unos resultados negativos al no hallarse ningún indicio o resto arqueológico en superficie que hiciera suponer la existencia de un yacimiento arqueológico en el subsuelo de estas zonas. Por otro lado, estos trabajos arqueológicos sirvieron para verificar que el único yacimiento localizado en el municipio hasta hoy en día, es el de “La Fuente o Fuente honda”, situado en el mismo casco urbano e incluido en el Inventario Arqueológico de Castilla y León desde 1999.

Hay que mencionar que el informe final de estos trabajos se señala que además de este yacimiento, en el municipio de Sequeros existen tres elementos declarados como Bienes de Interés Cultural: la Iglesia de la Virgen del Robledo, la Ermita del Humilladero y la Villa de Sequeros.

3. MEMORIA VINCULANTE

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN LA DECLARACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO

3.1.1. Criterios para la zonificación general.- El Acuerdo 87/2004 de 1 de julio de la Junta de Castilla y León declara la Villa de Sequeros Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico. Según esta declaración,

...la villa de sequeros es un interesante ejemplo de arquitectura popular que comparte junto a otros conjuntos históricos declarados de la zona de sierra, como La Alberca, Mogarraz, Miranda del Castañar y San Martín del Castañar, las características y tipología constructivas típicas de la arquitectura serrana.

El presente Plan Especial de Protección (PEPCH) adopta la delimitación gráfica contenida en el Acuerdo citado, con el fin de extender las determinaciones a la unidad urbanística que normalmente es la base territorial de aplicación del planeamiento. Con este criterio y con los que siguen a continuación se entienden cumplidas las de determinaciones de la declaración y de la adecuación incoada.

Del análisis contenido en la Memoria Informativa se deduce que una parte importante del Conjunto puede inscribirse en la tipología asimilable a manzana compacta de edificios entre medianeras con imagen que expresa una arquitectura común o singular de carácter claramente urbano y que constituye una gran parte de las manzanas del ámbito del PEPCH. Así pues, se plantea esta categoría, identificable como calificación de Manzana Plan Especial de Protección en las NUM que se tramitan simultáneamente.

Se han distinguido dos rangos de determinaciones: las de ordenación general, que proceden de las NUM que se tramitan y las de ordenación detallada, propias del planeamiento de desarrollo que es el propio PEPCH. Las primeras están constituidas por la clasificación de suelo en rústico con categoría de entorno urbano a los únicos efectos del artículo 32.b) y c) del RUCyL y en suelo urbano consolidado, el índice del catálogo y las dotaciones urbanísticas, entre las que se incluyen los usos de equipamiento de titularidad pública y privada y los espacios libres públicos.

Las determinaciones de ordenación detallada consisten en el establecimiento de los usos pormenorizados en el suelo urbano consolidado de Manzana Plan Especial de Protección que genéricamente califican las NUM, siendo los siguientes:

- Trama urbana con ocupación tradicional
- Trama urbana de baja densidad
- Equipamiento público
- Equipamiento privado
- Espacios libres públicos

Así pues, sería suficiente la distinción de estas calificaciones en sendos usos pormenorizados que tendrían su reflejo en ordenanzas apropiadas para cada uno.

3.1.2. Criterios para la ordenación de la estructura urbana.- En los casos de existencia de Conjuntos declarados bien de interés cultural, tanto por aplicación de la propia legislación de patrimonio como por razones objetivas, la estructura urbana es uno de los valores que caracterizan de manera más acusada al propio Conjunto, siendo por tanto uno de los objetivos fundamentales su mantenimiento.

Este lleva implícito la conservación e incluso la recuperación de las alineaciones históricas, así como las relaciones existentes entre volumen y vacío, debiéndose además analizar y matizar la categoría de los espacios urbanos, que en el casco histórico de Sequeros a grandes rasgos son dos, como se desprende del punto anterior.

No se considera necesario introducir de forma excepcional ninguna modificación de las actuales alineaciones, consolidando y respetando las existentes, salvo pequeñas

rectificaciones en manzanas periféricas pertenecientes al uso pormenorizado que no contiene tipología edificatoria tradicional.

3.1.3. Criterios de protección.- Se trata de uno de los objetivos esenciales del PEPCH, hasta el punto de que figura en el título del mismo.

La protección tiene dos vertientes: el mantenimiento de los inmuebles y ambientes urbanos de especial interés cuando su grado de conservación sea aceptable y el control de las renovaciones o nuevas implantaciones en aquellas parcelas que contengan solares o edificaciones deficientes.

Los criterios de mantenimiento de los inmuebles de interés proceden del análisis que sobre cada una de las 388 parcelas del PEPCH en su clasificación de suelo urbano. Del mismo se deduce la propuesta de una serie de categorías que matizan el grado de protección que figura en el Catálogo de edificios, que desarrolla el índice contenido en las NUM, distinguiéndose los tres grandes grupos establecidos como mínimo en la legislación urbanística, de mayor a menor categoría: integral, para arquitectura singular, el estructural, que recoge varios elementos de especial relevancia y ambiental, categoría que acoge los inmuebles que componen los ejemplares representativos de la arquitectura civil tradicional con el criterio de preservar los que se encuentren en mal estado, conservar y mantener aquellos cuyo estado físico sea aceptable y reconocer algunos que, aunque hayan sido sometidos a una profunda rehabilitación, presenten un aspecto conforme con las características de la arquitectura tradicional, adaptándose correctamente al Conjunto, o formen parte de un conjunto homogéneo en una manzana o un tramo de calle.

El resto de edificios sería en principio renovable o renovado. En todo caso, las acciones que se permitan para estos edificios o parcelas vacías (solares) entran de lleno en el ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras y de la Guía de Diseño, con el objetivo evidente de lograr su más intensa integración en el Conjunto.

Mención aparte merecen, por un lado, las normas tendentes a regular los tratamientos exteriores de urbanización y por otro a establecer los criterios de implantación de objetos adosados, desde reclamos publicitarios de locales a elementos tecnológicos, como cables, antenas, registros, etc., dado que influyen en gran medida en la imagen general del Conjunto y, por tanto, en su protección.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE ALINEACIONES, EDIFICABILIDAD, PARCELACIONES O AGREGACIONES QUE, EXCEPCIONALMENTE, EL PLAN PROPONE

3.2.1. Criterios para la propuesta de ordenanzas reguladoras.- Las pautas que deben seguirse para la elaboración de unas ordenanzas reguladoras en conjuntos históricos vienen definidas en la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en concreto en los artículos 42 y 43, así como en el artículo 94 de su Reglamento.

El art. 42, Conservación de conjuntos históricos, etc., previene en su apartado 1 que

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

El apartado 4 del mismo artículo especifica que

...no se admitirán 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. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien y estén comprendidas en la figura de planeamiento definida en el siguiente artículo.

Art. 43. Planeamiento en conjuntos históricos, etc. La declaración de un conjunto histórico... determinará la obligación para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, de redactar un plan especial de protección del área afectada...".

.....

4. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere este artículo contendrán al menos:

- a) Un catálogo exhaustivo de todos los elementos que conformen el área afectada, incluidos aquellos de carácter ambiental, señalados con precisión en un plano topográfico, definiendo las clases de protección y tipos de actuación para cada elemento.*
- b) Los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como aquellos elementos más significativos existentes en el interior.*
- c) Los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio afectado que deban ser objeto de potenciación o conservación.*
- d) Justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga.*

Como puede deducirse, los derechos de los propietarios están supeditados a un bien superior que es la conservación del conjunto, entendido como el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica existente. En el caso de Sequeros, el aprovechamiento se relaciona con cada una de las calificaciones, que están en función a su vez de las áreas homogéneas encontradas, es decir, en las Parcelas con Trama urbana con ocupación tradicional, Parcelas Trama Urbana de Baja Densidad y Equipamientos Públicos y Privados. Se introduce además una categoría más, debido a la existencia de varias parcelas detectadas sin acceso desde la vía pública, que tendrán un tratamiento específico en la Normativa. Se matizarán la aplicación de las distintas tipologías en cuanto a las parcelas renovables de forma excepcional.

No obstante, la legislación de patrimonio tampoco pretende un anquilosamiento de los conjuntos, permitiendo al planeamiento la definición de usos compatibles con cierta flexibilidad, lo cual es muy conveniente en el caso de Sequeros, dado que la mayor vitalidad del municipio se desarrolla en el Conjunto, en especial la zona Trama urbana con ocupación tradicional. El Plan Especial debe mantener esta vitalidad como una de sus características más positivas.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico, la legislación de patrimonio lo condiciona a la permanencia de lo existente. En casos excepcionales se permitiría un aumento de la edificabilidad global del Conjunto, si la causa es la mejora o la terminación de determinados espacios con clara vocación para ello. Normalmente hay que pensar que se trata de solares vacíos o con edificaciones insuficientes o ruinosas que no guardan relación con la tipología normal del Conjunto. Así pues, en este Plan Especial se propone en cada uso pormenorizado la ordenación física parcela a parcela, conservando el volumen y la envolvente de los edificios con tipología propia del Conjunto y completar la estructura de cada manzana en aquellos lugares que excepcionalmente lo requieran, basándose siempre en lo existente como condicionante principal. De esta manera, los derechos urbanísticos no dependen de un índice de edificabilidad, sino de la ordenación física en función de las necesidades morfológicas impuestas y condicionadas por la parte edificada al modo tradicional.

Los criterios para la ordenación física del ámbito del PEPCH se reflejan gráficamente en los planos P3, Ordenación Física y P4, Alzados.

En el primero se distinguen tres casos o posibilidades:

1. Parcelas de configuración definitiva.- Este caso incluye las siguientes situaciones concretas:

- a) Suelo rústico de entorno urbano, que, al ser una determinación de ordenación general, se regulará mediante las NUM.
- b) Espacio libre público, dotación urbanística que también se regula en las NUM.

- c) Parcelas con edificación catalogada, que se regula mediante las disposiciones y fichas pormenorizadas que constituyen el documento de catalogación de este PEPCH.
- d) Edificación renovada, cuyo aprovechamiento se fija en el existente.
- e) Espacios libres privados existentes, que se conservan en su situación actual.
- f) Soportales y pasajes, que deben ser conservados en su configuración formal y constructiva actual..

2. Parcelas susceptibles de renovación.- Contempla las distintas situaciones excepcionales de sustitución, renovación o nueva edificación en parcelas vacantes, distinguiendo las siguientes posibilidades:

a) Parcelas renovables con integración de elementos constructivos existentes, los cuales deberán ser analizados y tenidos en consideración en una posible renovación, previa declaración de ruina, ya sea integrándolos en la nueva construcción o mediante su reproducción. En todo caso, se conservará el volumen cuando el edificio existente hubiera llegado a un mínimo de dos plantas y se empleará la tipología que se especifique en los planos P4, Alzados, siguiendo los criterios que se detallan en la letra siguiente.

b) Parcelas susceptibles de nueva edificación con tipologías tradicionales cuando se encuentren vacantes o no se conserven elementos dignos de ser tenidos en cuenta para la nueva construcción. Se emplearán las tipologías que se especifiquen en los planos P4 de Alzados, los cuales utilizarán las tipologías pertenecientes a grupos o subgrupos determinados con el criterio fundamental de mayor frecuencia en el tramo de manzana o, en su defecto, considerando la manzana completa, tal como se determinará en la Normativa Urbanística de este PEPCH, siguiendo el análisis expuesto en la Memoria Informativa y que se resume como sigue:

GRUPO I: Edificaciones con imagen planificada.- Se han incluido en este concepto aquellas edificaciones que tienen indicios evidentes de haberse diseñado previamente, con proyecto formal o no, pero que demuestran una clara voluntad de que el resultado obedeciera a un plan previo.

Dentro de este grupo se distingue a su vez tres subgrupos, en función del uso, porque en este caso implica normalmente una expresión arquitectónica completamente diferente:

SUBGRUPO PU: Edificaciones expresamente diseñadas para equipamiento de uso público Ayuntamiento, Teatro, Plaza de Toros).

SUBGRUPO PR: Edificaciones expresamente diseñadas para equipamiento de uso público, aunque de titularidad privada. En este caso se limita a un único caso de uso religioso, la iglesia de San Sebastián.

SUBGRUPO PV: Edificaciones dedicadas desde su origen a usos domésticos, en especial el residencial, y casi siempre de titularidad privada.

GRUPO II: Arquitectura tradicional.- Se trata de edificaciones que adoptan patrones propios de las formas rurales de construir, sin que obedezcan a un plan preciso y concreto para que resulte una composición determinada, sino más bien, una vez escogido el patrón o modelo, se adapta al lugar concreto donde se construye. Se han distinguido cuatro tipologías de imagen urbana que se corresponden con sendos subgrupos: una que obedece a patrones arquitectura rural que podría darse en un ámbito geográfico provincial o incluso regional, en todo caso no relacionada con la arquitectura de la Sierra de Francia, y tres que se adaptan a las características más significativas de esta última. La diferencia que se ha escogido como más significativa en estas tres tipologías serranas ha sido la forma de utilizar la galería entendida como fachada ligera superpuesta en tres grados de apertura sobre el cerramiento macizo subyacente.

SUBGRUPO MC (Modelo Común).- Se trata de una tipología de carácter rural, pero que puede verse en distintas zonas de la provincia e incluso de la Comunidad Autónoma. Se caracteriza porque no utiliza elementos compositivos que puedan asociarse de inmediato a un determinado lugar y porque suelen ser construcciones

sólidas y macizas, con poco huecos, muchas veces con disposición aleatoria y, en general no llegan a la altura de las casas serranas, quedándose en un máximo de planta baja, primera y, a veces, sobrado. Su implantación generalizada y menos característica que otras tipologías no significa necesariamente que carezcan de interés y de calidad.

SUBGRUPO F0 (Fachada previa incompleta): Arquitectura con rasgos propiamente serranos, aunque no presenta el tipo más consolidado de fachada previa, salvo en algunas ocasiones, parcialmente en la planta superior. Pertenecen con bastante probabilidad a una época más temprana que las dos variedades que se describirán seguidamente (F1 y F2). Sus características físicas más habituales son: edificios de tres plantas, a veces escalonadas mediante pequeños vuelos de las plantas superiores sobre las inferiores. La composición de huecos es normalmente aleatoria, según las necesidades interiores, con la aparición de galerías o solanas incipientes que no ocupan la totalidad de la planta superior. Los materiales más habituales son la mampostería de piedra natural en planta baja, con elementos importantes de una sola pieza, como dinteles y jambas, y armadura de madera con relleno en plantas superiores, normalmente oculta con mortero de cal (en Sequeros no se constata una proliferación de armaduras de madera vistas al exterior, sobre todo cuando se trata de usos residenciales, salvo en interpretaciones recientes de dudoso fundamento). La armadura de madera de las plantas superiores, al construir una pared delgada, obliga a que la carpintería se enrase con la superficie exterior del cerramiento, formando parte de la armadura general. En construcciones actuales y en rehabilitaciones podría permitirse retranquear la carpintería hasta coincidir con la cámara, con el fin de acercarse a los estándares de aislamiento térmico, aunque haciendo patente el hueco mediante el recercado de madera de la armadura. Los colores más habituales son bastante restringidos y se limitan a una gama que va del blanco del encalado al gris claro del mortero de cal o bastardo, que puede variar algo por la coloración del árido. Las carpinterías son de madera, barnizadas o pintadas, pero siempre en tonos oscuros.

SUBGRUPO F1: Tipología más frecuente en Sequeros, de tres plantas, las dos bajas macizas (de piedra al menos la baja) y galería única en planta superior semiempotrada que abarca toda la longitud de la fachada principal. El resto de características (materiales, coloración) son similares al tipo F0.

SUBGRUPO F2: Se caracteriza por la superposición de galerías corridas en las dos plantas superiores, sobre planta baja de piedra, lo que aligera enormemente la fachada, sensación que se refuerza con el empleo habitual de barandillas finas y sencillas de hierro forjado y protecciones de chapa metálica pintada en los cantos de los forjados. Es menos numeroso que el F1.

c) Parcelas susceptibles de edificación con tipologías de baja densidad, que no cuenten con edificación alguna o con edificaciones de usos marginales o en ruina. Se regularán según las condiciones geométricas contenidas en el plano P3 de Ordenación física, en el que se fija el máximo perímetro para el emplazamiento de la edificación (área de movimiento) y en los planos P4 de Alzados, para las alturas máximas, junto con la Normativa Urbanística. En todo caso, se conservarán los cerramientos de parcela cuando sean de piedra y el máximo del arbolado existente, de modo que se respete en todo lo posible la imagen actual de prado con arbolado.

d) Espacios libres privados, señalados en el plano P3 de Ordenación Física, constituirán los fondos no edificables en el uso pormenorizado de parcelas con imagen urbana tradicional y los espacios descritos en la letra anterior en las parcelas susceptibles de renovación con tipología de baja densidad.

3. Parcelas no susceptibles de renovación.- Se distinguen dos casos:

a) Parcelas inaccesibles desde la vía pública, probablemente con acceso a través de servidumbre de paso.

b) Parcelas que no cuentan con dimensión suficiente para ser edificadas en alguna de sus líneas de definición geométrica.

En ambos casos trata de parcelas cuyo aprovechamiento urbanístico, otorgado por el planeamiento, no se puede materializar por procedimientos ordinarios, sino que requerirá una cierta intervención previa, siendo una posible solución incluirlas en un Área de Renovación Urbana (ver apartado 3.2.2. de esta Memoria Vinculante).

Con todas las condiciones anteriores se está cumpliendo la legislación de patrimonio y también los artículos 36 y 37 de la LUCYL, así como el 17.1.b) del RUCyL, sin que por el hecho de plantearse ciertas diferencias en cuanto al aprovechamiento resultante se generen indemnizaciones.

En la misma línea, la Ley de Patrimonio exige la adaptación de las nuevas construcciones –cuando no se prescribe la catalogación del inmueble– a los “elementos tipológicos básicos de las construcciones” (existentes), por lo que las ordenanzas definitivas del volumen (altura, cubierta, fondo edificable, etc.) deben tomar como base el entorno urbano, tal como se define en él. También las ordenanzas que regulan la imagen de las edificaciones deben tratar de que lo nuevo extraiga de lo anterior todo aquello que define su carácter, como relación hueco-macizo, diseño, proporción y ordenación de los huecos, materiales y colores. Para cumplir este objetivo, se utilizará, tal como se ha descrito en apartados anteriores de esta misma Memoria Vinculante, el repertorio de tipologías arquitectónicas tradicionales ya relacionadas y definidas, aplicándolas del modo en que se define en los planos de alzados y en la Normativa Urbanística

Por último, los cambios en las alineaciones sólo serán justificables si no existieran en algún punto alineaciones consolidadas históricamente, como es el caso de algunos puntos muy concretos en los que parece razonable continuar la alineación iniciada por las construcciones renovadas recientemente cuando sean mayoritarias en el tramo de manzana o bien, en parcelas periféricas calificadas como renovables con tipología de baja densidad, se proponen variaciones en las actuales alineaciones de cercas y vallas si existieran dificultades de acceso a las parcelas. En este PEPCH se renuncia a cualquier otra modificación de las alineaciones existentes, por lo que en este aspecto no se requiere mayor justificación.

3.2.2. Criterios de gestión.- La gestión propuesta se basa en que la mayor parte de las actuaciones en el ámbito del Plan Especial puedan ejecutarse de forma directa o todo lo más mediante actuaciones aisladas, las cuales están señaladas expresamente en el plano de Ordenación Física.

En cuanto a la aplicación posterior del Plan Especial, en principio el art. 44.2 de la Ley de Patrimonio permite la competencia de los Ayuntamientos para la concesión directa de las licencias, No obstante, para las poblaciones de pequeña y mediana entidad conviene que al menos exista una comisión asesora del Ayuntamiento, con funciones de seguimiento e interpretación del Plan Especial, de las que ya se tiene una experiencia satisfactoria en otros lugares de esta misma provincia.

A los efectos del artículo 5 de la Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, se delimita todo el ámbito compuesto por las parcelas de configuración definitiva en el plano P3 de Ordenación Física, incluyendo los espacios públicos de viales, como Área para Actuaciones de Rehabilitación, tal como se definen en el artículo 151 de la modificación de la LUCyL, el ámbito compuesto por las parcelas susceptibles de renovación como Área para Actuaciones de Regeneración (artículo 152 de la LUCyL) y las no susceptibles de renovación directa, como Área para Actuaciones de Renovación (artículo 153 de la LUCyL). Se fija un plazo de 5 años para iniciar las Actuaciones de Renovación, al cabo de los cuales, si no se hubiera iniciado, las parcelas no renovables quedarían sin aprovechamiento urbanístico y a las del resto del ámbito se les aplicarían las condiciones previstas en el

PEPCH para su uso pormenorizado. El instrumento de planeamiento necesario para la ordenación detallada sería un Plan Especial de Reforma Interior para cada uno de los dos ámbitos previstos. Se excluirán aquellas parcelas para las que, durante el periodo de información pública del PEPCH, los propietarios demuestren con documentación fehaciente que no incurren en alguno de los siguientes supuestos:

- carecen de acceso directo desde vía pública
- la proporción geométrica de sus dimensiones no permite la materialización del aprovechamiento urbanístico
- no resultan necesarias para solucionar alguno de los dos supuestos anteriores

3.3. CRITERIOS RELATIVOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS TIPOLOGICOS BÁSICOS DE LAS CONSTRUCCIONES Y DE LA ESTRUCTURA Y MORFOLOGÍA DEL ESPACIO AFECTADO QUE DEBAN SER OBJETO DE ACRECENTAMIENTO Y MEJORA.

Este epígrafe del Reglamento de la Ley de Patrimonio Cultural se interpreta en el sentido de establecer una serie de determinaciones de diseño general y de detalles arquitectónicos, así como de materiales que deban ser empleados en las intervenciones de cualquier clase que puedan preverse en la ejecución del Plan Especial, en particular en aquellos espacios que puedan ser objeto de renovación o modificación de su imagen urbana actual.

La normativa dispondrá de una serie de herramientas para poder realizar tales intervenciones, las cuales se basarán en los análisis que se han llevado a cabo, especialmente los de los tipos arquitectónicos detectados, así como su relación con los espacios urbanos donde se asientan. Estas herramientas en conjunto constituirán una Guía de Diseño que deberá ser tenida en cuenta en los proyectos que se lleven a cabo en el ámbito del Plan Especial.

Se utilizará la siguiente metodología:

- a) Una vez detectados y analizados los diversos tipos de arquitectura todavía no renovada a base de los ejemplares que merecen en principio su catalogación (lo que da una cierta garantía de que son los más representativos, se establecerán sus características de construcción, composición y empleo de materiales y colores, de manera que cada grupo o subgrupo que definido lo más rigurosamente posible.
- b) Asignar a cada parcela renovable el subgrupo que el PEPCH considera más adecuado, teniendo en cuenta criterios que proceden sobre todo de la frecuencia con la que se ha producido en un entorno próximo esa misma tipología, habiendo marcado en cierto modo una pauta en la imagen urbana. Dicho entorno sería en primer lugar el mismo tramo de manzana en el que se encuentra la parcela que se va a renovar y, si no hubiera suficientes datos, se recurriría al resto de la manzana e incluso a las manzanas más próximas. Con la asignación de una tipología bien definida se simplifica en gran medida la ordenanza, puesto que dicha definición cubriría todos los aspectos de la edificación que pudieran afectar a la imagen del Conjunto.

3.4. CRITERIOS RELATIVOS A LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS E INSTALACIONES SOBRE LAS MISMAS, ASÍ COMO DE AQUELLOS ELEMENTOS MÁS SIGNIFICATIVOS EXISTENTES EN EL INTERIOR.

Se relacionan a continuación los criterios que se emplean en la elaboración del catálogo de edificaciones y elementos constructivos de interés, así como de las medidas para preservarlos, mediante la regulación de las intervenciones necesarias para su conservación o recuperación, así como para preservarlos de las instalaciones de carácter tecnológico que distorsionen la imagen urbana.

En el caso de Sequeros se ha estimado conveniente distinguir tres categorías de catalogación:

-de protección integral para elementos dos edificaciones con suficiente interés cultural: el Teatro, la Iglesia de San Sebastián y el único yacimiento catalogado, la "Fuente Honda".

-de protección estructural, para varios elementos singulares de arquitectura civil, así como escudos, dinteles, y otros elementos aislados y dispersos, como pilones, fuentes, etc., además de 11 edificaciones cuya apariencia permite su inclusión, aunque sólo sea de forma preventiva, la cual podría variar dependiendo de la documentación que sería preciso presentar con la solicitud de licencia en caso de obras de cierta envergadura.

-de protección ambiental, para todos aquellos edificios (70) que contribuyan a la conformación de la actual imagen urbana del Conjunto. Si del análisis previo preceptivo se dedujera la existencia de elementos internos de interés, el Ayuntamiento podría elevar la categoría de la catalogación a estructural.

La normativa establecerá la regulación de los elementos de tipo tecnológico, como cables, antenas, colectores solares, etc., así como huecos de luz y ventilación en las cubiertas, con el objetivo de evitar los impactos visuales indeseables.

3.5. PROGRAMA ORDENADO DE ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA O DE OTROS PROCEDIMIENTOS SIMILARES DE CARÁCTER OFICIAL PARA LA CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, MEJORA, MANTENIMIENTO Y SANEAMIENTO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Se establecerá un programa no vinculante, que señalará las manzanas y espacios urbanos prioritarios para dedicar los fondos que los organismos públicos destinen a la rehabilitación y mejora del Conjunto. Puesto que existe un ARI aprobado para su desarrollo inmediato, se considera muy conveniente que su delimitación, anterior a la incoación de la delimitación del Conjunto Histórico, se adaptara a la que se propone en el PEPCH, mediante los trámites que resulten necesarios por aplicación de la legislación sectorial vigente en la materia.

De manera indicativa, se desarrolla a continuación el programa económico y financiero de la gestión del PEPCH de Sequeros, tomando como base la distribución de inversión del último cuatrienio entre las administraciones estatal, autonómica y municipal, además de los agentes privados.

La base estadística se toma del catálogo, en su parte relativa a uso residencial, como índice para

Con esta base, y utilizando el régimen de distribución que ha sido habitual hasta ahora para la provisión de fondos, tanto públicos como privados, se han elaborado los dos siguientes cuadros de programación de inversiones en el próximo cuatrienio. Como se verá, se adopta el criterio de iniciar la programación (año 2016) con un número modesto de viviendas, debido a que una parte del tiempo se consuma en la puesta en marcha de la oficina de gestión, aumentándose progresivamente a lo largo de los tres años restantes.

INVERSIÓN ANUAL		ESTATAL	%	AUTONÓMICA	%	MUNICIPAL	%	PRIVADA	%	TOTAL	%	Nº VIVIENDAS	INV. MEDIA/VIV.
2016	Rehabilitación	1875	2,49	16875	22,37	0	0,00	56689	75,15	75439			
	Urbanización	7779,6	8,21	5446	5,75	81545	86,04	0	0,00	94770,6			
	Gestión	11583,36	50,00	4688	20,24	6896	29,77	0	0,00	23167,36			
	TOTALES	21237,96	10,98	27009	13,97	88441	45,74	56689	29,32	193376,96	100,00	5	38675
2017	Rehabilitación	106250	20,31	95825	18,28	0	0,00	321237	61,41	523112			
	Urbanización	18889,32	8,25	13146	5,74	196842	86,00	0	0,00	228877,32			
	Gestión	11583,36	50,00	4688	20,24	6896	29,77	0	0,00	23167,36			
	TOTALES	136722,68	17,64	113459	14,54	203738	26,28	321237	41,44	775156,68	100,00	22	35234
2018	Rehabilitación	118750	20,31	106875	18,28	0	0,00	369029	61,41	594864			
	Urbanización	33819,14	4,39	23673	3,07	354487	45,98	0	0,00	771008,14			
	Gestión	11583,36	50,00	4688	20,24	6896	29,77	0	0,00	23167,36			
	TOTALES	164152,5	16,10	135236	13,26	361383	35,44	369029	35,21	1019800,5	100,00	25	40792
2019	Rehabilitación	131250	20,31	118125	18,28	0	0,00	396822	61,41	646197			
	Urbanización	14621,95	8,21	10235	5,75	153265	86,04	0	0,00	178121,95			
	Gestión	11583,33	50,00	4688	20,24	6896	29,77	0	0,00	23167,33			
	TOTALES	157455,28	18,58	133048	15,70	160161	18,90	396822	46,82	847486,28	100,00	28	30267

80

INVERSIÓN CUATRIENAL		ESTATAL	%	AUTONÓMICA	%	MUNICIPAL	%	PRIVADA	%	TOTAL	%	%partidas	INV. MEDIA/VIV.
2016-2019	Rehabilitación	358125	20	337500	18	0	0	1133777	62	1829402	100,00	65	
	Urbanización	75110	8	52500	6	796139	86	0	0	913749	100,00	32	
	Gestión	46333	50	18752	20	27584	30	0	0	92669	100,00	3	
	TOTALES	479568	17	408752	14	813723	29	1133777	40	2835820	100,00	100,00	35448

4. NORMAS URBANÍSTICAS

I. NORMAS GENERALES

Art. 1. Función.-

El objeto de la presente normativa es establecer las determinaciones respecto a planeamiento, gestión, urbanización y edificación para que se lleven a cabo las actuaciones correspondientes en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sequeros.

Contempla todas las determinaciones de ordenación general y detallada contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales tramitadas simultáneamente en expedientes separados.

Art. 2. Carácter y contenido.-

Tendrán carácter de Ordenanzas de Edificación y uso del suelo y contienen la reglamentación detallada de cada uso pormenorizado en que se califica, en cuanto a aprovechamiento urbanístico y condiciones de volumen, higiénicas, estéticas y de protección de las edificaciones y su entorno.

Art. 3. Ámbito de aplicación.-

El Plan Especial tiene ámbito territorial y normativo dentro de la delimitación expresada gráficamente en los planos y textualmente en la Memoria, siguiendo fielmente la contenida en las NUM, como determinación de ordenación general.

Art. 4. Vigencia y supuestos de modificación y revisión.-

El Plan Especial entrará en vigor, una vez aprobado definitivamente, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Tendrá vigencia indefinida y su revisión o modificaciones, cuando estén debidamente justificadas, podrán tramitarse de modo independiente de las NUM, cuando no afecte a sus determinaciones de ordenación general.

Art. 5. Complementariedad.-

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto en el presente Plan Especial, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Municipales de Sequeros, y, en último caso, las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca, en todo aquello que no contradigan la normativa autonómica urbanística o de patrimonio cultural.

II RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 6. Clasificación del suelo.-

Este Plan Especial contempla la clasificación de suelo urbano consolidado y de suelo rústico de entorno urbano, este último a los efectos del artículo 32.b) y c) del RUCyL, por imperativo de la ordenación general de las NUM.

Art. 7. Acciones permitidas y normas que las regulan.-

Como suelo urbano consolidado, las acciones permitidas serán las relacionadas en el artículo 4º del RUCyL y estarán reguladas por el presente PEPCH. Para suelo rústico de entorno urbano, se remite a las determinaciones de ordenación general de las NUM.

Art. 8. Plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.-

Se señalan cinco años para las acciones edificatorias, ya sea de rehabilitación, conservación, mejora o sustitución que el Plan Especial marque para las parcelas o edificios que forman parte del suelo urbano consolidado, así como para desarrollar las actuaciones aisladas que se deduzcan de los casos en los que el PEPCH en su plan P3 de Ordenación Física señala una modificación de alineaciones de carácter excepcional.

En caso de incumplimiento, se aplicaría lo ordenado al respecto por la legislación urbanística (art. 21.2 y 3 de la LUCYL) o por la de patrimonio en caso de bienes catalogados (Título II de la Ley 12/02 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

III NORMAS DE PARCELACIÓN Y GESTIÓN

Art. 9. Parcelaciones.-

Se considera parcelario básico de partida para la normativa contenida en este Título el plano que al efecto figura en el presente Plan Especial.

Este parcelario debe ser conservado en la estructura actual de la propiedad, salvo en los casos excepcionales contemplados en los artículos siguientes.

En general la renovación edificatoria se llevará a cabo parcela a parcela, cuando estén definidas como fincas independientes, tanto por su referencia catastral y en el Registro de la Propiedad, como por la existencia de una edificación unitaria físicamente diferenciada de las colindantes funcional y constructivamente, además de por su diseño, con las excepciones que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 10. Segregaciones.-

Sólo se permiten las segregaciones en aquellas parcelas calificadas como no renovables con los procedimientos ordinarios, dentro de las actuaciones de reordenación del parcelario que fueran necesarias, en especial los planes especiales de reforma interior, para la aplicación de una actuación de renovación urbana al área que se delimita por la integración de estas parcelas.

Art. 11. Agregaciones.-

Sólo se permiten agregaciones de parcelas en la calificación urbanística Trama Urbana de Baja Densidad. Quedan prohibidas en el resto de usos pormenorizados, salvo en la zona de Trama Urbana con Ocupación Tradicional sólo para usos de residencia colectiva (hoteles, residencias) y siempre que no intervengan parcelas con edificación catalogada y se conserve al exterior la expresión arquitectónica que ponga de manifiesto la parcelación original.

Art. 12. Procedimientos de planeamiento y gestión.-

En general, se aplicarán los procedimientos de control en el uso del suelo a través del trámite de concesión de licencias, de forma directa o previo desarrollo de actuaciones aisladas o bien, en los supuestos contemplados en las NUM, mediante declaración responsable. Será obligatorio que, antes de registrar la declaración, se solicite informe de la Comisión de Seguimiento del PEPCH, acompañando la solicitud de la documentación suficiente para describir con precisión la actuación que se pretende.

A los efectos del artículo 5 de la Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, se delimita todo el ámbito compuesto por las parcelas de configuración definitiva en el plano P3 de Ordenación Física, incluyendo los espacios públicos de viales, como Área para Actuaciones de Rehabilitación, tal como se definen en el artículo 151 de la modificación de la LUCyL, el ámbito compuesto por las parcelas susceptibles de renovación como Área para Actuaciones de Regeneración (artículo 152 de la LUCyL) y las no susceptibles de renovación directa, como Área para Actuaciones de Renovación (artículo 153 de la LUCyL). Se fija un plazo de 5 años para iniciar las Actuaciones de Renovación, al cabo de los cuales, si no se hubiera iniciado, las parcelas no renovables quedarían sin aprovechamiento urbanístico y a las del resto del ámbito se les aplicarían las condiciones previstas en el PEPCH para su uso pormenorizado. El instrumento de planeamiento necesario para la ordenación detallada sería un Plan Especial de Reforma Interior para cada uno de los dos ámbitos previstos. Se excluirán aquellas parcelas para las que, durante el periodo de información pública del PEPCH, los propietarios demuestren con documentación fehaciente que no incurren en alguno de los siguientes supuestos:

-carecen de acceso directo desde vía pública

-la proporción geométrica de sus dimensiones no permite la materialización del aprovechamiento urbanístico

-no resultan necesarias para solucionar alguno de los dos supuestos anteriores
Los dos PERI previstos deberán establecer las condiciones de desarrollo, especificando la distribución de las tipologías edificatorias, para las que se aplicarán los criterios contenidos en esta normativa.

Art. 13. Comisión de Seguimiento.-

Se establecerá por decreto de la Alcaldía una Comisión de Seguimiento del PEPCH con carácter consultivo. Estará formado por los siguientes miembros:

- El Alcalde o Alcaldesa de Sequeros o persona en quien delegue, que presidirá la Comisión.
 - Representante técnico del Servicio Territorial de Cultura
 - El arquitecto/a municipal de Sequeros u otro arquitecto/a designado por el Ayuntamiento.
- Actuará de secretario el titular del Ayuntamiento de Sequeros, con voz pero sin voto.

Los fines de esta Comisión serán los de asesoramiento al Ayuntamiento en la interpretación y aplicación del presente Plan Especial para aquellos asuntos que el mismo Ayuntamiento estime necesario un apoyo técnico exterior. Se convocará por iniciativa de la Alcaldía cuando lo considere aconsejable.

El suelo rústico de entorno urbano será considerado a los efectos de control del uso del suelo como entorno de protección del BIC de la Villa de Sequeros, por lo que cualquier actuación en ese ámbito requerirá la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

IV NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 14. Normas generales.-

Las obras de urbanización de reforma o ampliación de las instalaciones existentes cumplirán las normas de carácter sectorial que sean aplicables, además de las ordenanzas municipales que afecten al ámbito del PEPCH.

Todos los espacios de uso y dominio público situados en el interior del PEPCH tienen la condición de sistema general, junto con los servicios urbanísticos que contengan, lo cual será tenido en cuenta a efectos de financiación de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización necesarias para la obtención de la condición de solar de todas las parcelas que lo requieran y en especial las sometidas a actuaciones aisladas, serán financiadas íntegramente por los propietarios de las mismas.

Art. 15. Normas particulares.-

Las siguientes disposiciones serán tomadas en consideración cuando se redacten proyectos de urbanización complementaria en el ámbito del Plan Especial.

a) Pavimentación.- Se distinguen los tres niveles de protección de los espacios urbanos:

Nivel 1 (espacios urbanos protegidos): Se emplearán materiales acordes con el ambiente urbano, preferiblemente materiales naturales propios del lugar o de comarcas próximas, con suficiente capacidad para soportar las cargas previsibles y el paso del tiempo.

Nivel 2 (espacios urbanos no protegidos): Se podrá combinar materiales artificiales adecuados en cuanto a textura y color (tonos grises, despiece propio del adoquinado), con materiales naturales, especialmente estos últimos para marcar los itinerarios peatonales. Se prohíbe el hormigón impreso.

b) Alumbrado público.- Se acometerá un proyecto global de alumbrado común al tiempo que otro complementario de iluminación de los elementos arquitectónicos más valiosos. Las luminarias y otros elementos tecnológicos vistos del primero serán adaptados al carácter de Conjunto, aunque no necesariamente tiene que responder a modelos que imiten diseños de época.

La iluminación de los edificios o zonas de interés se proyectará con criterios de discreción y suavidad de la luz que incida en los monumentos, limitando el consumo de energía eléctrica.

En ambos casos el cableado y otros elementos tecnológicos necesarios se ocultarán dentro de lo posible, evitando su adosamiento a los paramentos de los edificios.

c) Otras instalaciones y servicios urbanos.- Las instalaciones de abastecimiento eléctrico, telefonía, televisión por cable, etc. Evitarán en lo posible adosarse con cableado y registros a los paramentos de los inmuebles, sometiendo a las instalaciones existentes o futuras a un plan integral que tienda a ocultar lo más posible los tendidos y otros elementos técnicos, vinculándose a un proyecto general de reurbanización del Conjunto, redactado con los criterios que se proponen en el presente Plan Especial.

Siempre que sea posible, se utilizarán las zanjas existentes para la renovación de los servicios urbanos.

d) Control arqueológico.- Las obras de urbanización dentro de los límites de Conjunto Histórico que impliquen grandes movimientos de tierras (zanjas para grandes colectores, etc.) deberán contar con control arqueológico contemplado en el proyecto. En todo caso, se seguirá la normativa específica contenida en este PEPCH.

V ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Art. 16 Objeto.-

Contiene la reglamentación detallada sobre usos, aprovechamiento urbanístico, diseño y tramitación administrativa de las edificaciones y su entorno.

Art. 17. Ámbito.-

El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo urbano abarcado por los límites del Plan Especial de Protección, según se localiza gráficamente en los planos.

Art. 18. Control del uso del suelo.-

Tanto los actos sujetos a licencia como los que sólo sea necesaria una declaración responsable se tramitarán conforme a los procedimientos establecidos en las NUM, salvo para aquellos casos en los que sea preciso acudir a la legislación de patrimonio cultural, pero en todo caso se exigirá, además, la siguiente documentación:

a) Proyectos de restauración, rehabilitación o reforma de edificios con catalogación integral, estructural o ambiental:

- Representación gráfica completa del estado inicial a escala adecuada: plantas, alzados y secciones
- Fotografías exteriores e interiores
- Proyecto independiente de derribos parciales, en su caso, con detalle de los elementos que se derriban y que permanecen, justificando las decisiones propuestas, incluyendo las posibles prospecciones arqueológicas.

b) Proyectos de renovación o sustitución de edificios en parcelas renovables con tipologías tradicionales en las que sea preciso analizar la integración de elementos constructivos existentes según el plano P3 de Ordenación Física y en los planos P4 de Alzados:

- Representación gráfica completa del estado inicial, a escala adecuada: plantas, alzados y secciones.
- Fotografías exteriores e interiores
- Proyecto de derribo total o parcial, en su caso, independiente del proyecto básico y de ejecución, en el que incluye una propuesta alternativa esquemática basada en la edificación existente, a la cual sustituiría o bien la posible incorporación de elementos arquitectónicos integrándolos en la nueva construcción. Se incluirán las posibles prospecciones arqueológicas, las cuales serán previstas aunque no sea necesario el derribo, en el caso de que así se determine en la normativa arqueológica específica de este PEPCH, en función de las zonas de cautela.
- Justificación gráfica y escrita de la utilización de la guía de diseño contenida en este Plan Especial.

c) Proyectos de edificación en parcelas renovables con tipologías tradicionales sin existencia de elementos constructivos integrables según el plano P3 de Ordenación Física o los P4 de Alzados:

- Representación gráfica de un tramo de fachada significativo donde se inserta la parcela que se renueva
- Fotografías de las fachadas próximas, al menos de las colindantes
- Proyecto de derribo, en su caso, que incluirá las posibles prospecciones arqueológicas, las cuales serán previstas aunque no sea necesario el derribo, en el caso de que así se determine en la normativa arqueológica específica de este PEPCH, en función de las zonas de cautela.
- Justificación gráfica y escrita de la utilización de la guía de diseño contenida en este Plan Especial.

- d) Proyectos de edificación en uso pormenorizado de Parcelas Vacantes:
 - Descripción del entorno urbano y natural de la parcela, incluida esta. Se deberá incidir en aquellos elementos que contribuyan a la imagen actual del Conjunto y colaboren con el paisaje urbano, tanto naturales (afloraciones rocosas, vegetación, con especial mención del arbolado, etc.) como de producción humana, si son tradicionales (cercas de piedra, tenadas, puertas o cancelas, etc.).
 - Fotografías significativas de la parcela y de su entorno.

Art. 19. Relación y definición de los usos detallados .-

Los usos globales y detallados serán los siguientes debiéndose cumplir el cuadro de compatibilidad con los usos pormenorizados del artículo 22.2 de la presente normativa:

1. Uso Residencial.-

1.1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo en régimen unifamiliar o que convive con otros usos compatibles detallados no predominantes; también se permite este uso de forma colectiva, con acceso y servicios comunes para más de una vivienda, con posibilidad de convivencia con otros usos compatibles detallados no predominantes.

1.2. Vivienda vinculada a otros usos; Uso de carácter complementario relacionado con otros usos detallados con una relación de dependencia, la proporción máxima de superficie construida respecto del total construible será del 40%.

2. Uso Agrario.- Será incompatible en todos los casos, excepto en parcelas no susceptibles de renovación.

2. Uso Industrial.-

3.1. Talleres domésticos; hasta 50 metros cuadrados y 3 KW de potencia electromecánica, en cualquier planta.

3.2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: hasta 250 metros cuadrados y 10 KW, en sótano y baja.

Todo el resto de usos industriales son incompatibles.

3. Uso Terciario.-

3.1. Oficinas de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta del edificio.

3.2. Comercio de primera categoría; hasta 500 metros cuadrados de superficie, en sótano, baja o primera.

3.3. Hotelero de primera categoría: con capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente en cualquier planta.

3.4. Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

3.5. Espectáculos de primera categoría: hasta 250 espectadores, en sótano y baja.

3.6. Espectáculos de segunda categoría sin límite de espectadores en edificio exclusivo, sólo para uso pormenorizado Terciario.

3.7. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría, hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.

3.8. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. Más de 500 m², en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales, cuando lo permita el cuadro de compatibilidad.

4. Uso de Equipamiento.-

4.1. Centros culturales y docentes de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta.

4.2. Centros culturales y docentes de segunda categoría: sin límite, en edificio exclusivo.

4.3. Instalaciones deportivas de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados y altura libre no superior a 4,5 m, en sótano y baja.

4.5. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 metros cuadrados, en cualquier planta.

4.6. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría: sin límite de superficie o número de habitaciones, en edificio exclusivo.

4.7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.

4.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias de 2ª categoría, sin límite de superficie, en edificio exclusivo.

Infraestructuras de telecomunicaciones, de captación solar o garajes, según cuadro de Compatibilidades.

Nota.- En caso de aparecer usos detallados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.

Art. 20. Tipologías edificatorias.- Son las detectadas en el análisis realizado en la Memoria Informativa y reflejadas en la Memoria Vinculante, según la siguiente relación:

A) Tipologías significativas relacionadas con el patrimonio cultural:

GRUPO I: Edificaciones con imagen planificada.- Se han incluido en este concepto aquellas edificaciones que tienen indicios evidentes de haberse diseñado previamente, con proyecto formal o no, pero que demuestran una clara voluntad de que el resultado obedeciera a un plan previo.

Dentro de este grupo se distingue a su vez tres subgrupos, en función del uso:

SUBGRUPO PU: Edificaciones expresamente diseñadas para equipamiento de uso público (Ayuntamiento, Teatro, Plaza de Toros).

SUBGRUPO PR: Edificaciones expresamente diseñadas para equipamiento de uso público, aunque de titularidad privada. En este caso se limita a un único caso de uso religioso, la iglesia de San Sebastián.

SUBGRUPO PV: Edificaciones dedicadas desde su origen a usos domésticos, en especial el residencial, y casi siempre de titularidad privada.

GRUPO II: Arquitectura tradicional.- Se trata de edificaciones que adoptan patrones propios de las formas rurales de construir, sin que obedezcan a un plan preciso y concreto para que resulte una composición determinada. Dentro de este grupo se distinguen tres subgrupos:

SUBGRUPO MC (Modelo Común).- Se trata de una tipología de carácter rural, pero que puede verse en distintas zonas de la provincia e incluso de la Comunidad Autónoma.

SUBGRUPO F0 (Fachada previa incompleta): Arquitectura con rasgos propiamente serranos, aunque no presenta el tipo más consolidado de fachada previa, salvo en algunas ocasiones, parcialmente en la planta superior.

SUBGRUPO F1 (Fachada previa completa en planta segunda): Tipología más frecuente en Sequeros, de tres plantas, las dos bajas macizas (de piedra al menos la baja) y galería única en planta superior semiempotrada que abarca toda la longitud de la fachada principal.

SUBGRUPO F2: (Fachada previa completa en plantas primera y segunda): Se caracteriza por la superposición de galerías corridas en las dos plantas superiores, sobre planta baja de piedra.

B) Parcelas susceptibles de edificación con tipologías de baja densidad, que no cuenten con edificación alguna o con edificaciones de usos marginales o en ruina. Se regularán según las condiciones geométricas contenidas en el plano P3 de Ordenación física, en el que se fija el máximo perímetro para el emplazamiento de la edificación (área de movimiento) y en los planos P4 de Alzados, para las alturas máximas, junto con la Normativa Urbanística. En todo caso, se conservarán los cerramientos de parcela cuando sean de piedra y el máximo del arbolado existente, de modo que se respete en todo lo posible la imagen actual de prado con arbolado.

C) Espacios libres privados, señalados en el plano P3 de Ordenación Física, constituirán los fondos no edificables en el uso pormenorizado de parcelas con imagen urbana tradicional y los espacios descritos en la letra anterior en las parcelas susceptibles de renovación con tipología de baja densidad.

Art. 21. Calificación del suelo en usos pormenorizados.-

El espacio con aprovechamiento urbanístico, lucrativo o no, del PEPCH se dividirá en los siguientes usos pormenorizados, según se determina en el plano PE.01, Calificación del Suelo:

1. Parcelas en Trama Urbana con Ocupación Tradicional.- Conjunto de parcelas que componen total o parcialmente manzanas que configuran con su estructura la trama urbana del núcleo histórico. Se caracteriza por su parcelación menuda y por la edificación densa y compacta entre medianeras. Conviven las edificaciones que conservan la imagen tradicional con las renovadas y con las susceptibles de renovación debido a ruina o desaparición de la edificación anterior.
2. Parcelas en Trama Urbana de Baja Densidad.- Conjunto de parcelas urbanas que ocupan la periferia del Conjunto, normalmente vacías de edificación o con edificación de baja densidad. Muchas de ellas son colindantes con el núcleo tradicional descrito en el número anterior, por lo que son esenciales para el mantenimiento de la imagen general del propio Conjunto.
3. Equipamiento público.- Parcelas dedicadas a este uso de titularidad pública.
4. Equipamiento privado.- Parcelas dedicadas a este uso de titularidad privada, únicamente de carácter religioso.

Art. 22 Condiciones previas de actuación.-

Es la definición de las posibilidades de actuación con arreglo a las circunstancias iniciales que proceden de los resultados del análisis de valoración de cada parcela del Conjunto en función de los usos y edificaciones que contienen. Se contemplan dos clases de regulación: la compatibilidad de usos y la edificación.

22.1. Condiciones generales.- Por orden de menor a mayor posibilidad de renovación, es decir, de acuerdo con la intensidad de actuación que el planeamiento otorga, se divide todo el territorio del Plan Especial en las siguientes categorías, reflejadas gráficamente en el plano P3 Ordenación Física y P4 Alzados:

I. PARCELAS DE CONFIGURACIÓN DEFINITIVA: Está constituida por las unidades catastrales que han alcanzado su máximo aprovechamiento dentro de las posibilidades de regulación de la ordenación detallada del PEPCH, o bien que su regulación excede de sus atribuciones por tratarse de terrenos a los que son aplicables directamente las determinaciones de ordenación general de las NUM. Se dividen en las seis zonas siguientes.

I-1. Suelo rústico de entorno urbano.- Por ser suelo rústico, se regulará directamente por las determinaciones de ordenación general de las NUM, pero toda actuación que implique aumento del volumen actual deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

I-2. Espacio libre público.- Por ser una dotación urbanística general, será regulado por las determinaciones de ordenación general de las NUM. En todo caso, permanecerá inalterado en su situación actual, salvo trabajos de conservación y mantenimiento.

I-3. Parcelas con edificación catalogada.- Estarán sometidas a las disposiciones del catálogo, tanto generales como las contenidas en las fichas que forman parte de este PEPCH. En principio las edificaciones catalogadas se entenderán configuradas en su situación actual, salvo las actuaciones excepcionales que el propio catálogo admita.

I-4. Parcelas con edificación renovada.- Se conservará la configuración actual, tal como se define en el plano P3 Ordenación Física.

I-5. Espacio libre privado existente.- Como consecuencia de las condiciones establecidas para las zonas I-3 y I-4, se conservará la configuración actual, según el plano P3 Ordenación Física.

I-6. Soportales y pasajes.- Se trata de espacios de propiedad compartida entre la titularidad pública y la privada, debiéndose conservar la configuración arquitectónica actual y la titularidad pública de la parte de carácter urbano de estos espacios, como continuidad con las vías públicas. A estos efectos, los soportales y pasajes se considerarán dotaciones urbanísticas públicas.

II. PARCELAS SUSCEPTIBLES DE RENOVACIÓN: Está constituida por unidades catastrales completas o parciales que, de forma excepcional, podrán ser renovadas por actuaciones edificatorias de sustitución, cuando se declare en ruina la edificación existente, o de nueva construcción, si la parcela estuviera vacante. Se distinguen los cuatro siguientes casos:

II-1. Parcelas renovables con tipologías tradicionales con integración de elementos constructivos existentes.- Se han señalado en los planos P3 Ordenación Física y P4 Alzados aquellas parcelas que, normalmente con grave deterioro o con muestras de abandono, contienen edificaciones o restos de las mismas que, sin merecer su inclusión en el catálogo, poseen rasgos que, previo análisis, podrían ser recuperados o reproducidos en las nuevas edificaciones. En especial, se reproducirá el volumen si la edificación sustituida presenta al menos dos plantas totales, utilizándose el subgrupo tipológico que se indica en los planos P4 Alzados, salvo que del análisis de los restos existentes se deduzca su adscripción a otro subgrupo.

II-2. Parcelas renovables con tipologías tradicionales que no contienen elementos constructivos dignos de recuperación o referencia.- Se señalan en los mismos planos que en el apartado anterior. Para las nuevas edificaciones se recurrirá al subgrupo tipológico que se indica en los planos P4 Alzados.

II-3. Parcelas renovables con tipologías de baja densidad cuando no existe ninguna edificación con uso residencial.- En el Plano P3 Ordenación Física se acotan las áreas máximas de ocupación en planta o zonas de movimiento de la nueva planta. Para las parcelas periféricas que se reflejan en el plano P4 Alzados debido a su directa relación con las manzanas de carácter tradicional, se encuentra referenciada la altura máxima, sin perjuicio de que se regulen todos los parámetros urbanísticos en la ordenanza correspondiente.

II-4. Espacios libres privados propuestos.- En el plano P3 Ordenación Física se indican los espacios libres privados que como mínimo sería necesario reservar en las parcelas renovables en cualquiera de los casos anteriores. En el caso de renovación con tipología de baja densidad se respetará al máximo el aspecto de prado arbolado, de modo que la conservación de determinados ejemplares de vegetación podría justificar una nueva propuesta de ocupación en planta, siempre que la superficie sea equivalente a la acotada en el plano P3. También se conservarán los elementos artificiales existentes de carácter tradicional (cercas de piedra, etc.) siempre que su estado sea aceptable.

III. PARCELAS NO SUSCEPTIBLES DE RENOVACIÓN DIRECTA: Son unidades catastrales que presentan dificultades insalvables para poder materializar un aprovechamiento directo debido a circunstancias físicas que afectan a su estructura de propiedad. Las condiciones de gestión se regulan en el artículo 12 de la presente Normativa.

22.2. Compatibilidad de usos pormenorizados y detallados.-

		CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (I)		
USOS		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEQUEROS		
GLOBALES	DETALLADOS	TRADICIONAL	NO TRADICIONAL	EQUIPAMIENTO
RESIDENCIAL	Vivienda	Compatible	Compatible	
	autónoma	sin condiciones	sin condiciones	Incompatible
	Vivienda vinculada	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
AGRARIO	Dependencias Auxiliares		Compatible	
	1ª categoría	Incompatible	en edificio exclusivo	Incompatible
	Dependencias Auxiliares			
	2ª categoría	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible	Incompatible	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible	Compatible	Compatible
	Talleres de servicio artesanales e industr. 1ª	sin condiciones	sin condiciones	sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 1ª	Incompatible	en sótano y baja	al servicio del equipamiento
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2ª	Incompatible	Compatible	
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2ª	Incompatible	en edificio exclusivo	Incompatible
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible
TERCIARIO	Oficinas 1ª	Compatible	Compatible	Compatible
		sin condiciones	sin condiciones	al servicio del equipamiento
	Oficinas 2ª		Compatible	
		Incompatible	en edificio exclusivo	Incompatible
	Comercio 1ª	Compatible	Compatible	Compatible
		en sótano y baja	en sótano y baja	al servicio del equipamiento
	Comercio 2ª		Compatible	
		Incompatible	en edificio exclusivo	Incompatible
	Hotelero 1ª	Compatible	Compatible	
		sin condiciones	sin condiciones	Incompatible
	Hotelero 2ª	Compatible	Compatible	
		en edificio exclusivo	en edificio exclusivo	Incompatible
	Espectáculos 1ª	Compatible		Compatible
		en sótano y baja	Incompatible	por la actividad principal
Espectáculos 2ª			Compatible	
	Incompatible	Incompatible	por la actividad principal	
Salas de reunión, recreo y turismo 1ª	Compatible	Compatible	Compatible	
	en sótano y baja	en edificio exclusivo	al servicio del equipamiento	
Salas de reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible	Compatible		
	en edificio exclusivo	en edificio exclusivo	Incompatible	

		CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)		
USOS		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEQUEROS		
GLOBALES	DETALLADOS	TRADICIONAL	NO TRADICIONAL	EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal
	Centros culturales y docentes 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones deportivas 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones deportivas 2ª	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible condicionado por la actividad principal
	Residencias comunitarias 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal
	Residencias comunitarias 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Instalaciones asistenciales 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones asistenciales 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª	Compatible según Normativa	Compatible según Normativa	Compatible según Normativa
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª	Compatible según Normativa	Compatible según Normativa	Compatible según Normativa
	Instalaciones de captación solar ACS	Compatible según Normativa	Compatible según Normativa	Compatible según Normativa
	Instalaciones de captación solar FV	Incompatible	Compatible condicionado según Normativa	Compatible según Normativa

Art. 23 Definiciones.-

23.1 Definiciones generales.-

a) Conceptos generales:

-Alineación: línea de separación entre el espacio público y el privado, según se señala en los instrumentos de planeamiento. En el caso de existencia de soportales tradicionales, el planeamiento definirá la alineación externa y la alineación interna. La primera será la línea de proyección sobre la rasante de la calle del límite de la línea superior del soportal y la segunda, el límite de la propiedad privada en planta baja. El uso y dominio del espacio entre ambas es siempre público.

-Ancho de vía: la menor distancia entre las alineaciones que definen un espacio público.

-Aprovechamiento urbanístico: conjunto de parámetros numéricos que determinan el beneficio que permite la aplicación del planeamiento.

-Densidad: Es el número de unidades de uso del suelo que el planeamiento permite por unidad de superficie.

-Edificabilidad: Superficie construida que el planeamiento permite en un determinado territorio.

-Edificabilidad, índice de: resultado del cociente de la edificabilidad entre la superficie de un determinado territorio. Se expresa en metros cuadrados de edificación por cada metro cuadrado de suelo.

-Finca: unidad de suelo registral y catastralmente diferenciada.

-Ocupación: máxima superficie de suelo sobre la que el planeamiento permite extender la edificación en un determinado territorio. Se expresa en tanto por ciento del suelo que puede ser ocupado.

-Parcela: finca sobre la que se aplican los derechos de aprovechamiento urbanístico y las obligaciones derivadas del planeamiento.

-Parcela inicial: la existente con anterioridad a la aplicación del planeamiento. La superficie de esta parcela se denomina superficie bruta.

-Parcela resultante: la que procede de la aplicación del planeamiento, apta para ser edificada si ya ha alcanzado la condición de solar. La superficie de esta parcela se denomina superficie neta.

-Rasante: línea de intersección del plano o superficie de fachada de una edificación con la superficie del terreno en el cual se asienta. Cada uno de los puntos que pertenecen a esta línea se denominará cota de referencia, constituyendo la base topográfica para situar los elementos geométricos básicos que definen verticalmente la edificación: el plano de la planta baja y la altura. Cuando la fachada sea también límite de la parcela, las cotas de referencia que forman la línea de la rasante coincidirán con la proyección vertical de la fachada sobre la acera de la vía pública; cuando la edificación deba retranquearse de los límites de la parcela, las cotas de referencia coincidirán con la proyección de cada fachada con el terreno en su estado natural, antes de ser sometido a modificaciones propias de la adaptación de la edificación al mismo; en los espacios interiores de parcela (patios o alineaciones interiores) la rasante viene definida por el suelo terminado de la planta baja.

-Uso auxiliar: complemento necesario u optativo del uso principal que procede de la aplicación del planeamiento en una parcela o edificación. En ningún caso se podrá imponer por sus dimensiones o por su importancia espacial al uso principal.

-Uso compatible: modo permitido por el planeamiento de utilizar un territorio junto con el uso predominante, siempre que se garantice la prioridad de este último.

-Uso detallado: cada una de las actividades concretas en las que se divide un uso global.

-Uso global: cada uno de los grandes sectores en que se divide la actuación humana sobre el territorio: residencial, agrario, industrial, terciario y equipamiento.

-Uso pormenorizado: cada una de las calificaciones que se asigna a las parcelas de suelo urbano consolidado o a las que componen las ordenaciones detalladas de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable.

-Uso predominante: uso global que el planeamiento asigna a un determinado territorio de modo prioritario.

-Uso principal: aplicación a una parcela determinada del uso pormenorizado que la califica. Será, salvo que la normativa permita la implantación de un uso compatible de modo exclusivo en la parcela, el uso prioritario en toda la zona que el planeamiento haya calificado con dicho uso pormenorizado.

b) Relativos a la parcela:

-Linderos o lindes: líneas perimetrales que constituyen los límites de una parcela.

-Lindero frontal: cada una de las líneas que separa la parcela del espacio público; en las parcelas urbanas coincide con la alineación.

-Lindero lateral: cada una de las líneas que separa una parcela de otras colindantes con ella.

-Solar: parcela de suelo urbano consolidado que cuenta con las condiciones mínimas reglamentarias para ser edificada de modo inmediato de conformidad con el planeamiento.

-Superficie de parcela: área delimitada por los linderos.

c) Relativos a la posición de la edificación:

-Línea de edificación: proyección vertical de un edificio sobre el terreno, separándolo del espacio público o del privado no edificable.

-Fondo edificable: máxima distancia que puede ser ocupada por la edificación, medida perpendicularmente desde la alineación definida en el planeamiento. En caso de soportal tradicional, el fondo edificable se medirá desde la alineación externa.

-Retranqueo: separación mínima fijada por el planeamiento entre los linderos de una parcela y las edificaciones que permita sobre ella. Dependiendo del tipo de lindero, se distingue retranqueo frontal o lateral.

d) Relativos al volumen y la forma de edificación:

-Altura: distancia vertical fijada por el planeamiento en metros lineales entre dos cotas determinadas de un edificio.

-Altura de fachada en espacio público: distancia vertical máxima permitida por el planeamiento entre una cota de referencia y el plano inferior del forjado de la planta más alta. Si dicho plano fuera inclinado, la altura de la fachada se medirá hasta el punto más alto de la línea de intersección entre la superficie exterior de la fachada y el plano inferior del forjado.

-Altura de fachada en espacio privado: distancia vertical máxima permitida por el planeamiento desde la cota de referencia del terreno natural cuando existe retranqueo o desde el suelo terminado de la planta baja en espacios interiores de parcela (patios o alineaciones interiores); si la planta baja tuviera varios niveles, se medirá desde el nivel más bajo. En ningún caso la altura máxima en espacio privado será numéricamente superior a la fijada en el espacio público que sirve de acceso a la parcela.

-Altura libre de planta: distancia vertical entre el piso terminado de una planta y la cara inferior del forjado que construye el techo de la misma planta.

-Altura por plantas: número entero de plantas que permite el planeamiento en cada uno de los ámbitos distintos determinados en el territorio municipal.

-Configuración del volumen edificatorio: conjunto de determinaciones con las que el planeamiento define la superficie envolvente exterior de un edificio, cuyo resultado es el sólido capaz máximo permitido sobre la rasante. El método de configuración consiste en definir una o varias superficies continuas, de la siguiente

forma: primero, definición del volumen básico mediante la elevación vertical de cada una de las rasantes hasta la altura máxima permitida por el planeamiento, superficies que se cerrarán con la superficie de la cubierta; segundo, definición de los elementos complementarios permitidos por el planeamiento en cada caso superpuestos al volumen básico, que se adaptarán a uno de los dos siguientes tipos: elementos que prolongan el uso del volumen básico abiertos o cerrados (balcones y terrazas o cuerpos en continuidad con el espacio interior) y no utilizables (aleros, cornisas, impostas, etc.).

-Cubierta: superficie envolvente que cierra un edificio superiormente. Se define mediante la fijación de su pendiente.

-Patio: Espacio vacío de todo tipo de construcción permanente o provisional en la totalidad de la altura del edificio desde la cota de la planta o del primer nivel al que da servicio, cuyo perímetro en planta permite la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro. La configuración del perímetro será tal que en ningún caso la distancia entre el punto más desfavorable de un hueco de ventilación o iluminación medida en dirección perpendicular a la alineación del mismo, será inferior a 2 m. ni a 0,60 m. a propiedad colindante medidos en la dirección de la alineación del hueco. Los paramentos que formen no tendrán en ningún caso alturas superiores a las permitidas en las vías públicas.

Cuando exista normativa sectorial para usos no residenciales, se estará a lo dispuesto en ella, siempre que las exigencias sean más severas.

Se permiten las siguientes excepciones:

Obras de nueva planta en renovaciones parcela a parcela cuando la misma no alcance los 3 m. de dimensión transversal. En este caso cumplirán las condiciones de patio mínimo si la superficie del mismo llega a 9 m².

Se permitirán patios mancomunados cumpliéndose los requisitos de escritura pública y comunicación al ayuntamiento, debiéndose presentar un proyecto básico común o dos simultáneos.

-Planta: cada uno de los espacios susceptibles de contener el uso determinado por el planeamiento en que se divide verticalmente un edificio. Un espacio pertenece a la misma planta cuando se disponga en niveles cuya diferencia de altura entre cada suelo terminado no exceda de 1,50 metros.

-Plantas altas: espacios situados a una cota superior a la baja.

-Planta ático: espacio situado en cota inmediatamente superior a la última planta completa permitida por el planeamiento, retranqueada respecto de las alineaciones exteriores o interiores.

-Planta baja: espacio cuyo suelo horizontal terminado se encuentra situado en el intervalo definido por dos líneas paralelas a la rasante a una distancia de +/-1 metro.

-Planta bajo cubierta: espacio situado a una cota inmediatamente superior a la última planta completa permitida por el planeamiento, que aprovecha el volumen definido por la superficie envolvente necesaria constructivamente para cerrar un edificio superiormente.

-Plantas de sótano: espacios situados a una cota inferior a la planta baja.

-Superficie computable: es la superficie construida que consume la edificabilidad asignada a una parcela por el planeamiento, según las reglas de aplicación contenidas en la presente normativa.

-Superficie construida: suma de las áreas con altura libre igual o mayor que 1,50 metros delimitadas por el perímetro exterior del cerramiento de cada planta (volumen básico), descontando los huecos horizontales de superficie superior a 0,25 m², más las de los elementos abiertos que prolongan el uso del volumen básico.

-Superficie útil: área que resulta de restar a la superficie construida la superficie ocupada en el piso de cada planta por los elementos materiales necesarios para la construcción del edificio.

23.2. Definiciones específicas.-

Alero.- Remate horizontal de cubierta que vuela sobre la línea de fachada, realizado con materiales propios de la estructura de la cubierta.

Arquitectura de acompañamiento.- Conjunto de edificaciones de carácter común, relacionadas entre sí por el contacto físico de las paredes laterales que limitan su volumen y sin retranqueos respecto de los límites con la vía pública (obedecen al tipo comúnmente llamado “edificación entre medianeras”). En general tiene su origen en renovaciones del caserío medieval desde mediados del siglo XVIII a principios del XX y constituye el substrato o fondo que proporciona su expresión formal al Conjunto. Será también la referencia para futuras renovaciones.

Arquitectura monumental.- Está formada por todas las edificaciones o elementos construidos que han sido declarados Bien de Interés Cultural más todos aquellos cuya expresión formal obedece a alguno de los estilos históricos, expresados con cierta unidad.

Canto del vuelo.- Medida de espesor de los elementos salientes de la fachada, en especial de los balcones.

Cierro o mirador.- Mampara exterior acristalada construida en su totalidad con carpintería de hierro o madera, que se coloca superpuesta al paramento de fábrica acogiendo uno o más huecos practicados en ésta.

Composición aleatoria.- Distribución de los huecos de fachada que surge principalmente de las necesidades funcionales internas, sin perjuicio de la intervención de otros criterios compositivos, como importancia de las habitaciones a las que dan luz, etc.

Composición geométrica.- Distribución de huecos y otros elementos de la fachada utilizando pautas de ordenación geométricas, como ejes de simetría.

Composición seriada.- Distribución de huecos de fachada repitiendo el mismo módulo a distancias regulares.

Cornisa.- Remate horizontal del encuentro entre la cubierta y la fachada, utilizando materiales propios de esta última.

Dintel.- Elemento constructivo lineal que soporta la carga horizontal en la formación de los huecos de fachada. Puede realizarse como viga o como arco adintelado con dovelas de piedra o ladrillo.

Edificio catalogado.- Construcción no renovada cuyas características tipológicas o singulares la hacen merecedora de algún tipo de protección y de su consiguiente inclusión en el Catálogo.

Enfoscado natural.- Revoco con mortero de cal o bastardo cuyo color es adecuado para que aparezca visto, sin necesidad de pintura.

Enfoscado ordinario.- Revoco con mortero de cemento gris corriente para luego ser pintado.

Envolvente.- Es la superficie de un edificio formada por sus paramentos verticales y por su cubierta.

Imposta.- Elemento lineal horizontal que divide la fachada en dos o más partes, ejecutado con piedra u otro material, que sobresale del plano general.

Jamba.- Cada uno de los límites verticales de un hueco.

Longitud de fachada.- Distancia horizontal entre límites de parcela o entre un límite de parcela y una esquina definida por dos calles.

Mampostería concertada.- Tipo de aparejo de piedra desbastada por una cara, formando figuras aproximadamente geométricas o que sigue un cierto orden lineal.

Mampostería ordinaria.- Tipo de aparejo que utiliza piedras sin forma ni dimensiones definidas, recibidas en general con mortero que rellena los huecos entre ellas, aunque es posible colocarlas en seco calzando con piedras pequeñas.

Parcela renovable.- Propiedad urbana que carece de edificación o que contiene alguna construcción claramente insuficiente o en estado irrecuperable física o económicamente.

Profundidad de hueco.- Distancia horizontal entre el paramento exterior de la fachada y la carpintería.

Proporción de hueco.- Relación matemática entre la dimensión vertical y la horizontal del hueco.

Proporción hueco-macizo.- Tanto por ciento de la superficie total de huecos respecto a la superficie total de una fachada.

Protecciones.- Elementos que resguardan los huecos de fachada por razones de seguridad (rejās) o de irradiaci3n solar (persianas).

Recercado.- Bandas que rodean un hueco de material o coloraci3n distintos de los que predominan en la fachada con el fin de subrayar la expresi3n del mismo en la composici3n general.

Remates verticales.- Elementos situados en los extremos de una fachada, especialmente cuando forma esquina, resaltado respecto del plano de fachada, a veces con cambio de material (sillería) o de coloraci3n.

Sillería.- Aparejo constituido por piedras labradas colocadas siguiendo un orden lineal, tanto vertical como horizontalmente.

Tipología tradicional urbana.- Forma concreta de expresi3n arquitect3nica de la arquitectura de acompa1amiento cuando ha sido elaborada con intenci3n lograr un orden que implica un estilo identificable, propio de los núcleos cuyo desarrollo ha sido suficiente como para importar h4bitos y esquemas de car4cter cultural característico de cada 3poca.

Vierteaguas.- Pieza que se coloca horizontalmente en el lado inferior de un hueco para proteger la pared de la lluvia.

Z3calo.- Banda horizontal que protege la zona inferior de los edificios.

Art. 24. Regulaci3n de la configuraci3n y de la imagen exterior de las edificaciones. Guía de Dise1o.- Este artícuo ser4 vinculante en los criterios de dise1o, color y empleo de materiales que contiene, siendo los ejemplos meramente indicativos.

24.1. Determinaciones generales: definici3n de los grupos tipol3gicos.

24.1.1. Trascendencia y grado de vinculaci3n.- Los distintos grupos y subgrupos tipol3gicos considerados, seg1n se definen en los epígrafes que a continuaci3n se desarrollan, constituirán los tipos b4sicos que ser4n adoptados para la edificaci3n de las parcelas renovables y para las rehabilitaciones que incluyan una modificaci3n del volumen o de la imagen urbana del edificio, por proponerse cambios en dise1o o de los materiales de la cubierta, de la fachada o de sus huecos. Las pautas que se expresan en el texto tienen car4cter de mínimos obligatorios en cuanto a la disposici3n dentro de la parcela y la conformaci3n del volumen, pudiendo justificarse variantes alternativas en funci3n de la imagen de los edificios sustituidos o de la incorporaci3n, en su caso, de elementos constructivos de inter4s cultural existentes a la nueva edificaci3n.

24.1.2. Patios y cubiertas.- Los patios respetar4n la estructura de cubierta, de modo que no provoquen en ning1n caso variaciones en la direcci3n de los planos de los faldones, que se dispondr4n a una o dos aguas, siguiendo la estructura tradicional, dependiendo de lo que permita el fondo edificable. En el caso de dos aguas, la necesidad funcional de patio se resolver4, siempre que sea posible, en el extremo de la parcela opuesto al lindero frontal y se delimitar4 mediante una fachada interior sensiblemente paralela a la fachada a la vía p1blica, la cual tendr4 la misma altura que esta 1ltima.

Las luces en el espacio bajo cubierta se situar4n en el plano de cada fald3n y su superficie m4xima ser4 de un 10% en los faldones que desag1en en la vía p1blica y un 20 % en los que desag1en a patios o espacios privados.

24.1.3 Sótanos.- No podrán realizarse en rehabilitación de edificios catalogados cuando supongan un riesgo desproporcionado para los mismos o cuando se modifiquen las relaciones de acceso desde la vía pública.

La ejecución de sótanos queda siempre condicionada a los resultados de las actuaciones arqueológicas que se incluyen en el Plan y a la posibilidad de que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural establezca, en su caso, la conservación “in situ” de los restos existentes.

24.1.4. Vuelos.- Se prohíben en todo el ámbito del Plan Especial los cuerpos volados y cerrados con fábrica, salvo que se adapten a un subgrupo tipológico en cuya definición se consideren elementos propios del mismo. Los existentes que no puedan asimilarse a la definición de dicho subgrupo quedarán disconformes con el planeamiento.

Los vuelos abiertos (balcones, miradores, aleros y cornisas) seguirán la presente Guía de Diseño.

24.1.5. Alineaciones.- Se consolidan todas las alineaciones existentes, por lo que no se prevé la introducción de variaciones sobre las mismas, salvo las contenidas en el plano P-3 de Ordenación Física como alineaciones propuestas. En cuanto a las alineaciones consolidadas, en caso de discrepancia entre la realidad y el plano de Ordenación Física, prevalecerá la realidad.

24.1.6. Vivienda exterior.- Se distinguen los siguientes casos:

1º Cuando se acometa una rehabilitación de un edificio catalogado cuyos elementos estructurales básicos deban mantenerse, se podrán conservar las condiciones de exterioridad de las viviendas existentes antes de la rehabilitación, mejorando su habitabilidad, con los procedimientos tecnológicos adecuados.

2º Cuando se trate de renovaciones o de simple conservación de fachadas, la vivienda será exterior si cumple las siguientes condiciones: al menos una habitación vividera (todas excepto cocinas, baños y espacios distribuidores independientes) deberá tener luces y vistas a un espacio público o a uno privado libre totalmente de edificación desde la cota del piso de la vivienda más baja en el que se pueda inscribirse una circunferencia de 5m de diámetro y se cumplan las condiciones contra incendios.

24.1.7. Disposición del edificio en la parcela.- En parcelas con uso pormenorizado de Trama Urbana con Ocupación Tradicional, se situará siempre de modo que coincida la fachada con la alineación existente, entendida como límite de propiedad respecto de la vía o espacio público, salvo que exista un retranqueo propio de la arquitectura tradicional.

El fondo edificable no superará en las plantas superiores a la baja las alineaciones interiores señaladas en el plano P3 de Ordenación Física, aunque se permite, justificándolo por razones de adaptación a las propiedades o a los condicionantes físicos preexistentes (topográficos, dimensionales, etc.), la propuesta de modificación de los fondos edificables previstos mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

En parcelas con uso pormenorizado de Trama Urbana de Baja Densidad, la ocupación se adaptará al perímetro del área fijada en el plano P3 Ordenación Física, aunque se podrá proponer una disposición diferente en función de la conservación de la vegetación existente y siempre que se ocupe un área de superficie equivalente.

24.1.8. Definición de tipologías edificatorias.- El volumen, diseño y materiales de la edificación se definen: por la configuración reflejada en el plano de P3 Ordenación Física y, en el caso de uso pormenorizado de Trama Urbana con Ocupación Tradicional, en los planos P4 Alzados y mediante las siguientes descripciones ilustradas con los ejemplos gráficos de grupos y subgrupos tipológicos que las acompañan:

GRUPO I: Edificaciones con imagen planificada.- Se han incluido en este concepto aquellas edificaciones que tienen indicios evidentes de haberse diseñado previamente, con proyecto formal o no, pero que demuestran una clara voluntad de que el resultado obedeciera a un plan previo.

Dentro de este grupo se distingue a su vez tres subgrupos, en función del uso, porque en este caso implica normalmente una expresión arquitectónica completamente diferente:

SUBGRUPO PU: Edificaciones expresamente diseñadas para equipamiento de uso público (Ayuntamiento, Teatro, Plaza de Toros).

SUBGRUPO PR: Edificaciones expresamente diseñadas para equipamiento de uso público, aunque de titularidad privada. En este caso se limita a un único caso de uso religioso, la iglesia de San Sebastián.

Los dos anteriores subgrupos no suponen modelo alguno para parcelas renovables, puesto que se trata de arquitectura singular adecuada a cada uso singular. Los siguientes grupos y subgrupos son los que se constituyen en modelos tipológicos para la reconstrucción, sustitución o edificación de nueva planta:

SUBGRUPO PV: Edificaciones dedicadas desde su origen a usos domésticos, en especial el residencial en convivencia con locales de negocio en planta baja, y casi siempre de titularidad privada.

Definición de volumen.- Edificios de dos plantas, dos plantas y bajo cubierta o tres plantas, completas o con una planta superior de más baja altura, a la cual se adaptan los huecos. Cubierta a dos aguas o, como máximo, tres, si se trata de solares en esquina, con una pendiente máxima del 35%. Los fondos edificables serán los fijados en el plano P3 Ordenación Física. La altura media estimada es de 8,20m.

Definición de la composición de fachada.- Los huecos, especialmente en la fachada principal, se disponen mediante alguna clase de ordenación geométrica, como ejes de simetría, repetición seriada con coincidencia de los ejes de los huecos en todas las plantas o combinaciones de estos procedimientos. Ocasionalmente puede observarse el empleo de temas propios de la arquitectura local, como fachada previa en forma de solana en la planta superior, aunque diseñada al servicio del orden compositivo general. La superficie de fachada ocupada por los huecos no supera el 30% de la parte maciza de la fachada (sin contar con la solana superior, en caso de que exista).

La proporción de los huecos (anchura/altura) cuando son de balcón oscila entre 1/2 y 1/1,75 y cuando son de ventana, entre 1/1,30 y 1/1, partiendo de un ancho no superior a 1,20m. La forma de los huecos se resuelve indistintamente mediante dinteles rectos o arcos adovelados rebajados, carpaneles o de medio punto. Los vuelos de balcón son individualizados en planta segunda, pero pueden ser corridos en planta primera, permitiendo la salida de más de un hueco más de un hueco. No se emplean cuerpos volados cerrados.

Es frecuente el uso de elementos de remate de carácter clásico, como cornisas, vuelos de balcones moldurados, impostas, resaltes en esquinas y recercados. Cuando la fachada no tiene solana superior se remata con cornisa de piedra, con vuelo no superior a 20cm. Cuando existe solana superior, el alero, de madera, puede llegar a 60cm.

Materiales.- Los cerramientos son de fábrica de piedra cuajada (nunca con chapados sobre fábricas de otros materiales), salvo en el caso de solana superior, que se construye de madera, con aparejo de sillería vista o de mampostería, que se oculta con enfoscado de mortero bastardo de cal morena en su color natural o pintado de manera uniforme empleando una gama en tonos suaves y claros de cierta variedad, entre tonos cálidos como el ocre-amarillo y el rojizo apagado y tonos fríos, como el azul claro, o intermedios, como los violáceos apagados; también pueden verse encalados blancos. En este caso de cerramiento enfoscado, se dejan vistos, siempre que sean de sillería cuajada de piedra natural de granito de grano fino y uniforme y de tonos ferruginosos, empleado con frecuencia en la Sierra de Francia, los detalles de

carácter ornamental o de remate, pero en ningún caso pueden verse los recercados y otros detalles realizados con mampostería vista ni con chapados.

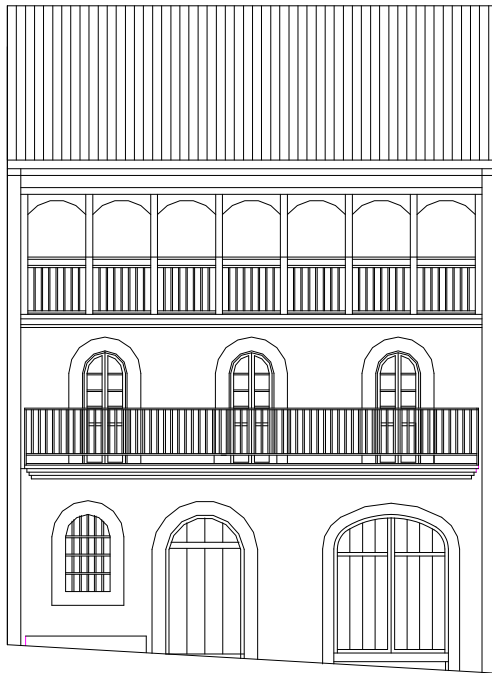
La carpintería es siempre de madera, barnizada o pintada preferentemente en tonos oscuros (rojo sangre de toro, verde botella o gris), sin persianas enrollables.

Los canalones y bajantes cuando son vistos se realizan con cinc (no acero galvanizado) o chapa pintada con los mismos tonos que la carpintería.

Las barandillas son casi siempre hierro forjado, normalmente de diseños sencillos, aunque tampoco es infrecuente ver algunos adornos entre los barrotes verticales de sección circular maciza, aunque en algunas casas de principios del siglo XX se puede encontrar hierro colado. En todo caso se pintan de color gris oscuro o medio.



EJEMPLO 1: Composición básicamente seriada y perfectamente ordenada mediante ejes. Empleo de elementos clasicistas como gárgolas de piedra, impostas, cornisas y recercados, además de arcos adovelados. Materiales de calidad, como sillares de piedra natural en fachada principal.



EJEMPLO 2: Composición seriada y ordenada, con empleo de elementos clasicistas, aunque incorpora, con intención compositiva, la galería semiempotrada superior propia de la arquitectura tradicional.



EJEMPLO 3: Diseño con un orden más complejo que los ejemplos anteriores, que no se atiene con exactitud a los cánones clásicos, aunque es difícil entender su forma original debido a las evidentes reformas, entre otras la división en dos propiedades.

GRUPO II: Arquitectura tradicional.- Edificaciones que adoptan patrones propios de las formas rurales de construir, sin que obedezcan a un plan preciso y concreto para que resulte una composición determinada, sino más bien, una vez escogido el patrón o modelo, se adapta al lugar concreto donde se construye. Se han distinguido cuatro tipologías de imagen urbana que se corresponden con sendos subgrupos: una que obedece a patrones de arquitectura rural que podría darse en un ámbito geográfico provincial o incluso regional, en todo caso no relacionada con la arquitectura de la Sierra de Francia, y tres que se adaptan a las características más significativas de esta última. La diferencia que se ha escogido como más significativa en estas tres tipologías serranas ha sido la forma de utilizar la galería entendida como fachada ligera superpuesta en tres grados de apertura sobre el cerramiento macizo subyacente.

SUBGRUPO MC (Modelo Común).- Tipología de carácter rural que se caracteriza porque no utiliza elementos compositivos que puedan asociarse de inmediato al municipio de Sequeros y su entorno comarcal. La altura media estimada es de 6,80m.

Definición de volumen.- Edificios de dos plantas y bajo cubierta. Cubierta a dos aguas o, como máximo, tres, si se trata de solares en esquina, con una pendiente máxima del 35%. Los fondos edificables serán los fijados en el plano P3 Ordenación Física.

Definición de la composición de fachada.- Los huecos pueden disponerse indistintamente mediante alguna clase de ordenación geométrica, como ejes de simetría, repetición seriada con coincidencia de los ejes de los huecos en todas las plantas o combinaciones de estos procedimientos, o bien de forma aleatoria, en función de las necesidades interiores. La superficie de fachada ocupada por los huecos no supera el 20% de la parte maciza de la fachada.

La proporción de los huecos (anchura/altura) cuando son de balcón oscila entre 1/2 y 1/1,75 y cuando son de ventana, entre 1/1,30 y 1/1, aunque hay casos de bajo cubierta o de plantas intermedias más bajas en las cuales la proporción de huecos es apaisada, partiendo de un ancho no superior a 1m. La forma de los huecos se resuelve siempre mediante dinteles rectos. Los vuelos de balcón son individualizados en todas las plantas, aunque la mayor parte de las veces no hay siquiera vuelo, y no se emplean cuerpos volados cerrados. Ocasionalmente se encuentran indicios de utilización de técnicas constructivas locales, como el enrasamiento de la carpintería con la cara exterior de la fachada, lo que evidencia el entramado, normalmente oculto. Los elementos de remate suelen ser muy sencillos: alero de madera con un vuelo máximo de 40cm, balcones volados con viguetas de madera, a veces con protección del perímetro con chapa pintada y recercados de sillería de piedra en el mejor de los casos (nunca de mampostería). Los zócalos se ponen de manifiesto con el mismo enfoscado en un color más oscuro que el resto de la fachada.

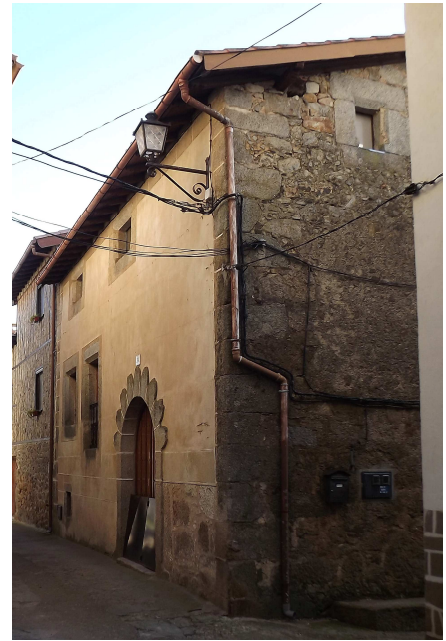
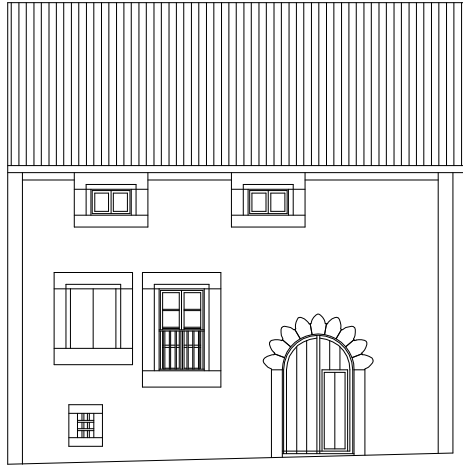
Materiales.- Los cerramientos son de fábrica de piedra cuajada (nunca con chapados sobre fábricas de otros materiales), con aparejo de sillería vista, sobre todo en planta baja, o de mampostería, aunque también con otros materiales constructivos, como ladrillo, que se oculta con enfoscado de mortero bastardo de cal morena en su color natural o pintado de manera uniforme, salvo a veces en los recercados, empleando una gama en tonos suaves y claros de cierta variedad, entre tonos cálidos como el ocre-amarillo y el rojizo apagado y tonos fríos, como el azul claro, o intermedios, como los violáceos apagados; también pueden verse encalados blancos. En este caso de cerramiento enfoscado, se dejan vistos, siempre que sean de sillería cuajada de piedra natural de granito de grano fino y uniforme y de tonos ferruginosos, empleado con frecuencia en la Sierra de Francia, los detalles de carácter ornamental o de remate, pero en ningún caso pueden verse los recercados y otros detalles realizados con mampostería vista ni con chapados.

La carpintería es siempre de madera, barnizada o pintada preferentemente en tonos oscuros (rojo sangre de toro, verde botella o gris), sin persianas enrollables.

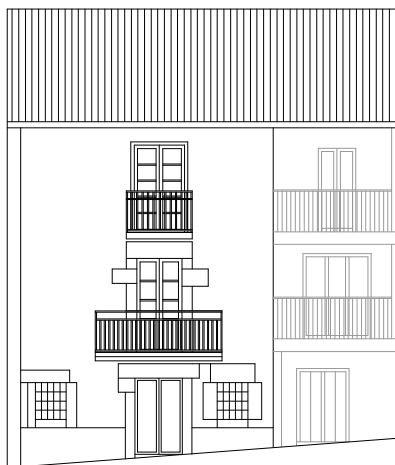
Los canalones y bajantes cuando son vistos se realizan con cinc (no acero galvanizado) o chapa pintada con los mismos tonos que la carpintería.
Las barandillas son casi siempre hierro forjado, normalmente de diseños sencillos, con barrotes verticales de sección circular maciza. En todo caso se pintan de color gris oscuro o medio.



EJEMPLO 1: Representante de la arquitectura rural común, sin rasgos asimilables a la de la comarca. Expresión maciza, introduciendo una singular entreplanta.



EJEMPLO 2: Edificación sólida con menor altura de lo habitual en este Conjunto. Predomina el macizo sobre el hueco. Recercados de piedra con diseño singular.



EJEMPLO 3: Edificio que reúne dos tipologías en la misma parcela catastral, fruto seguramente de una operación de agregación. Este ejemplo se refiere a la parte izquierda, representativa de arquitectura rural común de calidad. Es probable que el piso superior sea un añadido posterior a la edificación original.

SUBGRUPO F0 (Fachada previa incompleta): Arquitectura con rasgos propiamente serranos, aunque no presenta el tipo más consolidado de fachada previa, salvo en algunas ocasiones, parcialmente en la planta superior.

Definición de volumen.- Edificios de tres plantas. Cubierta a dos aguas o, como máximo, tres, si se trata de solares en esquina, con una pendiente máxima del 35%. Los fondos edificables serán los fijados en el plano P3 Ordenación Física. La altura media estimada es de 7,50m.

Definición de la composición de fachada.- Los huecos se disponen en general de forma aleatoria, en función de las necesidades interiores. La superficie de fachada ocupada por los huecos no supera el 20% de la parte maciza de la fachada, salvo cuanto aparece una solana superior, que normalmente no ocupa toda la longitud de fachada. Esta solana aparece a veces acristalada como cierro con carpintería de madera.

La proporción de los huecos (anchura/altura) cuando son de balcón oscila entre 1/2 y 1/1,75 y cuando son de ventana, entre 1/1,30 y 1/1, partiendo de un ancho no superior a 0,90m. La forma de los huecos se resuelve siempre mediante dinteles rectos. Los vuelos de balcón son individualizados en todas las plantas, aunque la mayor parte de las veces no hay siquiera vuelo, y se emplean cuerpos volados cerrados, sobresaliendo en cada planta sobre la inferior entre 20 y 40cm, que ocupan toda la longitud de fachada. Se utilizan las técnicas constructivas locales, como el entramado de la carpintería con la cara exterior de la fachada, lo que evidencia el entramado, normalmente oculto por una capa de enfoscado. En los casos de entramado visto, propio en principio sólo de usos auxiliares no residenciales, la construcción se realiza con perfiles de madera de sección rectangular de diversas escuadrías, que van desde correas horizontales de 20x20cm en las líneas inferior, que actúa de solera o base de apoyo del entramado, y superior o "puente", que sirve de arriostramiento, de la planta a los tramos verticales más delgados, de 5x10cm, pasando por refuerzos ("postes") y tornapuntas entre 10x10cm y 8x10cm. Los huecos del entramado se rellenan con un mortero que sujeta las piedras que constituyen el material básico del relleno. También es posible ver rellenos de otros materiales, como adobe o ladrillo macizo de tejar rejuntado con mortero de cal. En todos los casos el relleno puede ser revestido y encalado o pintado, dejando vista la madera.

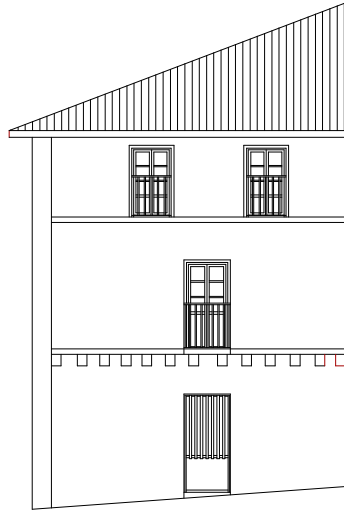
Los elementos de remate suelen ser muy sencillos: alero de madera con un vuelo máximo de 60cm, balcones volados con viguetas de madera, a veces con protección del perímetro con chapa pintada o de tabla de madera y recercados de sillería de piedra en el mejor de los casos (nunca de mampostería).

Materiales.- Los cerramientos son de fábrica de piedra cuajada (nunca con chapados sobre fábricas de otros materiales), con aparejo de sillería vista, sobre todo en planta baja, o de mampostería. A menudo se dispone una escalera exterior de piedra, adosada a la fachada, que salva la altura entre la rasante de la calle y el planta primera. Cuando el entramado de las plantas superiores no es visto, se recubre con un enfoscado de mortero de cal morena en su color o bien se pinta empleando una gama en tonos suaves y claros de cierta variedad, entre tonos cálidos como el ocre-amarillo y el rojizo apagado y tonos fríos, como el azul claro, o intermedios, como los violáceos apagados; también pueden verse encalados blancos. En este caso de cerramiento enfoscado, se dejan vistos los tramos que conforman cada hueco y que forman parte del entramado de madera de la fachada.

La carpintería es siempre de madera, barnizada o pintada preferentemente en tonos oscuros (rojo sangre de toro, verde botella o gris), sin persianas enrollables.

Los canalones y bajantes cuando son vistos se realizan con cinc (no acero galvanizado) o chapa pintada con los mismos tonos que la carpintería.

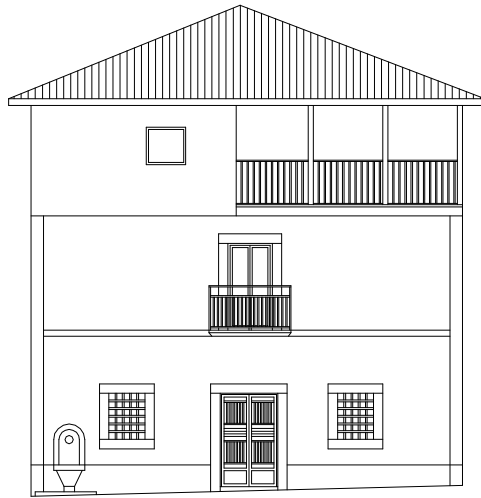
Las barandillas de las solanas son casi siempre de madera barnizada o tratada con un acabado mate, aunque también, junto con los balcones, se emplea el hierro forjado, normalmente de diseños sencillos, con barrotes verticales de sección circular maciza. En todo caso se pintan de color gris oscuro o medio.



EJEMPLO 1: Modelo primitivo con un solo cuerpo volado macizo y entramado visto solo en esquinas y forjados. Excepcionalmente la piedra llega a la segunda planta en la fachada principal, por lo que no puede descartarse un recrecido posterior al origen.



EJEMPLO 2: Modelo con galería parcial acristalada en la planta superior, con enfoscado oscuro poco habitual en la fachada principal, en contraste con el encalado de la fachada secundaria, por lo que probablemente sea bastante reciente.



EJEMPLO 3: Ejemplar con galería que cubre aproximadamente la mitad de la planta superior en la fachada principal, con el resto macizo recubierto de placas impermeables que ocultan el entramado. Fábrica de piedra en las dos plantas inferiores, evidenciando un posible recrecido posterior.

SUBGRUPO F1: Tipología más frecuente en Sequeros, de tres plantas, las dos bajas macizas (de piedra al menos la baja) y galería única en planta superior semiempotrada que abarca toda la longitud de la fachada principal.

Definición de volumen.- Edificios de tres plantas. Cubierta a dos aguas o, como máximo, tres, si se trata de solares en esquina, con una pendiente máxima del 35%. Los fondos edificables serán los fijados en el plano P3 Ordenación Física. La altura media estimada es de 7,50m.

Definición de la composición de fachada.- Los huecos se disponen en general de forma aleatoria, en función de las necesidades interiores, aunque, como esta tipología se desarrolla la mayor parte de las veces sobre parcelas de poca fachada, sólo da lugar a un hueco en planta primera, que siempre se sitúa en el eje de la propia fachada. La superficie de fachada ocupada por los huecos no supera el 30% de la parte maciza de la fachada, salvo la solana superior semiempotrada con estructura de madera, que en todos los casos ocupa toda la longitud de fachada principal (aunque la proporción hueco-macizo entre un 30% y un 40% puede considerarse normal en el cerramiento tras la solana), y la planta baja, en la que la mayor parte de los casos se incorporan huecos de locales al lado de la puerta de acceso a la vivienda superior.

La proporción de los huecos (anchura/altura) cuando son de balcón oscila entre 1/2 y 1/1,75 y cuando son de ventana, entre 1/1,30 y 1/1, partiendo de un ancho no superior a 0,90m. La forma de los huecos se resuelve siempre mediante dinteles rectos. Los vuelos de balcón son individualizados en la planta primera, aunque muchas veces no hay siquiera vuelo, y se emplean cuerpos volados cerrados, que ocupan toda la longitud de fachada, sobresaliendo en cada planta sobre la inferior entre 20 y 40cm. Se utilizan las técnicas constructivas locales, como el enrasamiento de la carpintería con la cara exterior de la fachada, lo que evidencia el entramado, normalmente oculto por una capa de enfoscado. En los casos de entramado visto, propio en principio sólo de usos auxiliares no residenciales, la construcción se realiza con perfiles de madera de sección rectangular de diversas escuadrías, que van desde correas horizontales de 20x20cm en las líneas inferior, que actúa de solera o base de apoyo del entramado, y superior o "puente", que sirve de arriostramiento, de la planta a los tramos verticales más delgados, de 5x10cm, pasando por refuerzos ("postes") y tornapuntas entre 10x10cm y 8x10cm. Los huecos del entramado se rellenan con un mortero que sujeta las piedras que constituyen el material básico del relleno. También es posible ver rellenos de otros materiales, como adobe o ladrillo macizo de tejar rejuntado con mortero de cal. En todos los casos el relleno puede ser revestido y encalado o pintado, dejando vista la madera.

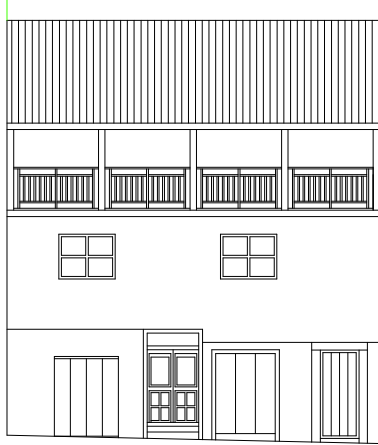
Los elementos de remate suelen ser muy sencillos: alero de madera con un vuelo máximo de 60cm, balcones volados con viguetas de madera, a veces con protección del perímetro con chapa pintada o de tabla de madera y recercados de sillería de piedra en el mejor de los casos (nunca de mampostería).

Materiales.- Los cerramientos son de fábrica de piedra cuajada (nunca con chapados sobre fábricas de otros materiales), con aparejo de sillería vista, sobre todo en planta baja, o de mampostería. La piedra puede llegar a incluir la planta primera, sobre todo en la fachada principal cuando hay más de una. Cuando el entramado de las plantas superiores no es visto, se recubre con un enfoscado de mortero de cal morena en su color o bien se pinta empleando una gama en tonos suaves y claros de cierta variedad, entre tonos cálidos como el ocre-amarillo y el rojizo apagado y tonos fríos, como el azul claro, o intermedios, como los violáceos apagados; también pueden verse encalados blancos. En este caso de cerramiento enfoscado, se dejan vistos los tramos que conforman cada hueco y que forman parte del entramado de madera de la fachada.

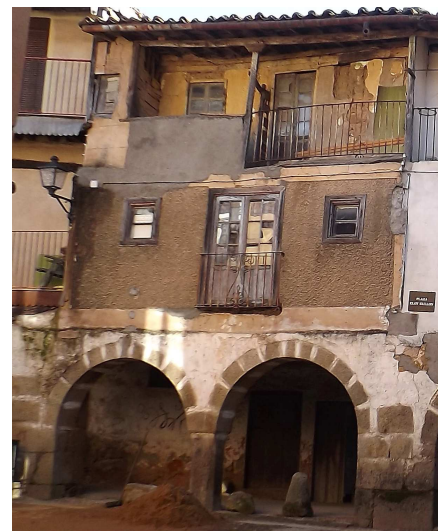
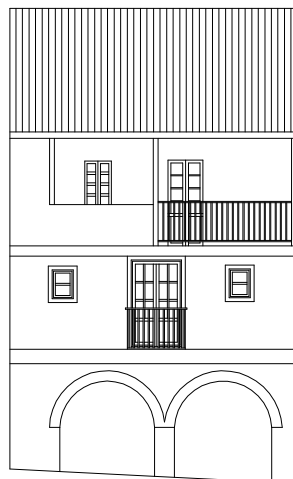
La carpintería es siempre de madera, barnizada o pintada preferentemente en tonos oscuros (rojo sangre de toro, verde botella o gris), sin persianas enrollables.

Los canalones y bajantes cuando son vistos se realizan con cinc (no acero galvanizado) o chapa pintada con los mismos tonos que la carpintería.

Las barandillas de las solanas pueden ser de madera barnizada o tratada con un acabado mate, o también, indistintamente, junto con los balcones, se emplea el hierro forjado, normalmente de diseños sencillos, con barrotes verticales de sección circular maciza. En todo caso se pintan de color gris oscuro o medio.



EJEMPLO 1: Ejemplar bastante primitivo de incorporación de galería completa en planta superior, con planta baja de piedra, aunque con muchos huecos, y planta primera probablemente construida con armadura de madera protegida por enfoscado.



EJEMPLO 2: Aunque bastante deteriorado y con un macizado posterior de la galería para u probable aseo, se corresponde con el subtipo F1, destacándose la singularidad del soportal, que constituye en esta ocasión la base de piedra sobre la que descansa la planta primera de entramado enfoscado con mortero gris, un poco más oscuro de lo habitual.



EJEMPLO 3: Representante muy típico del subtipo F1, aunque la fábrica de piedra se extiende a las dos plantas superiores, conformando una variedad probablemente importada de las sierras de Béjar y Candelario. La mampostería vista procede probablemente de alguna reforma moderna, porque en origen solo se dejaría vista la piedra de elementos singulares, como dinteles, jambas y elementos volados. En casi todos los ejemplares encontrados la barandilla de la galería es una sencilla sucesión de barras verticales, macizas pero finas, de hierro forjado.

SUBGRUPO F2: Se caracteriza por la superposición de galerías corridas en las dos plantas superiores, ocupando la totalidad de la longitud de fachada, sobre planta baja de piedra.

Definición de volumen.- Edificios de tres plantas. Cubierta a dos aguas o, como máximo, tres, si se trata de solares en esquina, con una pendiente máxima del 35%. Los fondos edificables serán los fijados en el plano P3 Ordenación Física. La altura media estimada es de 8,20m.

Definición de la composición de fachada.- Los huecos se disponen en general de forma aleatoria, en función de las necesidades interiores, aunque, como esta tipología se caracteriza por las dos balconadas superpuestas, la disposición de los huecos resulta menos relevante en cuanto a la imagen urbana. Aún así, una proporción hueco-macizo entre un 30% y un 40% puede considerarse normal en el cerramiento tras las solanas y en las fachadas secundarias, en su caso. La planta baja, al igual que en el subgrupo F1, en la que la mayor parte de los casos se incorporan huecos de locales al lado de la puerta de acceso a la vivienda superior.

La proporción de los huecos (anchura/altura) cuando son de balconeros oscila entre 1/2 y 1/1,75 y cuando son de ventana, entre 1/1,30 y 1/1, partiendo de un ancho no superior a 0,90m. La forma de los huecos se resuelve siempre mediante dinteles rectos. Los vuelos de las galerías superpuestas son uniformes en toda la altura de la fachada, con una dimensión que puede llegar hasta los 80cm sobre la planta baja. En este subgrupo las técnicas como el entramado de madera en las plantas superiores no resultan relevantes, puesto que, de darse, pasan siempre a un segundo plano. Las solanas superpuestas se construyen apoyando sobre vuelos de madera y sus postes de sustentación, también de madera escuadrada, son siempre coincidentes en ambas plantas.

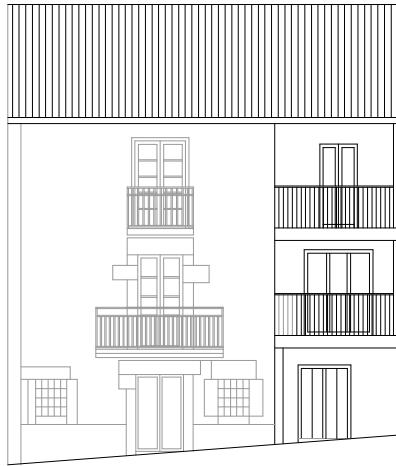
Los elementos de remate suelen ser muy sencillos: alero de madera con un vuelo máximo de 60cm sobre la solana, y protección del perímetro del borde de cada solana con chapa pintada o de tabla de madera y recercados de sillería de piedra en el mejor de los casos (nunca de mampostería) en la planta baja.

Materiales.- Los cerramientos de planta baja son de fábrica de piedra cuajada (nunca con chapados sobre fábricas de otros materiales), con aparejo de sillería vista o de mampostería. Las plantas superiores tienen un cerramiento con frecuencia de entramado o, en todo caso, realizado con materiales ligeros y enfoscados discretamente, al constituir el segundo plano de la fachadaza en las dos plantas superiores.

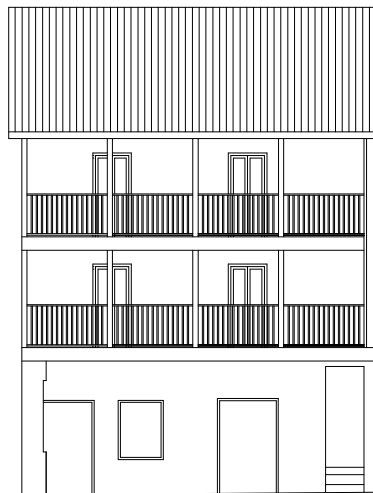
La carpintería es siempre de madera, barnizada o pintada preferentemente en tonos oscuros (rojo sangre de toro, verde botella o gris), sin persianas enrollables.

Los canalones y bajantes cuando son vistos se realizan con cinc (no acero galvanizado) o chapa pintada con los mismos tonos que la carpintería.

En las barandillas de las solanas se emplea prácticamente siempre el hierro forjado, normalmente de diseños sencillos, con barrotes verticales de sección circular maciza. En todo caso se pintan de color gris oscuro o medio.



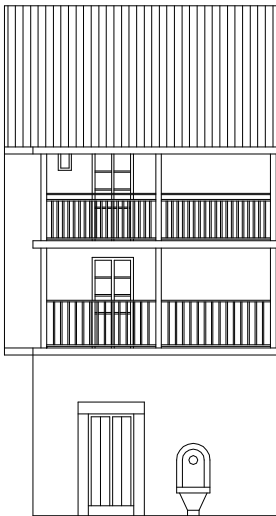
EJEMPLO 1: Convivencia de dos subtipos en una misma parcela catastral, probablemente debido a una agregación. La edificación de la derecha responde en todos sus términos al subtipo F2



D



EJEMPLO 2: Ejemplar canónico de fachada ligera, sensación reforzada por el soportal, el cual se sostiene mediante un soporte metálico central muy de poca sección y reserva las pilastras de piedra para los extremos.



EJEMPLO 3: Ejemplar muy manipulado perteneciente a este subgrupo, al haberse sustituido los materiales originales, seguramente madera, por voladizos realizados con perfiles laminados y losa de hormigón, siendo los soportes de las galerías también de perfiles de acero laminado. No obstante, la expresión no difiere mucho de los ejemplos más tradicionales, tal vez debido a la delgadez del canto de los voladizos.

24.1.9. Aplicación de los subgrupos tipológicos.-Los distintos subgrupos tipológicos se utilizarán conforme a las siguientes determinaciones:

I) Edificios catalogados.- En cada ficha del catálogo se adscribirán a alguno de los subgrupos expuestos, de modo que, en caso de proyectarse alguna de las obras permitidas por la catalogación, estas deberán tener en cuenta la descripción del subgrupo que le corresponda, respetando sus características fundamentales y justificar las variaciones que se propongan, en su caso, en función de las peculiaridades de cada edificación concreta, siempre que dichas peculiaridades procedan de su construcción original y su incorporación al proyecto contribuya al mejor conocimiento de la arquitectura tradicional.

II) Edificios renovados.- Son los señalados gráficamente en el plan P3 de Ordenación Física. Se admite el volumen existente, no declarándose ninguno de ellos fuera de ordenación. No obstante, se entenderán disconformes con el planeamiento aquellos edificios renovados que no se adapten a las condiciones de imagen urbana (diseño, color y materiales) que se definen en el presente artículo en relación con los distintos subgrupos tipológicos. Por tanto deberán adaptarse a las determinaciones de este PEPOCH si se someten a obras de rehabilitación que impliquen cambios estructurales y a las de imagen urbana si se trata de obras de modificación y mejora que afecte a la superficie envolvente.

III) Parcelas renovables.- Son aquellas susceptibles de ser reconstruidas, por estar vacías de edificación o por contener edificación ruinoso, en mal estado o insuficiente no incluida en la catalogación. Se distinguen tres casos:

1. Parcelas renovables pertenecientes al uso pormenorizado Trama Urbana con Ocupación Tradicional que cuenten todavía con elementos y materiales que proporcionen datos sobre su pertenencia a alguna de las variedades de arquitectura tradicional. Se analizarán los materiales existentes y de dicho análisis se determinará si son reconocibles los siguientes datos:

1.1. Volumen del edificio preexistente, en cuyo caso se conservará en la nueva edificación. En caso contrario, se recurrirá a las determinaciones gráficas contenidas en el plano P3 Ordenación Física para las condiciones de ocupación, en los planos P4 Alzados para las condiciones de asignación de tipología y altura, y al artículo 24.1.8 para definir los condicionantes tipológicos de volumen, diseño y materiales, si bien sólo se aplicarán los de volumen contenidos en dicho artículo cuando no estuvieran definidos gráficamente en los planos citados. Complementariamente se recurrirá al cuadro general de determinaciones especificadas parcela a parcela.

1.2. Se recuperará en la nueva edificación la tipología arquitectónica, si fuera claramente reconocible. En caso contrario, se aplicará la que se asigna gráficamente a la parcela en los planos P4 Alzados y en el cuadro general de determinaciones..

1.3. Se valorarán los elementos arquitectónicos o constructivos que pudieran conservarse e integrarse en la nueva edificación, ya sea físicamente, si su estado lo permite, o mediante su reproducción si no lo permitiera.

2. Parcelas renovables pertenecientes al uso pormenorizado Trama Urbana con Ocupación Tradicional que no cuenten con elementos y materiales que proporcionen datos sobre su estado original o sean irrelevantes. En estas circunstancias, para proyectar la edificación en la parcela se recurrirá a las determinaciones gráficas contenidas en el plano P3 Ordenación Física para las condiciones de ocupación, en los planos P4 Alzados para las condiciones de asignación de tipología y altura, y al artículo 24.1.8 para definir los condicionantes tipológicos de volumen, diseño y materiales, si bien sólo se aplicarán los de volumen contenidos en dicho artículo cuando no estuvieran definidos gráficamente en los planos citados. Complementariamente se recurrirá al cuadro general de determinaciones especificadas parcela a parcela.

3. Parcelas renovables pertenecientes al uso pormenorizado Trama Urbana de Baja Densidad.

3.1. Condiciones de ocupación.- Se recurrirá a las determinaciones contenidas en el plano P3 Ordenación Física para las condiciones de ocupación, la cual se limitará en principio al área definida y acotada en dicho plano y se entenderá como área máxima de movimiento en planta de la nueva edificación. Podrá proponerse una variación en la disposición de esta área por otra de superficie equivalente si se justifica por razones de una mejor conservación de la vegetación existente en la parcela, en especial del arbolado de mayor porte.

3.2. Condiciones de volumen.- Se definirá por el área máxima de ocupación y la altura de cornisa desde el terreno natural, que será de 4,5m de media, equivalente a planta baja y aprovechamiento bajo cubierta, cuya altura libre entre el forjado del techo de la planta baja y la línea más baja del alero podrá medir 1,5m como máximo en el perímetro exterior de la edificación. Se permite una tercera planta semisótano si por razones topográficas surgiera sin que se hubiera alterado artificialmente la rasante del terreno natural. Esta planta sólo podrá utilizarse para usos auxiliares del principal y, en todo caso, en ella se prohíben los usos residenciales. La cubierta será inclinada en un 80%, como mínimo, de la superficie de ocupación en planta, con pendiente no inferior al 25% ni superior al 40%.














3.3 Condiciones de imagen de la edificación.- Se emplearán diseños de sencillez volumétrica, basándose en los criterios que se desprenden del subtipo tipológico MC (Modelo Común) tal como se describen en el artículo 24.1.8.

3.4. Condiciones especiales.- Se conservará lo más fielmente posible la imagen actual de la mayoría de las parcelas que componen este uso pormenorizado de prados arbolados rodeados de vallas de piedra, para lo cual se conservará en todo lo posible el arbolado y la vegetación en general, así como la valla de piedra, si existiera.

3.5. Planes especiales de reforma interior (PERI).- En el plano P3 Ordenación Física se delimitan dos sectores de PERI, el 1, con una superficie de 1034m² y el 2, con 1680m². Ambos comprenden parcelas con dificultades para materializar el aprovechamiento urbanístico, como imposibilidad de acceso desde la vía pública, indefinición catastral o escasez de alguna dimensión de la parcela. El resto de determinaciones será el correspondiente al uso pormenorizado de Trama Urbana de Baja Densidad. La edificabilidad bruta se fija en un índice máximo de 0,2m²/m² para ambos sectores.

24.1.10. CUADRO GENERAL DE DETERMINACIONES POR PARCELAS.- A continuación se introduce el cuadro de aplicación de la normativa, cuadro general de determinaciones, por cada parcela catastral. Este cuadro se complementará con el resto de las determinaciones gráficas y escritas del presente PEPCH:

MANZANA	PARC.	USO PORMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLOGICO							
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2	
18953	16	Equipamiento Publ.													
20910	1	Baja Densidad													
20914	1	Tradicional													
	2	Tradicional													
	4	Tradicional													
21904	1	Tradicional													
	2	Tradicional													
	13	Tradicional													
21910	1	Baja Densidad													
	2	Tradicional													
	3	Tradicional													
	4	Tradicional													
	5	Tradicional													
	6	Tradicional													
	7	Tradicional		A32											
	8	Tradicional		A33											
	9	Tradicional													
	10	Tradicional		E9											
	11	Tradicional													
	12	Tradicional													
	13	Tradicional													
	14	Tradicional													
	15	Tradicional													
CATALOGO															
		Protección Integral													
		Protección Estructural													
		Protección Ambiental													
TIPOLOGÍA															
		PU-Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público													
		PR-Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso													
		PV-Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos													
		MC-Parcelas no renovadas con tipología tradicional común													
		F0-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa													
		F1-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa													
		F2-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa													
RENOVACIÓN															
		Parcelas renovables con elementos incorporables Trama Urbana Ocupación Tradicional													
		Parcelas renovables sin elementos incorporables Trama Urbana con Ocupación Tradicional													
		Parcelas renovadas													

MANZANA	PARC.	USO PORMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLÓGICO								
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2		
21912	1	Tradicional														
	3	Tradicional														
	4	Tradicional														
	5	Tradicional														
	6	Tradicional														
	7	Tradicional														
	8	Tradicional		A63												
	10	Tradicional														
	11	Tradicional		A19												
	12	Tradicional		E7												
	13	Baja Densidad														
	14	Tradicional														
	15	Tradicional														
	16	Baja Densidad														
	17	Tradicional		A20												
	19	Tradicional														
	20	Tradicional														
	21	Tradicional														
	22	Tradicional														
	23	Tradicional														
	24	Tradicional														
	26	Tradicional		A31												
	27	Tradicional														
	28	Tradicional														
	29	Tradicional														
	30	Tradicional														
	31	Tradicional														
	32	Tradicional														
	33	Tradicional														
	34	Tradicional														
	39	Tradicional														
	21914	1	Tradicional													
		2	Tradicional													
		3	Tradicional													
		4	Tradicional													
		5	Tradicional													
		6	Tradicional													
		7	Tradicional													
		8	Tradicional													
9		Tradicional														
10		Tradicional														
11		Tradicional														
12		Tradicional		A35												
13		Tradicional		A34												
		CATALOGO														
			Protección Integral													
			Protección Estructural													
			Protección Ambiental													
		TIPOLOGÍA														
			PU-Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público													
			PR-Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso													
			PV-Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos													
			MC-Parcelas no renovadas con tipología tradicional común													
			F0-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa													
			F1-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa													
			F2-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa													
		RENOVACIÓN														
			Parcelas renovables con elementos incorporables Trama Urbana Ocupación Tradicional													
			Parcelas renovables sin elementos incorporables Trama Urbana con Ocupación Tradicional													
			Parcelas renovadas													

MANZANA	PARC.	USO PORMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLÓGICO						
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2
21920	1	Baja Densidad												
	2	Baja Densidad												
	3	Tradicional												
	4	Tradicional												
	5	Tradicional												
	7	Tradicional												
	8	Tradicional												
	9	Tradicional												
	10	Tradicional												
	11	Tradicional												
	12	Tradicional												
	13	Tradicional												
	14	Equipamiento Publ.		I1										
	15	Tradicional												
	16	Tradicional												
	40	Baja Densidad												
	48	Tradicional												
	49	Baja Densidad												
	51	Baja Densidad												
	55	Tradicional		A2										
	61	Tradicional												
	62	Tradicional												
	63	Tradicional												
	64	Tradicional												
	65	Tradicional												
	66	Tradicional												
	67	Tradicional												
	70	Baja Densidad												
	71	Baja Densidad												
	72	Baja Densidad												
	73	Baja Densidad												
21944	2	Baja Densidad												
21946	1	Baja Densidad												
	2	Baja Densidad												
22890	1	Tradicional												
	2	Tradicional												
	3	Tradicional												
22891	1	Tradicional												
22892	1	Tradicional												
	2	Tradicional												
22893	1	Tradicional												
	2	Tradicional												
	3	Tradicional												
	4	Tradicional												
		CATALOGO												
		Protección Integral												
		Protección Estructural												
		Protección Ambiental												
		TIPOLOGÍA												
		PU-Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público												
		PR-Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso												
		PV-Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos												
		MC-Parcelas no renovadas con tipología tradicional común												
		F0-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa												
		F1-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa												
		F2-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa												
		RENOVACIÓN												
		Parcelas renovables con elementos incorporables Trama Urbana Ocupación Tradicional												
		Parcelas renovables sin elementos incorporables Trama Urbana con Ocupación Tradicional												
		Parcelas renovadas												

MANZANA	PARC.	USO PROMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLOGICO										
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2				
22900	1	Tradicional																
	2	Tradicional																
	3	Tradicional																
	4	Tradicional																
	5	Tradicional																
	6	Tradicional		A57														
	7	Tradicional																
	8	Tradicional																
	9	Tradicional		A56														
	10	Tradicional																
	11	Tradicional																
	12	Baja Densidad																
	13	Tradicional																
	18	Tradicional																
	20	Tradicional		A55														
	21	Tradicional		A53														
	22	Tradicional		A52														
	23	Tradicional		A51														
	24	Tradicional		A50														
	25	Tradicional																
	26	Baja Densidad																
	27	Baja Densidad																
	32	Baja Densidad																
	33	Equipamiento Publ.																
	34	Baja Densidad																
	35	Baja Densidad																
	36	Tradicional		A54														
	37	Baja Densidad																
	22901	1	Tradicional															
		2	Equipamiento Publ.		A39													
		3	Tradicional		A40													
		4	Tradicional															
			CATALOGO															
				Protección Integral														
				Protección Estructural														
				Protección Ambiental														
			TIPOLOGÍA															
			PU-Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público															
			PR-Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso															
			PV-Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos															
			MC-Parcelas no renovadas con tipología tradicional común															
			F0-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa															
			F1-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa															
			F2-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa															
		RENOVACIÓN																
			Parcelas renovables con elementos incorporables Trama Urbana Ocupación Tradicional															
			Parcelas renovables sin elementos incorporables Trama Urbana con Ocupación Tradicional															
			Parcelas renovadas															

MANZANA	PARC.	USO PORMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLÓGICO										
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2				
22902	1	Tradicional																
	2	Tradicional																
	3	Tradicional																
	4	Tradicional																
	5	Tradicional																
	6	Tradicional																
	7	Tradicional																
	8	Tradicional																
	9	Tradicional																
	10	Tradicional																
	11	Tradicional																
	12	Tradicional																
	13	Tradicional																
	14	Tradicional			E10													
	15	Tradicional																
	16	Tradicional																
	17	Tradicional			A44													
	18	Tradicional			A43													
	20	Tradicional																
	21	Tradicional			A42													
	22	Tradicional			A41													
	23	Tradicional																
	24	Tradicional																
	25	Tradicional																
	27	Tradicional																
	28	Tradicional																
	29	Tradicional																
	30	Tradicional																
	31	Tradicional			A45													
	CATALOGO																	
	Protección Integral																	
Protección Estructural																		
Protección Ambiental																		
TIPOLOGÍA																		
PU-Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público																		
PR-Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso																		
PV-Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos																		
MC-Parcelas no renovadas con tipología tradicional común																		
F0-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa																		
F1-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa																		
F2-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa																		
RENOVACIÓN																		
Parcelas renovables con elementos incorporables Trama Urbana Ocupación Tradicional																		
Parcelas renovables sin elementos incorporables Trama Urbana con Ocupación Tradicional																		
Parcelas renovadas																		

MANZANA	PARC.	USO PORMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLOGICO									
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2			
22903	1	Tradicional															
	2	Tradicional															
	3	Tradicional															
	4	Tradicional															
	5	Tradicional															
	6	Baja Densidad (*)															
	7	Baja Densidad (*)															
	9	Tradicional															
	10	Tradicional															
	11	Tradicional															
	12	Tradicional															
	13	Tradicional															
	14	Tradicional															
	15	Tradicional															
	16	Tradicional															
	17	Tradicional															
	18	Tradicional															
	19	Tradicional															
	20	Baja Densidad (*)															
	21	Baja Densidad (*)															
	25	Baja Densidad															
	26	Baja Densidad															
	30	Baja Densidad															
	22904	19	Tradicional														
	22906	1	Tradicional														
		2	Tradicional														
	22907	1	Equipamiento Priv.		I2												
	(*) Includida en PERI 2																
	CATALOGO																
			Protección Integral														
		Protección Estructural															
		Protección Ambiental															
TIPOLOGÍA																	
		PU-Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público															
		PR-Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso															
		PV-Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos															
		MC-Parcelas no renovadas con tipología tradicional común															
		F0-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa															
		F1-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa															
		F2-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa															
RENOVACIÓN																	
		Parcelas renovables con elementos incorporables Trama Urbana Ocupación Tradicional															
		Parcelas renovables sin elementos incorporables Trama Urbana con Ocupación Tradicional															
		Parcelas renovadas															

MANZANA	PARC.	USO PORMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLÓGICO										
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2				
22908	1	Tradicional																
	2	Tradicional																
	3	Tradicional																
	4	Tradicional																
	5	Tradicional																
	6	Tradicional																
	7	Tradicional																
	8	Tradicional		A47														
	9	Tradicional																
	10	Tradicional																
	11	Tradicional																
	12	Tradicional																
	13	Tradicional																
	14	Tradicional																
	15	Tradicional		A48														
	16	Tradicional		A49														
	17	Tradicional																
	19	Tradicional																
	20	Tradicional																
	21	Tradicional																
	22	Tradicional																
	23	Tradicional																
	44	Tradicional		A70														
	22910	1	Tradicional															
3		Tradicional		A22														
4		Tradicional																
5		Tradicional																
6		Tradicional																
7		Tradicional		A23														
9		Tradicional																
10		Tradicional		A24														
11		Tradicional																
12		Tradicional		A69														
13		Tradicional																
14		Tradicional																
16		Tradicional																
17		Tradicional																
18		Tradicional																
19		Tradicional																
CATALOGO																		
TIPOLOGÍA																		
RENOVACIÓN																		

MANZANA	PARC.	USO PORMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLOGICO						
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2
22913	1	Tradicional												
	2	Tradicional												
	3	Tradicional												
	4	Tradicional												
	5	Baja Densidad												
	6	Tradicional												
	8	Tradicional												
	9	Tradicional												
	10	Tradicional												
	11	Tradicional												
	12	Tradicional												
	13	Tradicional												
	14	Tradicional												
	15	Tradicional												
	16	Tradicional		A18										
	17	Tradicional												
	20	Tradicional		A17										
	21	Tradicional												
	22	Tradicional		E6										
	23	Tradicional		A16										
	24	Tradicional												
	25	Tradicional		A15										
	26	Tradicional		A14										
	27	Tradicional												
	28	Tradicional		A13										
	29	Tradicional		A12										
	30	Tradicional		E5										
	31	Tradicional												
	32	Tradicional		E4										
	33	Tradicional		A11										
	34	Tradicional		A10										
	35	Tradicional		E3										
	36	Tradicional		A9										
	37	Tradicional		A8										
	38	Tradicional												
	39	Tradicional												
	40	Baja Densidad												
	41	Baja Densidad												
	42	Equipamiento Publ.												
	43	Equipamiento Publ.		E11										
	44	Tradicional												
	45	Espacio Libre Pub.												
	46	Baja Densidad												
CATALOGO														
		Protección Integral												
		Protección Estructural												
		Protección Ambiental												
TIPOLOGÍA														
		PU-Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público												
		PR-Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso												
		PV-Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos												
		MC-Parcelas no renovadas con tipología tradicional común												
		F0-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa												
		F1-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa												
		F2-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa												
RENOVACIÓN														
		Parcelas renovables con elementos incorporables Trama Urbana Ocupación Tradicional												
		Parcelas renovables sin elementos incorporables Trama Urbana con Ocupación Tradicional												
		Parcelas renovadas												

MANZANA	PARC.	USO PORMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLOGICO									
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2			
22916	1	Tradicional		A36													
	2	Tradicional															
	3	Tradicional															
	4	Tradicional		A38													
	5	Tradicional		A37													
	6	Tradicional															
22917	1	Tradicional		A25													
	2	Tradicional		A26													
	3	Tradicional		A27													
	4	Tradicional															
	5	Tradicional															
	6	Tradicional															
	7	Tradicional															
22920	1	Tradicional															
	3	Tradicional															
	4	Tradicional		A7													
	5	Tradicional		A6													
	6	Tradicional		E2													
	7	Tradicional															
	8	Tradicional															
	9	Tradicional															
	10	Tradicional															
	11	Tradicional		A5													
	12	Tradicional		A67													
	13	Tradicional		A66													
	14	Tradicional		A65													
	15	Tradicional															
	16	Tradicional		A64													
	17	Tradicional		A4													
	18	Tradicional															
	19	Tradicional															
	20	Tradicional															
	21	Tradicional		A3													
	22	Tradicional															
	23	Tradicional															
	24	Tradicional															
	25	Tradicional															
	26	Tradicional															
	27	Tradicional															
	28	Tradicional															
	29	Tradicional															
	30	Tradicional															
	31	Tradicional															
	32	Tradicional															
	33	Baja Densidad															
	34	Baja Densidad															
	CATALOGO																
		Protección Integral															
		Protección Estructural															
		Protección Ambiental															
TIPOLOGÍA																	
		PU-Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público															
		PR-Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso															
		PV-Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos															
		MC-Parcelas no renovadas con tipología tradicional común															
		F0-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa															
		F1-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa															
		F2-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa															
RENOVACIÓN																	
		Parcelas renovables con elementos incorporables Trama Urbana Ocupación Tradicional															
		Parcelas renovables sin elementos incorporables Trama Urbana con Ocupación Tradicional															
		Parcelas renovadas															

MANZANA	PARC.	USO PORMENOR.	CATÁLOGO		RENOVACIÓN			SUBGRUPO TIPOLÓGICO							
			PROTECCIÓN	REF.	R.OT1	R.OT2	RENOV	PU	PR	PV	MC	FO	F1	F2	
P1	665	Baja Densidad													
P5	51	Baja Densidad													
	52	Baja Densidad													
	53	Baja Densidad													
	54	Baja Densidad													
	55	Baja Densidad (*)													
	56	Baja Densidad (*)													
	57	Baja Densidad (*)													
	58	Baja Densidad													
	118	Baja Densidad													
	119	Tradicional													
	120	Tradicional													
	123	Baja Densidad													
	124	Baja Densidad													
	127	Baja Densidad													
	129	Baja densidad													
	130	Baja Densidad													
	390	Baja Densidad													
(*) Incluida en PERI 1															
CATALOGO															
		Protección Integral													
		Protección Estructural													
		Protección Ambiental													
TIPOLOGÍA															
		PU-Parcelas no renovadas con imagen planificada uso equipamiento público													
		PR-Parcela no renovada con imagen planificada uso religioso													
		PV-Parcelas no renovadas con imagen planificada usos domésticos													
		MC-Parcelas no renovadas con tipología tradicional común													
		F0-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa													
		F1-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa													
		F2-Parcelas no renovadas con tipología serrana representativa													
RENOVACIÓN															
		Parcelas renovables con elementos incorporables Trama Urbana Ocupación Tradicional													
		Parcelas renovables sin elementos incorporables Trama Urbana con Ocupación Tradicional													
		Parcelas renovadas													

24.2. Características funcionales.-

24.2.1. Asignación de funciones.- Los contenedores definidos para cada subgrupo tipológico podrán albergar los usos compatibles en cada uso pormenorizado de los que se distinguen en este PEPCH y podrán ser adaptados funcionalmente a ellos.

24.2.2. Distribución en plantas.- La planta se resolverá con luces a las fachadas exterior (a vía pública) e interior (patio), cuando éste último exista. Se evitarán, si no están plenamente justificados, los patios situados entre ambas fachadas, los cuales en ningún caso distorsionarán los faldones de cubierta a dos aguas que definen el volumen tipo.

24.2.3. Cubiertas.- En el uso pormenorizado de Trama Urbana con Ocupación Tradicional las cubiertas se resolverán a una o dos aguas, dependiendo de la existencia o no de patio o alineación interior en el fondo de parcela para dar luces, igualando las alturas de cornisa. En caso de fachadas en esquina o chaflán, la cubierta se resolverá igualmente a dos aguas cuando se entienda claramente que una de las fachadas es la principal y la otra secundaria, con la cornisa horizontal en la primera y presentado la inclinación de la cubierta en la secundaria.

24.3. Características formales y constructivas. Guía de Diseño.- El siguiente método servirá como proceso para actuar en parcelas renovables, puesto que el resto de los supuestos (parcelas con edificación catalogada y parcelas renovadas) tienen su regulación específica.

Este método se basa en el concepto de tipología edificatoria, el cual se define como el conjunto de características arquitectónicas cuya conjunción produce como resultado un elemento construido identificable por adaptarse a un modelo previamente definido.

Los modelos previamente definidos, de acuerdo con los análisis extraídos de la realidad, son los que se describen en el artículo 24.1.8 de esta Normativa. La guía de diseño consiste en que las renovaciones se adaptarán al subgrupo que en cada parcela renovable se asigne gráficamente en los planos P4 Alzados y, complementariamente, en el cuadro del artículo 24.1.9, además de actuar conforme a las reglas del 24.1.9.III. Los ejemplos con que se ilustra cada subgrupo son indicativos, pudiéndose recurrir también como referencia al catálogo, en el que se encuentra la totalidad de las edificaciones que han servido para analizar la arquitectura tradicional de Sequeros desde el punto de vista tipológico. Asimismo, podrá recurrirse a los esquemas gráficos que de las mismas edificaciones del catálogo se encuentran en los planos P4 Alzados.

En los modelos se describen de modo general las características edificatorias de cada subgrupo. Estos subgrupos se constituyen en el repertorio de tipologías edificatorias en el PEPCH de Sequeros. Cada tipología edificatoria, como modelo general, se compone a su vez de tres tipologías específicas, que serán tenidas en cuenta en el diseño arquitectónico con las siguientes reglas:

A) **Tipología funcional**, es decir, la organización interna de los usos compatibles según el planeamiento en cada una de las dos zonas en las que se divide el suelo urbano para acoger la edificación civil común, Trama Urbana con Ocupación Tradicional y Trama Urbana de Baja Densidad.

Se considerará como tipología funcional normal la vivienda unifamiliar con un espacio auxiliar de carácter doméstico con entrada independiente desde la vía pública, que eventualmente puede convertirse en local de negocio abierto al público. Excepcionalmente, podría plantearse vivienda colectiva siempre que la parcela tenga una superficie mínima de 250m² y 8m de longitud de fachada, sin que se permita la agregación de parcelas para lograrlo. Para el resto de los usos compatibles se permitirá la agregación de parcelas colindantes en las condiciones del artículo 11 de la presente Normativa.

Para una longitud media de fachada en la zona de Trama Urbana con ocupación Tradicional, la organización interna es la de una entrada directamente conectada en planta baja con una escalera de un solo tramo adosada a una de las paredes laterales, estando el resto de la planta baja dedicado a un espacio auxiliar independiente. Las plantas primera y segunda se destinan al uso propiamente residencial y, si existe algún sobrado o aprovechamiento bajo cubierta, puede utilizarse indistintamente como prolongación del uso principal o como trastero.

La organización interna en las parcelas de la zona de Trama Urbana de Baja Densidad será libre y adaptada a cada uso compatible y siempre que se cumplan las condiciones del artículo 24.1.9.III.3.

B) Tipología constructiva, entendida como el conjunto de los procedimientos tecnológicos empleados para realización de la obra civil que materializa el volumen edificatorio regulado por el planeamiento. Se contemplan en esta Normativa tres de sus componentes: la estructura, el cerramiento y la cubierta.

B1) ESTRUCTURA.- La estructura portante se compone de muros o paredes resistentes que, dependiendo de la definición de cada subgrupo tipológico (artículo 28.1.8), se realizará de forma que se utilice la piedra en la planta baja o en la baja y la primera, como mínimo en la fachada principal, si hubiera más de una. Se empleará preferentemente piedra de derribo, reutilizando la del edificio anterior si existiera. Si no fuera posible, la piedra será de características organolépticas lo más parecidas posible a la que se encuentra en los edificios catalogados. El aparejo, si queda visto, será como mínimo de sillarejo concertado con la piedra cuajada al modo tradicional con una profundidad mínima de 20cm, siendo las jambas y dinteles necesariamente de sillería. No se permiten los chapados aplicados sobre muros previos de ladrillo, hormigón u otros materiales, y, en ningún caso, podrán realizarse recercados de huecos aparejados con mampostería en ninguna de sus formas (aplacados o no). No obstante, se podrá trasdosar la piedra con una hoja de medio pie de ladrillo perforado con el fin de conseguir una superficie plana.

Las plantas superiores (una o dos, según la descripción del artículo 24.8.1) podrán realizarse con entramado de madera tradicional si va a quedar visto, siguiendo las indicaciones de la descripción contenida en el artículo citado, de forma que, con los arriostramientos correspondientes, se obtenga un conjunto trabado de paredes de carga, siempre que los forjados superiores sean de madera. Si las plantas superiores se terminan con un enfoscado natural o pintado, se podrán utilizar técnicas convencionales de sustentación.

La estructura horizontal (forjados) será de madera cuando se respeten los muros existentes en la planta baja y, en todo caso lo será el forjado de cubierta, si, según la descripción del subgrupo tipológico, el remate superior de la misma debe realizarse con alero de madera. Como criterio general, la rehabilitación de edificios catalogados se realizará fundamentalmente con las mismas técnicas constructivas estructurales que se hubieran empleado en el edificio existente y, en las renovaciones, se utilizará la madera siempre que su empleo sea trascendente para la imagen urbana del edificio.

B2) CERRAMIENTO.- El cerramiento vertical exterior se realizará siguiendo las pautas estructurales del apartado anterior para la construcción del cerramiento y en cuanto a los acabados, se seguirán las definiciones de los grupos tipológicos contenidas en el artículo 24.8.1, con las siguientes excepciones:

1. En la zona de uso pormenorizado de Trama Urbana con Ocupación Tradicional, para rehabilitaciones de edificios no catalogados y para renovaciones completas de parcelas en las que sea posible según el planeamiento, se podrán emplear técnicas constructivas actuales para las carpinterías y sistemas de oscurecimiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

-La parcela no debe estar en colindancia con otra u otras que estén incluidas en el catálogo, ni contener elementos constructivos previos que determinen su carácter arquitectónico.

-La coloración se adaptará en todo caso a la gama prevista en la definición de los grupos tipológicos. Se emplearán siempre tonos lisos, descartándose las imitaciones de madera vista. Se evitarán los despieces de carpintería mediante elementos lineales introducidos en el interior del doble acristalamiento.

2. En la zona de uso pormenorizado de Trama Urbana de Baja Densidad se permite el uso de técnicas constructivas actuales con las únicas restricciones del subgrupo tipológico MC en cuanto a coloración y acabados exteriores.

B3) CUBIERTA.- En toda la zona de uso pormenorizado de Trama Urbana de Ocupación Tradicional se empleará la teja tradicional como material de cubierta, en todo caso inclinada con las pendientes máximas y mínimas especificadas en las definiciones de los subgrupos tipológicos contenidas en el artículo 24.1.8.

En la zona de uso pormenorizado de Trama Urbana de Baja Densidad se permite el empleo de la teja cerámica mixta, si bien en su color natural. El 25% de la superficie de cubierta podrá ser horizontal.

En ambos casos se prohíbe el empleo de canalones y bajantes de PVC o de acero galvanizado, recomendándose el cinc como material habitual y permitiéndose la chapa lacada.

C) **Tipología formal**, de acuerdo con las definiciones de los subgrupos tipológicos contenidas en el artículo 24.1.8.

24.4.- Elementos superpuestos.-

a) Elementos relativos a la construcción.- Se prohíbe toda clase de conductos de suministro propios del edificio adosados a la fachada de la vía pública (agua, energía eléctrica, gas, etc.), así como registros, acometidas, cajas de protección, que serán internos. Las conducciones generales de energía eléctrica y alumbrado se someterán a un plan especial desarrollado en proyectos con financiación pública no inferior al 60% del coste, quedando prohibidas las nuevas instalaciones hasta su aprobación, salvo que por razones de emergencia se coloquen provisionalmente. Toda obra de urbanización que se desarrolle en el ámbito de Trama Urbana con Ocupación Tradicional deberá incluir el soterramiento de las instalaciones urbanas que se prevean nuevas o que todavía sean exteriores, ya sean aéreas o adosadas. Las obras nuevas de edificación para renovación completa o rehabilitación profunda deberán contemplar la desaparición de todos los elementos superpuestos de instalaciones.

En cuanto a las instalaciones de telecomunicaciones, se ajustarán a los siguientes criterios:

1. Disposiciones relativas a los operadores.- De acuerdo con el artículo 34.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Por tanto, el PEPCH de Sequeros, en términos generales, no prohíbe su instalación ni se imponen disposiciones que impliquen restricciones absolutas o desproporcionadas para que los operadores de telecomunicaciones lleven a cabo el despliegue de las redes y de sus infraestructuras complementarias que resulten necesarias para el correcto funcionamiento de las mismas.

No obstante, los apartados 5 y 6 del mismo artículo 34 establecen una serie de precauciones que de modo general y específico supone la introducción de algunas excepciones en la forma de actuar de los operadores de telecomunicaciones. Estas excepciones son adoptadas por el presente PEPCH:

- a) Siempre que sea posible el despliegue y explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, incluidos los equipos e instalaciones necesarios, los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas existentes o utilizar canalizaciones en el interior de las edificaciones.
- b) En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. En el caso en que resulten afectados espacios urbanos en los que concurren la cualidad de entorno de protección de una edificación declarada Bien de Interés Cultural (BIC) y la de espacio urbano protegido (Plano PE2, Protección del Patrimonio), el operador solicitará autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca mediante la presentación de un Plan de despliegue o instalación, según se define en el apartado 6 del artículo 34 de La Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.
- c) En los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables, equipos y recursos asociados, con excepción de edificaciones del patrimonio histórico-artístico. A los efectos del PEPCH de Sequeros, se considerarán edificaciones del patrimonio histórico-artístico aquellas que cuenten con declaración de Bien de Interés Cultural específico o genérico, así como los catalogados con protección integral

2. Disposiciones relativas a los usuarios.- El artículo 5.3 de la citada Ley General de Telecomunicaciones establece que el acceso de los usuarios a los servicios proporcionados por las redes de comunicaciones electrónicas forma parte de los derechos y libertades fundamentales de los ciudadanos, de modo que si se dictan normas o medidas que sean susceptibles de restringir estos derechos y libertades, solo podrán imponerse si son adecuadas, proporcionadas y necesarias en una sociedad democrática. En este sentido, el artículo 35.5 de la misma Ley determina que una causa proporcionada de restricción, puesto que no requiere informe preceptivo del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, es que se afecte a edificaciones del patrimonio histórico artístico. Este PEPCH adopta estos criterios, articulándolos como se expresa a continuación:

No se permiten antenas u otros instrumentos de captación o conexión en ningún lugar de la fachada cuando se trate de edificaciones catalogadas con protección integral. Si se colocan en la cubierta, deberán fijarse en lugares donde no se origine ningún deterioro físico o de agresión material en las fábricas, revestimientos o elementos arquitectónicos, decorativos o de carpintería y cerrajería, ni tampoco impacto visual alguno que pueda observarse desde la vía pública o desde los recorridos interiores visitables por el público en general, cuando este sea el caso (claustros, patios, etc.).

Para edificaciones de protección estructural, ambiental o tipológica, en obras de rehabilitación o sustitución, y en renovaciones completas que se encuentren en zonas protegidas por ser entorno de BIC o de espacio urbano protegido, las antenas y otros elementos tecnológicos complementarios podrán colocarse sin limitaciones en lugares que no sean visibles desde la vía pública, si bien podrá proponerse la instalación de elementos que no deterioren la imagen urbana, por sus escasas dimensiones o por su diseño especialmente discreto y adaptado al medio arquitectónico tradicional, en lugares visibles desde la vía pública, siempre que esta cualidad sea reconocida por la Comisión Territorial de Patrimonio en los casos de entorno de protección de BIC y por la Comisión de Seguimiento del PEPCH en el caso de espacio urbano protegido.

Para renovaciones u obras de reforma en edificaciones no catalogadas o solares no situadas en entorno de BIC o en espacios urbanos protegidos, podrá actuarse para la

instalación de elementos tecnológicos de telecomunicación con libertad dentro de la normativa sectorial vigente, aunque en todo caso se utilizarán criterios de discreción y se justificará en la solicitud de la preceptiva licencia o, en su caso, en la declaración responsable, que no se produce deterioro en la imagen del Conjunto Histórico.

Se utilizará una energía renovable diferente de los paneles solares siempre que sea posible, para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. En todo caso, sólo se permitirán los paneles solares en las vertientes interiores de la cubierta. Tampoco serán autorizadas las máquinas exteriores de aire acondicionado que requieran aparecer en la vía pública.

No se permiten toldos en los huecos, excepto en los locales no residenciales de planta baja, donde se empleará loneta recta de color hueso o similar individualizada por huecos, con un vuelo no superior a la mitad de la altura del hueco.

b) Elementos publicitarios.- Se colocarán confinados en los huecos de la fachada, prohibiéndose expresamente las bandas corridas superpuestas a la misma. Se permiten reclamos perpendiculares a la fachada de madera o chapa metálica pintada de dimensiones máximas de 100 x 50 cm, así como pintados en la planta baja de la propia fachada o con material cerámico en superficie inferior a 1 m². En los soportales no se permitirán reclamos publicitarios en el interior del intercolumnio ni sobre los dinteles o arcos.

Estos criterios se aplicarán en los edificios catalogados y en aquellos otros que surjan de una renovación adaptada al presente PEPCH. En los edificios ya renovados con anterioridad a su entrada en vigor, sólo será necesario respetar los materiales, siendo libres la disposición y las dimensiones.

c) Diseño, materiales y publicidad en la fachada interior de los soportales.- La fachada de los locales en el interior de los soportales se compondrá de forma que el eje de los huecos coincida con el eje de los huecos del soportal y tendrán una anchura máxima igual a dos tercios de la distancia entre los ejes de los soportes exteriores y su altura podrá ser desde la línea baja y recta del dintel, el cual tendrá al menos 50cm de dimensión vertical, hasta el suelo. Los materiales y colores seguirán las pautas marcadas por cada una de las fachadas externas a las que pertenezca el soportal. La publicidad se adaptará a los criterios del apartado anterior, si bien se prohíben los reclamos perpendiculares a la fachada.

Art. 25 Ordenanzas de edificación por usos pormenorizados.-

25.1. Trama Urbana con Ocupación Tradicional.- Todas las parcelas que componen estas calificaciones se regularán según lo establecido para los distintos subgrupos tipológicos (artículo 24.1.8), además de las especificaciones generales relativas a las tipologías funcionales, constructivas y formales contenidas en el artículo 24.3. Se exceptúan las parcelas que se encuentren incluidas en el catálogo, que estarán reguladas por éste.

25.2. Trama Urbana de Baja Densidad.- Todas las parcelas que componen estas calificaciones se regularán según lo establecido para el subgrupo MC, con las especificaciones contenidas en los artículos anteriores.

25.5. Equipamiento público.- Se pueden presentar dos posibilidades: las parcelas que contengan edificios catalogados, que se regularán por el catálogo, y el resto de equipamientos, que se regularán mediante las disposiciones que correspondan a la zona predominante donde se encuentren (Trama Urbana con Ocupación Tradicional o Trama Urbana de Baja Densidad).

25.6. Equipamiento privado.- El único equipamiento privado, la Iglesia de San Sebastián, se regula mediante el catálogo.

VI CATÁLOGO Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Capítulo Primero. Normas comunes de protección

Art. 26. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

26.1. Legislación vigente.

El deber de conservación se detalla en el artículo 19 del RUCyL, complementados por los relativos a las órdenes de ejecución, 319 a 322.

26.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles:

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato publico. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía publica que, al amparo de los artículos 319 a322 de RUCyL pueda ordenar el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

26.3. Colaboración municipal y de otros organismos competentes.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores rebasara los limites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad publica o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente otros organismos competentes, con arreglo a lo establecido en el artículo 106.3 de la LUCYL, podrán subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los limites antes citados.

26.4. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Art. 27. Conservación específica del patrimonio catalogado.

27.1. Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la LUCYL ordena proteger.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964m de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Art.. 326.3.b) del RUCyL).

Contemplando el supuesto de que la Administración pudiera verse obligada a aplicar el artículo 37 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y 31 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación de los artículos 63 de la LUCYL y 11.2.a) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo, la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 106.2 de la LUCYL, y demás normativa relativa a esta materia.

27.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados.

Los deberes de conservación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa o al inquilino en los términos del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los artículos 106.2 y 106.3 de la LUCYL, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

27.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

En aplicación del artículo 106.4 de la LUCYL el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrán dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 36 y 37 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español que facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

27.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irreparable, en base a la existencia de datos que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

b) Coste de la reparación de los citados datos, superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste del presupuesto.

El expediente basado en el primer supuesto deberán contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas tableros u otros)

y cualificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberán resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberán acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores Históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrán ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

Como norma general, se estará a lo dispuesto en el art. 108 de la LUCYL.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado a la denuncia de su situación de ruina inminente podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

En todo caso, se requerirá la preceptiva autorización de derribo según el art. 24 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

Art. 28. Infracciones.-

En aplicación del art. 348.2.a) del RUCyL, constituye infracción urbanística muy grave la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico.

Serán responsables de la infracción los sujetos contemplados en el art. 349 del RUCyL.

Las sanciones de aplicación serán las previstas en el art. 352 del RUCyL para sanciones muy graves.

Art. 29. Catalogación genérica.- 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).

Capítulo Segundo.- Clasificación

Art. 30. Categorías de los edificios y grupos de protección.- El catálogo se compone de tres apartados: Los edificios urbanos merecedores de protección, según los criterios que se desarrollan a continuación, los yacimientos arqueológicos y los elementos de interés etnológico o de carácter singular, como dinteles grabados u otros elementos similares. También se protegen espacios urbanos de singular importancia dentro del conjunto y, de forma especial, los soportales y los pasajes.

Los grupos de edificios que se exponen a continuación son los que el equipo redactor ha encontrado que tienen interés desde el punto de vista del patrimonio cultural con arreglo a los siguientes criterios, de mayor a menor intensidad:

30.1. Criterios de protección.-

1. Edificios de carácter monumental. Se trata de elementos no declarados, que sin embargo tienen un interés evidente y aceptado de forma general. Se permiten obras de restauración.
2. Edificios de carácter singular. Sin llegar a ser monumentos en sentido estricto, su significación cultural por ser representativos de ciertos estilos históricos o por ser muestra de determinadas funciones ya extinguidas es suficiente como para proponer su conservación. Se permiten obras de restauración y rehabilitación interior, respetando los elementos funcionales, constructivos y estéticos que se consideren de interés por ser los que configuran históricamente el edificio.
3. Edificios de interés ambiental. Son edificaciones que conforman el carácter y la imagen del medio ambiente urbano. En principio se conservarían las fachadas significativas, sin perjuicio de la existencia de elementos constructivos de interés en el interior, que también deberán ser conservados, una vez realizado un análisis más profundo.
4. Elementos de interés etnológico, normalmente en espacios públicos, además de otros de carácter singular, como dinteles grabados, aunque estén desvinculados del edificio original.
5. Espacios públicos relevantes.- Es toda la trama urbana que sirve de base a los entornos de las edificaciones más significativas que componen el conjunto del patrimonio histórico. Deberá cuidarse especialmente la imagen de los edificios de nueva construcción que tengan fachada a estos espacios, así como la urbanización de los mismos. Se pondrá especial atención en la conservación y mantenimiento de los soportales y los pasajes, debiéndose realizar obras exclusivamente de restauración con el fin de que perviva su carácter y ambiente actual.

El resto de criterios serán los establecidos en el artículo 43.3, 43.4, 43.5 y 43.6 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León. La documentación del Plan Especial de Protección será la que establece el artículo 94 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

30.2. Definición de las categorías de Protección.-

a) Integral, definida como aplicable a edificios, tanto interior como exterior, de carácter singular y representativos de una época o épocas históricas definidas culturalmente, cuando su estado de conservación sea el mínimo que permita al menos su consolidación y recuperación general sin gastos desproporcionados. La protección de estos elementos se extenderá a los entornos definidos en las distintas declaraciones. Se conservará el volumen existente, salvo que, mediante justificación procedente de pruebas documentales y del análisis de los distintos elementos constructivos, sea

posible eliminar construcciones superpuestas siempre que se mejore el entendimiento cultural del edificio, respetando y poniendo de manifiesto la historia del mismo cuando sean identificables las distintas épocas que pudieran convivir en la edificación. En todo caso, deberá contar con el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

b) Estructural, para los edificios singulares, aquellos edificios catalogados por ser representante de la arquitectura civil no residencial que posean interiormente un interés evidente en su disposición espacial. Se trata de una catalogación preventiva, que requerirá en todo caso un estudio previo documentado, que incluya un análisis de su estado físico y una valoración de los elementos internos de interés que debieran conservarse. En función de este análisis podría proponerse justificadamente el cambio a la catalogación del nivel inmediatamente inferior. Se conservará la envolvente actual, conforme a los criterios empleados en los dos apartados anteriores.

c) Ambiental, aplicable a edificios con interés urbano por contribuir al mantenimiento de la imagen del conjunto o por ser representativos de una determinada arquitectura de rasgos populares de la zona o de rasgos culturales de una época determinada. También es una catalogación que depende de un análisis del estado físico del edificio tanto exterior como interior, que deberá determinar la existencia de elementos de interés que pudieran hacer cambiar el nivel de catalogación tanto hacia uno inferior como uno superior.

Art.31. Definición de las obras.-

1. Obras de restauración.- Son todas aquellas acciones constructivas que contribuyen a mantener el edificio en su configuración y usos actuales. Se incluyen las obras de demolición y/o limpieza de todo elemento que entorpezca la comprensión histórica y formal del edificio, previa documentación e investigación.

2. Obras de rehabilitación.- Son acciones edificatorias que contribuyen a devolver al edificio su uso y capacidad de servicio cumpliendo los parámetros actuales de seguridad, salubridad y adaptación a la función a la que se destine sin desvirtuar su tipología formal, su expresión arquitectónica ni su imagen urbana.

3. Obras de restitución.- Son las acciones constructivas que permiten reponer partes orgánicas del edificio dañadas o imposibles de mantener, previo dictamen de su estado de ruina. Se entiende que el nuevo elemento o parte debe tener las mismas características formales que el sustituido.

4. Obras de renovación.- Son las que implican la demolición completa del edificio y su sustitución por otro con características que marque la normativa para nuevas edificaciones, con referencias formales al edificio sustituido.

5. Asignación de obras a las distintas categorías.-

Con las matizaciones que se consignan en cada ficha particular, se permiten obras de restauración a los edificios con protección integral, la rehabilitación a los protegidos estructuralmente y de restitución a los protegidos ambientalmente, incluyéndose en cada nivel inferior todas las obras permitidas en los niveles superiores.

Art. 32. Criterios para la aplicación de la conservación de los edificios catalogados.-

32.1. Definición de los componentes arquitectónicos.- Son los elementos característicos de la arquitectura de los edificios catalogados, los cuales deberán ser tenidos en cuenta en las actuaciones permitidas, en función de cada categoría de

catalogación. La consideración de estos elementos se realizará conforme a las disposiciones establecidas en el artículo 30.2 de esta Normativa.

1.1. Componentes volumétricos.- Parámetros que definen geométrica y cuantitativamente la forma general del edificio.

1.1.1. Envoltente.- Conjunto continuo de las superficies que conforman geoméricamente el edificio.

1.1.2. Altura de cornisa.- Distancia vertical entre la rasante de la calle o patio y la línea inferior del remate del plano de la cubierta con el plano de la fachada.

1.1.3. Altura de cumbre.- Proyección vertical de la distancia entre la cornisa y la línea más alta de la cubierta.

1.1.4. Fondo edificado.- Distancia entre el punto medio de la fachada y el plano vertical que limita la edificación en el interior de la parcela.

1.2. Componentes funcionales.- Elementos constructivos que determinan los espacios internos del edificio.

1.3. Componentes de la imagen urbana.- Elementos formales y constructivos que contribuyen a la expresión exterior del edificio.

1.3.1. Composición general.- Sistema de disposición de los distintos elementos que configuran la fachada.

Se clasifican según las definiciones de los distintos subgrupos tipológicos detectados, según los análisis contenidos en este PEPCH y establecidos normativamente en el artículo 24.8.1. Cada edificio catalogado se adscribe a un subgrupo tipológico, según el cuadro del artículo 24.1.10, los planos P4 Alzados y las fichas de catalogación.

32.2. Resumen de la conservación de los componentes arquitectónicos en función de las categorías de catalogación.- Se definen previamente tres niveles de conservación, tal como se expone a continuación, siguiendo el criterio de mayor a menor grado de conservación de los componentes existentes, los cuales pueden ser sustituidos por la aplicación de la Normativa general de este PEPCH para la renovación de parcelas a medida que se descienda en el nivel de conservación:

Nivel 1.- Se conservará íntegramente el componente de que se trate, mediante labores de restauración y mantenimiento, siempre que su estado físico lo permita.

Nivel 2.- El componente se podrá reproducir, sustituyéndolo con idénticas características que las existentes.

Nivel 3.- El componente se podrá reconstruir recuperando las características esenciales que lo definen, reproduciéndolo o conservándolo en el lugar en que se encontraba originalmente, con independencia de que se permita la modificación de otros componentes del edificio. En caso de desaparición e imposibilidad de conocimiento de su estado original, se aplicará la Normativa general de este PEPCH para la renovación de parcelas, otorgando prioridad a la que regule el edificio catalogado con mayor concreción.

Nivel 4.- Se podrá reconstruir aplicando directamente la Normativa general del PEPCH para la renovación de parcelas.

A continuación se asignan los niveles de conservación de los componentes, con las posibilidades de su aplicación según la categoría de catalogación:

INTEGRAL

NIVEL 1: A todos los componentes definidos.

NIVEL 2: A ninguno de los componentes definidos

NIVEL 3: A ninguno de los componentes definidos

NIVEL 4: A ninguno de los componentes definidos

ESTRUCTURAL

- NIVEL 1: A todos los componentes de volumen.
A los componentes de imagen urbana cuando la composición general corresponde a todos los subgrupos, con excepción de los designados como MC y F0
- NIVEL 2: A los componentes de imagen urbana cuando la composición general se corresponde con los subgrupos tipológicos MC y F0.
- NIVEL 3: A los componentes funcionales
- NIVEL 4: A ninguno de los componentes definidos

AMBIENTAL

- NIVEL 1: A la imagen urbana, para todos los subgrupos tipológicos asignados, excepto el MC y el F0.
- NIVEL 2: A todos los componentes de volumen, excepto fondo edificado, todos los componentes de la imagen urbana para los subgrupos MC y F0.
- NIVEL 3: De los componentes de volumen, el fondo edificado.
- NIVEL 4: Los componentes funcionales

Capítulo Tercero.- Normativa de protección arqueológica.-

Art.33. Normativa general.-

33.1. Marco Legal

Para la protección del patrimonio cultural del Conjunto Histórico de Sequeros se tendrá en cuenta lo dispuesto en las siguientes normativas.

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
2. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.
3. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, que define la delegación de funciones en los Servicios Territoriales de Educación y Cultura, unidades de gestión administrativa de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León en el ámbito de la provincia, así como la legislación autonómica en materia de patrimonio cultural.
4. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, mediante el desarrollo de la regulación de las distintas figuras y técnicas de protección del patrimonio cultural de la comunidad prevista en él, así como de los aspectos relativos a la organización y procedimientos administrativos necesarios para la aplicación de sus normas.
5. El Catálogo de bienes integrantes del patrimonio arqueológico del presente PEPCH de Sequeros

33.2. Finalidad

1. El presente PEPCH de Sequeros tendrá como objetivo completar la ordenación detallada del ámbito de este Conjunto Histórico, con la finalidad de disponer las medidas necesarias para la documentación, investigación, protección, defensa y conservación de su patrimonio cultural así como favorecer su difusión y transmisión a las generaciones futuras.
2. Como establece la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León en su artículo 1.2

“Integran el Patrimonio Cultural de Castilla y León los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental, bibliográfico y lingüístico, así como las actividades y el patrimonio inmaterial de la cultura popular y tradicional”.

Esto comprende de forma específica los bienes o conjuntos declarados de interés cultural en cualquiera de sus categorías (monumento, jardín histórico, conjunto

histórico, sitio histórico, zona arqueológica, conjunto etnológico y vía histórica) e incluye los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, de antigüedad superior a cien años, protegidos por el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

3. Conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 12/2002, constituyen el patrimonio arqueológico del Conjunto Histórico de Sequeros

“los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.”

4. Conforme a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 12/2002, constituyen el patrimonio etnológico del Conjunto Histórico de Sequeros

“los lugares y los bienes muebles e inmuebles, así como las actividades, conocimientos, prácticas, trabajos y manifestaciones culturales transmitidos oral o consuetudinariamente que sean expresiones simbólicas o significativas de costumbres tradicionales o formas de vida en las que se reconozca un colectivo, o que constituyan un elemento de vinculación o relación social originarios o tradicionalmente desarrollados en el territorio” del municipio de Sequeros. También se consideran incluidos en el patrimonio etnológico de este municipio “aquellos bienes muebles o inmuebles, relacionados con la economía y los procesos productivos e industriales del pasado que se consideren de interés de acuerdo a lo referido en el artículo 1.2 de esta ley”.

5. De acuerdo con el artículo 43.5 de la Ley 12/2002 en el PEPCH de Sequeros se recogerán las áreas de interés arqueológico, los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación, así como los requisitos técnicos para la autorización de las actividades.

33.3. Ámbito de aplicación

1. El ámbito de aplicación de la presente normativa se extiende a la delimitación contenida en el PEPCH de Sequeros y en especial a aquellas áreas que por su potencialidad arqueológica exijan medidas de cautela, en especial los edificios de carácter histórico-cultural y su entorno de protección (iglesia parroquial de San Sebastián, Ermita del Cristo del Humilladero, Iglesia de la Virgen del Robledo, teatro, etc.), así como otros elementos integrantes del Patrimonio Cultural.

2. El contenido del catálogo, incluyendo la delimitación de los elementos recogidos en el mismo, será susceptible de posibles ampliaciones y modificaciones determinadas por la obtención de nuevos datos derivados de estudios, actuaciones arqueológicas, obras o hallazgos casuales. En este sentido se seguirá el

procedimiento descrito en el artículo 49 de la Ley 12/2002 y en el artículo 65 del Decreto 37/2007.

“La Orden por la que se aprueba la inclusión de un bien en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León es de obligada observancia para los Ayuntamientos afectados en el ejercicio de sus competencias en materia de Urbanismo, debiendo inscribir el bien inventariado en el catálogo urbanístico de elementos protegidos previstos en la normativa o instrumento de planeamiento urbanístico vigentes. Efectuada la inscripción el Ayuntamiento lo comunicará a la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales para su anotación en el Inventario, a los efectos del artículo 49.2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio”.

33.4. Responsables de la conservar y protección

Son responsables de la protección, conservación y mejora del patrimonio cultural del conjunto histórico de Sequeros los siguientes organismos y personas:

1. El Ayuntamiento de Sequeros, en virtud de las competencias y obligaciones asignadas a los consistorios en la Ley 12/2002, muy especialmente en sus artículos 3.2, 29.4 (expropiación forzosa), 39 (licencias), 43, 44 y 49 que definen la cooperación entre Administraciones, las obligaciones de las Administraciones Públicas en la protección del patrimonio y la definición de instrumentos urbanísticos municipales.

2. La Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Cultural de Castilla y León tiene atribuidas. A todos los efectos, se trata de la Administración competente para todos los aspectos relacionados con las intervenciones en el Patrimonio Cultural del término municipal de Sequeros.

3. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, en virtud del artículo 67 del Decreto 37/2007, tendrán el deber de conservar, custodiar y proteger debidamente estos bienes para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro. Para ello deberán velar especialmente por la conservación del conjunto de valores culturales, artísticos e históricos que en su momento justificaron su condición de bienes protegidos, para garantizar su transmisión a las generaciones futuras.

33.5. Actividades arqueológicas

Se entiende por actividad arqueológica las prospecciones, excavaciones, controles arqueológicos y estudios directos con reproducción de arte rupestre, así como cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico. Cada una de estas actividades arqueológicas están definidas en el artículo 106.1 del Decreto 17/2007, de 19 de abril.

- a) *Las prospecciones arqueológicas, que son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.*
- b) *Las excavaciones arqueológicas, que son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.*
- c) *Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones de terreno que se realicen, en lugares en los que se presume la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se halle.*
- d) *Los estudios directos con reproducción de arte rupestre, que son todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o sistema análogos, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.*

33.6. Procedimiento para actuaciones arqueológicas y sobre el patrimonio cultural

Con el objeto de llevar a cabo en forma correcta la documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio arqueológico comprendido dentro del ámbito del PEPCH de Sequeros, se establece lo siguiente:

1.- Las intervenciones arqueológicas que se realicen en el ámbito del Plan Especial habrán de ser dirigidas y ejecutadas por técnicos competentes. Solamente tendrán este carácter aquellos técnicos arqueólogos cuya titulación esté reconocida para tal fin por la Administración competente en materia de Patrimonio Cultural.

2.- Ante cualquier solicitud de licencia de obras para intervención arqueológica o urbanística que implique movimiento de tierras o que en alguna medida afecte al subsuelo y esté localizada en alguna de las áreas que cuenten con grado de cautela arqueológica, el Ayuntamiento notificará a la Administración competente la localización de la licencia solicitada con carácter previo a su concesión, facilitando igualmente a ésta información suficiente sobre las actuaciones previstas por el solicitante o, en su defecto, una copia del proyecto de obra.

3.- La citada Administración habrá de emitir un informe previo. En dicho informe se determinará la necesidad o conveniencia de uno de los siguientes supuestos en función del tipo de obra que esté previsto ejecutarse y su localización:

- a) Control arqueológico por técnico arqueólogo de las obras previstas en el proyecto, cuyos resultados podrán determinar la necesidad de realizar una excavación puntual o en área, si la entidad de los hallazgos exhumados o las secuencias estratigráficas investigadas así lo requirieran.

- b) Excavación puntual o sondeos arqueológicos, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo. En función de los hallazgos o estructuras que aparezcan, podrán ser ampliados a una excavación arqueológica en área que afecte en parte al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.
- c) Excavación arqueológica en área, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo, que afecte en parte o en todo al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.

4.- Una vez el Ayuntamiento cuente con la prescripción arqueológica de la Administración competente, informará al solicitante de la licencia o a la dirección técnica de las obras, en el caso de que existiera, del contenido de aquélla, para que proceda a iniciar los trabajos preceptivos o, en su caso, a retirar la solicitud de licencia de obras.

5.- El solicitante de licencia, el promotor o la dirección técnica de las obras en el caso de que existiera notificará al Ayuntamiento, al menos con un mes de antelación al inicio previsto de las obras objeto de licencia, el nombramiento de un técnico arqueólogo y el proyecto de trabajo de éste, con el fin de poder dar cumplimiento a la prescripción técnica existente, con el objetivo de evitar las demoras o la paralización de las obras previstas. En el momento de realizar esta notificación, el espacio urbano, solar o terreno urbanizable deberá de estar despejado, libre de escombros y debidamente vallado, de forma que nadie ajeno a las obras pueda acceder al mismo, para garantizar tanto la seguridad de las actuaciones arqueológicas que se van a realizar. Independientemente de la naturaleza de la tramitación de la licencia que afecte a bienes catalogados y con especial consideración en suelo rústico con protección cultural -si bien no es el caso- deberá ir precedida de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Para ello es preceptivo el siguiente procedimiento:

6.- La propiedad o el solicitante de la licencia, en su caso, pondrá a disposición del técnico arqueólogo, los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesarios para la actuación arqueológica, salvo acuerdo en contrario entre ambas partes a la hora de presupuestar y llevar a cabo la ejecución material de los trabajos en su fase de campo. No obstante, si la entidad de los trabajos lo justificase, podrá ser solicitada su realización o financiación total o parcial a cargo de los fondos para excavaciones de urgencia o partida idónea del presupuesto de la Consejería de Cultura, o en su caso del que pudiera habilitar a tales efectos el Ayuntamiento de Sequeros.

7.- Cuando las actuaciones arqueológicas puedan afectar a edificios colindantes, a la vía pública o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en materia de prevención de riesgos laborales designado por el promotor y a su cargo, cuya

presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios.

8.- Las obligaciones descritas en los apartados anteriores, salvo el de control arqueológico, habrán de ser previas a la concesión de Licencia municipal de obras. Su incumplimiento dejará sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

9.- Tras la valoración de los resultados obtenidos en la actuación arqueológica, el técnico autorizado realizará un informe que incluya una estimación de incidencia y que dará opción a los siguientes extremos:

- a) Dar por finalizados los trabajos arqueológicos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- b) Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.
- c) Solicitar la continuación de la excavación, indicando que restos deben conservarse in situ.

Dicho informe deberá ser valorado por la Administración competente, quien comunicará al Ayuntamiento mediante un informe vinculante la viabilidad y conveniencia de las actuaciones propuestas en el mismo para proceder, en cumplimiento de lo contenido en el artículo 57.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, sobre la solicitud de licencia de obras para la intervención arquitectónica o urbanística inicialmente presentada.

33.7. Hallazgos arqueológicos y sus normas de conservación

1.- Como estipula el artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León la titularidad jurídica de los hallazgos arqueológicos, sean restos muebles o inmuebles, será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos o del inmueble en que tiene lugar el descubrimiento.

2.- En base a la actual legislación en materia de Patrimonio Histórico los bienes muebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación o intervención arqueológica realizados serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el Museo de Salamanca o en su caso en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista. Del mismo modo la Administración competente incluirá los resultados en el Inventario Arqueológico e informará al Ayuntamiento de este extremo para proceder a la ampliación del Catálogo de Elementos Protegidos de la población de Sequeros.

3.- En el caso del hallazgo de restos arqueológicos estructurales que deban ser conservados in situ, y que por su interés histórico, artístico o arquitectónico requieran su puesta en valor, serán causa de las modificaciones necesarias del proyecto de obra, para que puedan ser expuestos, protegidos y visitables al público, con informe favorable de la Administración competente.

4.- Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés, relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento del terreno, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por pérdidas de uso o aprovechamiento.

5.- En base a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, si en el transcurso de la ejecución de las obras hubiera más movimientos de tierras y se produjera algún hallazgo casual que poseyera valor propio del Patrimonio Cultural, el promotor y la dirección facultativa deberán proceder a la paralización inmediata de las obras y comunicarlo al Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, al ser de aplicación siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto en los artículos 53,59, 60 y 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y los artículos 124 al 127 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

6.- Se considerarán hallazgos clandestinos aquellos que sean fruto de hallazgos casuales no comunicados a la Administración competente, las excavaciones o intervenciones arqueológicas no autorizadas y el fruto del expolio arqueológico. También tendrán esta consideración la continuación de las obras cuando hubieran aparecido restos arqueológicos y no se hubieran adoptado las medidas que figuran en las disposiciones legales vigentes, aunque contaran, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos. En tales casos, el Ayuntamiento informará a la Administración competente en virtud de los artículos 2 y 3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y procederá a dejar sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra en el terreno o solar afectado.

33.8. Grados de cautela arqueológica

La determinación de cautela arqueológica o carta de riesgo arqueológico es un instrumento de protección del patrimonio vinculada al planeamiento que para nuestra comunidad está recogido como directriz en el Plan PAHIS (Patrimonio Histórico) 2004-2012. En el caso presente, la cautela arqueológica se ha establecido a partir de la posibilidad de hallar restos en el subsuelo del área urbana delimitada como Conjunto Histórico de Sequeros. Se han establecido tres grados de cautela para los bienes integrantes del Catálogo del Conjunto Histórico de Sequeros. Cada uno de estos niveles de cautela (I o alto, II o medio y III o bajo) lleva asociadas diferentes actuaciones arqueológicas que serán necesarias realizar siempre y cuando el bien catalogado vaya a ser afectado por la ejecución de una obra que pudiera ser autorizada.

GRADO I

Iglesia parroquial y Torre del Concejo.

Este grado de cautela, considerado alto, se aplicará tanto a las parcelas ocupadas por edificios o construcciones que cuentan con suficientes características de interés histórico y cultural y una protección integral, hayan sido o no declarados BIC, como a las parcelas situadas en el entorno de los mismos, ya que aunque no existen informes específicos de naturaleza arqueológica que determinen el hallazgo de restos arqueológicos en el subsuelo, es bastante probable su existencia, como sería el caso, por ejemplo, de una necrópolis en el exterior de la iglesia.

Medidas generales. Cualquier intervención en estos espacios estará supeditada a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, quien habrá de informar favorablemente para la realización de dichos trabajos, previa presentación de proyecto arqueológico por parte de técnico competente.

Obras permitidas. Todas aquellas obras cuyo objetivo sea el estudio, conservación, consolidación, restauración e integración y musealización, y puesta en valor del edificio.

En toda obra que afecte al subsuelo de estas parcelas con grado I de cautela, como paso previo un técnico arqueólogo habrá de ejecutar una excavación consistente en la realización de los sondeos necesarios, con metodología arqueológica adecuada. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que esté previsto ejecutarse, situándose dentro del espacio afectado de forma que mediante su ejecución sea posible obtener información precisa acerca de la riqueza arqueológica del subsuelo. La metodología con la que se realicen estas actuaciones (medios mecánicos, manual o mixta...) se determinará teniendo en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, haciéndose constar en el oportuno proyecto de intervención arqueológica, siempre en coordinación con los técnicos competentes del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León. Dicho proyecto de intervención habrá de ser redactado y ejecutado por un técnico arqueólogo autorizado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los restos o niveles de interés arqueológico exhumados en los sondeos fueran de una importancia arqueológica notable, será preciso proceder a la completa excavación en área del espacio afectado por las obras.

Caso de que los restos documentados en los sondeos no contaran con interés suficiente y fuera innecesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de los sucesivos movimientos de tierras que se efectúen en el espacio afectado por las obras en el transcurso de la ejecución del proyecto. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo, cuyo cometido será la documentación de posibles restos y secuencias estratigráficas de interés ubicados en las zonas no

sondeadas y que pudieran quedar al descubierto en la fase de ejecución del proyecto.

Una vez concluida la intervención arqueológica, el técnico responsable de la actuación arqueológica presentará el correspondiente informe con los resultados obtenidos y, en su caso, con las medidas correctoras y de conservación necesarias para evitar la alteración o deterioro de los restos arqueológicos, siendo la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural quien habrá de pronunciarse al respecto.

En obras de tipo de consolidación, restauración, etc., que afecten a la fábrica u otros elementos que hayan sido sustancialmente determinantes para el grado de cautela, será preceptiva la intervención de profesionales especialistas (arqueólogo, historiador, restaurador, etc.) que colaboren en el estudio murario, en la interpretación y valoración de los elementos arquitectónicos que fueran objeto del proyecto de restauración, con especial dedicación a dictaminar que elementos arquitectónicos (estructurales o decorativos) deberían ser recuperados o por el contrario eliminados, de acuerdo con su coherencia dentro del conjunto del edificio en su origen y en su evolución histórica.

El Ayuntamiento, ante cualquier solicitud previa de licencia de obra que suponga remociones del subsuelo, así como en todas las fases siguientes hasta el proyecto de ejecución, le comunicará al promotor la presente normativa arqueológica.

GRADO II

Plaza mayor con edificios perimetrales, Antiguo Ayuntamiento, Casa de la Profetisa Juana, Fuente Honda.

Este nivel de cautela, considerado medio, se aplicará a aquellos espacios en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es elevada, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la concreta determinación de su alcance espacial antes de cualquier actuación urbanística.

Medidas generales. Cualquier intervención en estos espacios estará supeditada a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, quien habrá de informar favorablemente para la realización de dichos trabajos, previa presentación de proyecto arqueológico por parte de técnico competente.

Para el caso de obras cuya ejecución lleve aparejada una afección que pueda considerarse mínima al subsuelo, como pueden ser acometidas de servicios, se considera que éstas no tendrán prescripción técnica de orden arqueológico. En el caso contrario, si se tratara de movimientos de tierras generalizados, como zanjas de distribución, aprovechamiento del solar bajo rasante, urbanización / remodelación de espacio público... etc., como paso previo a la ejecución de las obras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Patrimonio Cultural, habrá de ejecutarse una excavación consistente en la realización de los sondeos necesarios, con metodología arqueológica idónea.

Obras permitidas. En un principio estarán autorizadas todo tipo de obras que afecten al subsuelo siempre y cuando previamente se realicen sondeos arqueológicos. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que esté previsto ejecutarse, situándose dentro del espacio afectado de forma que mediante su ejecución sea posible obtener información adecuada acerca de la riqueza arqueológica del subsuelo. La metodología con la que se realicen estas actuaciones (medios mecánicos, manual o mixta...) se determinará teniendo en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, haciéndose constar en el oportuno proyecto de intervención arqueológica, siempre en coordinación con los técnicos competentes de los Servicios Territoriales de Cultura de la Junta de Castilla y León. Dicho proyecto de intervención habrá de ser redactado por un técnico arqueólogo autorizado por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Tras la realización de los sondeos, si los resultados obtenidos indicaran que los restos arqueológicos o secuencias estratigráficas continuaran más allá del espacio delimitado como yacimiento o entorno de protección, la extensión de dicho espacio habría de ser ampliada, haciéndose extensiva la protección Media a los nuevos espacios incorporados.

Si los restos o niveles de interés arqueológico exhumados en los sondeos fueran de una importancia arqueológica notable, será preciso proceder a la completa excavación en área del espacio afectado por las obras, sin descartar el cambio de su anterior nivel de cautela al Alto.

Caso de que los restos documentados en los sondeos no contaran con interés suficiente y fuera innecesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de los sucesivos movimientos de tierras que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una cautela Media. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo, cuyo cometido será la documentación de posibles restos arqueológicos ubicados en las zonas no sondeadas y que pudieran quedar al descubierto en la fase de ejecución del proyecto de obra, en lo relativo a la afección al subsuelo.

Una vez concluida la intervención arqueológica, el técnico responsable de la actuación arqueológica presentará el correspondiente informe con los resultados obtenidos y, en su caso, con las medidas correctoras y de conservación necesarias para evitar la alteración o deterioro de los restos arqueológicos, siendo la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural quien habrá de pronunciarse al respecto.

En obras de tipo de consolidación, restauración, rehabilitación, etc., que afecten a la fábrica u otros elementos que hayan sido sustancialmente determinantes para el grado de cautela, será preceptiva la intervención de profesionales especialistas (arqueólogo, historiador, restaurador, etc.) que colaboren en el estudio murario, en la documentación de la planta y alzado, en la interpretación y valoración de los elementos arquitectónicos que fueran objeto del proyecto de restauración, con especial dedicación a dictaminar que elementos arquitectónicos (estructurales o decorativos) deberían ser recuperados o por el

contrario eliminados, de acuerdo con su coherencia dentro del conjunto del edificio en su origen y en su evolución histórica.

El Ayuntamiento, ante cualquier solicitud previa de licencia de obra que suponga remociones del subsuelo, así como en todas las fases siguientes hasta el proyecto de ejecución, le comunicará al promotor la presente normativa arqueológica.

GRADO III

Edificios y espacios públicos o privados cercanos a los espacios con grado de cautela I y II según planimetría adjunta. Teatro, Plaza de Toros.

Este grado de cautela, considerado bajo, engloba a los espacios públicos, manzanas o edificios situados alrededor de los anteriores espacios identificados con grado de cautela I y II, según planimetría adjunta. Engloba, igualmente, las edificaciones y espacios públicos del barrio del castillo alto, igualmente según planimetría adjunta. La aparición de restos de los diferentes momentos del devenir histórico de la localidad se contempla como probable aunque incierta, ya que las propias características del subsuelo (el afloramiento a escasa cota del sustrato natural granítico especialmente en el barrio del castillo alto) así como la intensa presión humana a la que dichos espacios habrían sido sometidos a lo largo de los siglos, hace pensar en la desaparición pretérita de buena parte de esas evidencias.

Medidas generales. Cualquier intervención en estos espacios estará supeditada a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, quien habrá de informar favorablemente para la realización de dichos trabajos, previa presentación de proyecto arqueológico por parte de técnico competente.

Para el caso de obras cuya ejecución lleve aparejada una afección que pueda considerarse mínima al subsuelo, como pueden ser acometidas de servicios, se considera que éstas no tendrán prescripción técnica. En el caso contrario, si se tratara de movimientos de tierras generalizados, como zanjas de distribución, aprovechamiento del solar bajo rasante, urbanización / remodelación de espacio público... etc., como paso previo a la ejecución de las obras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Patrimonio Cultural, habrá de ejecutarse un control de la ejecución de la obra con metodología arqueológica idónea.

Obras permitidas. En un principio estarán autorizadas todo tipo de obras siempre y cuando se realicen tareas de control arqueológico durante la fase de movimientos de tierras. Estas tareas de control, que tienen carácter preventivo y se plantean en lugares donde no se sabe si van a documentarse restos arqueológicos, consistirán en la observación directa de las remociones de tierra por parte de un técnico arqueólogo. Si el transcurso de las labores de control fueran detectados restos arqueológicos, habrá de ser valorada la importancia de los mismos y en función de ella adoptar las medidas de protección adecuadas. Si la importancia fuera elevada, sería preciso la completa excavación en área del

espacio afectado por las obras, e incluso si fuera procedente, el cambio al grado de cautela a I.

En obras de tipo de consolidación, restauración, etc., que afecten a la fábrica u otros elementos que hayan sido sustancialmente determinantes para el grado de cautela, será preceptiva la intervención de profesionales especialistas (arqueólogo, historiador, restaurador, etc.) que colaboren en el estudio murario y en la interpretación y valoración de los elementos arquitectónicos que fueran objeto del proyecto de restauración, con especial dedicación a dictaminar que elementos arquitectónicos (estructurales o decorativos) deberían ser recuperados o por el contrario eliminados, de acuerdo con su coherencia dentro del conjunto del edificio en su origen y en su evolución histórica.

En obras de tipo de consolidación, restauración, rehabilitación, etc., que afecten a la fábrica u otros elementos que hayan sido sustancialmente determinantes para el grado de cautela, será preceptiva la intervención de profesionales especialistas (arqueólogo, historiador, restaurador, etc.) que colaboren en el estudio murario, en la documentación de la planta y alzado, en la interpretación y valoración de los elementos arquitectónicos que fueran objeto del proyecto de restauración, con especial dedicación a dictaminar que elementos arquitectónicos (estructurales o decorativos) deberían ser recuperados o por el contrario eliminados, de acuerdo con su coherencia dentro del conjunto del edificio en su origen y en su evolución histórica.

El Ayuntamiento, ante cualquier solicitud previa de licencia de obra que suponga remociones del subsuelo, así como en todas las fases siguientes hasta el proyecto de ejecución, le comunicará al promotor la presente normativa arqueológica.

Capítulo Cuarto.- Fichas del catálogo.-

En anexo independiente se reúnen las fichas del catálogo con carácter de prescripción urbanística.

Julio de 2015

José carlos Marcos Berrocal

Ángel León Ruiz

Arquitectos