



## **TITULO IV. CATALOGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.**

### **CAPITULO 1. GENERALIDADES.**

1.1.- DETERMINACIONES	PAG 3
1.2.- ANALISIS	PAG 3

### **CAPITULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN**

2.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN	PAG 5
2.2.- NIVELES DE PROTECCIÓN	PAG 5
2.3.- AMBITOS DE PROTECCION	PAG 5
2.4. EFECTOS SOBRE LA PROPIEDAD	PAG 6

### **CAPITULO 3.NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION**

3.1. TIPOS DE OBRAS	PAG 7
3.2. PROTECCIÓN DE LOS USOS	PAG 8
3.3. CONDICIONES ESTETICAS	PAG 8
3.4. PROTECCION INTEGRAL	PAG 9
3.5. PROTECCION ESTRUCTURAL	PAG 10
3.6. PROTECCION AMBIENTAL I	PAG 11
3.7 ACTUACIONES EN EDIFICIOS	PAG 12

### **CAPITULO 4. FICHAS DEL CATALOGO**

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
TERMINO MUNICIPAL DE SAN ARIAN DE JUARROS  
FASE DE APROBACION INICIAL





---

## CAPITULO 1.- GENERALIDADES.

---

### 1.1.- DETERMINACIONES

El presente Catálogo de Bienes Protegidos es el resultado del patrimonio arquitectónico existente en el ámbito del termino municipal de San Adrian de Juarros, siendo de aplicación la Ley 12/2002 de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y subsidiariamente, la Ley 16/85 de 25 Junio, de Patrimonio Histórico Español.

El objetivo de este Catalogo es proteger el patrimonio arquitectónico de acuerdo con las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que en su artículo 37 dice lo siguiente:

"El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:

- a) Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.
- b) En suelo urbano se mantenga la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes,....
- c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores."

Este patrimonio arquitectónico presenta diversas características y puede reconocerse tipológicamente en los siguientes grupos.

---

### 1.2. ANALISIS

El análisis de cada uno de los edificios y de sus características más relevantes ha hecho posible la formación de tres grupos de edificios a los cuales se aplicarán posteriormente los diferentes grados de protección

En primer lugar la Arquitectura Monumental ha dado lugar a los EDIFICIOS DE CARÁCTER MONUMENTAL, sin duda los de mayor valor tanto desde el punto de vista histórico como arquitectónico.

En segundo lugar se han podido agrupar tanto los ejemplos de Arquitectura Histórica, como los de Arquitectura Culta y Tradicional lo cual ha dado origen al conjunto denominado EDIFICIOS DE INTERÉS, que sin alcanzar el valor de los edificios monumentales pueden considerarse como piezas valiosas del patrimonio arquitectónico de San Adrian de Juarros.



Por último, el conjunto de edificios de Arquitectura Popular ha conformado los de CARÁCTER AMBIENTAL, los cuales y a pesar de carecer de elementos de valor, si provocan la formación coherente y sistemática de la imagen final de la totalidad del ámbito del casco Histórico



## CAPITULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN

---

### 2.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

---

Las presentes Normas constituyen las determinaciones que serán de obligado cumplimiento en todo aquello referente a la protección del Patrimonio Arquitectónico del Termino Municipal de San Adrian de Juarros y que complementan a las que se determinan en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas Regulatoras.

El ámbito de estas Normas, incluye los edificios y elementos catalogados que se relacionan y detallan en el presente Catálogo localizándose y, así mismo, determinándose su grado de protección en la correspondiente documentación gráfica.

### 2.2.- NIVELES DE PROTECCIÓN

---

Se establecen tres niveles de Protección: Integral, Estructural y Ambiental .

El NIVEL INTEGRAL protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

El NIVEL ESTRUCTURAL protege la estructura general del edificio y favorece la conservación elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

El NIVEL AMBIENTAL , protege la tipología y carácter ambiental de aquellos edificios integrados igualmente en el entorno, permitiendo su derribo, pero exigiendo la reconstrucción de sus características constructivas o la reutilización de elementos puntuales.

### 2.3.- AMBITOS DE PROTECCION

---

#### 1. AMBITO DE PROTECCION INTEGRAL

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así clasificados que se reseñan en los planos correspondientes: edificio, torres, escudos, puertas y elementos monumentales.

#### 2. AMBITO DE PROTECCION ESTRUCTURAL

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así clasificados que se reseñan en los planos correspondientes: edificios de arquitectura histórica, arquitectura tradicional y arquitectura culta.

#### 3. AMBITO DE PROTECCION AMBIENTAL



Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así clasificados que se reseñan en los planos correspondientes: edificios de arquitectura popular y tradicional.

## **2.4. EFECTOS SOBRE LA PROPIEDAD**

### **1. SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO**

Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implica tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

### **2. DECLARACION DE RUINA**

La declaración del estado de las construcciones o parte de ellas solo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (art. 107,108) y en lo que se determina en las Normas Urbanísticas vigentes.

En los edificios incluidos en éste catalogo y declarados en ruina, deberán mantenerse aquellos elementos o partes de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de los huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de ejecución.



## CAPITULO 3.NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION

---

### 3.1. TIPOS DE OBRAS

---

Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios catalogados serán:

Conservación  
Restauración  
Consolidación  
Rehabilitación  
Reestructuración

Son obras de CONSERVACION aquellas cuya finalidad es la de cumplir con las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco y pintura.

Son obras de RESTAURACION aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, utilizando partes originales de los mismos, si puede probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. (Art.39.2 Ley Patrimonio Histórico).

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades y usos a la que sea destinado.

Son obras de CONSOLIDACION las de refuerzo de los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

Son obras de REHABILITACION las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales, o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; o apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados y la ocupación de patios interiores cuando estos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas.



En el caso de edificios incluidos en el nivel de protección integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

Son obras de REESTRUCTURACION las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, REESTRUCTURACION PARCIAL, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

---

### 3.2. PROTECCIÓN DE LOS USOS

A efectos de la protección de los usos, se establecen las siguientes clases:

a.-Públicos dotacionales:

- Espacio libre de uso y dominio público - Cultural
- Religioso
- Sanitario-Asistencial
- Administrativo

b. Públicos no dotacionales:

- Espectáculos
- Salas de reunión

c. Privados-residenciales:

- Viviendas
- Hoteleros

d.Privados no residenciales - Todos los demás

---

### 3.3. CONDICIONES ESTETICAS

Toda actuación en los edificios catalogados deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, de acuerdo con la ordenanza de aplicación.

En las obras de CONSERVACION deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales de diseño.

Las obras de RESTAURACION y CONSOLIDACION habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En las obras de RESTAURACION además habrá que conservar la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.





En obras de REHABILITACION deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

En obras de REESTRUCTURACION la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

### **3.4. PROTECCION INTEGRAL**

---

#### **1. EDIFICIOS CON PROTECCION INTEGRAL**

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica y que se reseñan en el presente Catálogo de Bienes Protegidos.

#### **2. OBRAS PERMITIDAS**

En edificios con protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

#### **3. USOS**

La inclusión de un edificio en la categoría de protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinan en el apartado correspondiente de las Normas.

- Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales y a todos aquellos de uso privado residencial.
- Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales. - Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre si.
- Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.



### **3.5. PROTECCION ESTRUCTURAL**

#### **1. EDIFICIOS CON PROTECCION ESTRUCTURAL**

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales grafiados en la correspondiente documentación gráfica y que se reseñan en el presente Catálogo de Bienes Protegidos.

#### **2. OBRAS PERMITIDAS**

No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales (estructura, forjados, formación de cubierta y escaleras.)

#### **3. APROVECHAMIENTO**

Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.

#### **4. ALINEACIONES DE LA EDIFICACION**

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

#### **5. USOS**

La inclusión de un edificio en el nivel de protección estructural supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades de su entorno inmediato.

Así mismo, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido en el punto 2.4.

En todo caso se deberían cumplir las condiciones que se determinan en el apartado correspondiente a las Normas.



### **3.6. PROTECCION AMBIENTAL I**

#### **1.-EDIFICIOS CON PROTECCION AMBIENTAL I**

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales señalados en la correspondiente documentación gráfica y que se transcriben en el presente Catálogo de Bienes Protegidos.

#### **2. OBRAS PERMITIDAS**

Se autoriza el derribo del edificio, pero debiendo conservar aquellos materiales o elementos de fachada, interiores o de cubierta señalados en su ficha correspondiente, para volver a ser reutilizados.

Se deberán repetir la composición de fachada, formación de cubierta, volumen y tipología constructiva.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

#### **3. APROVECHAMIENTO**

Será el volumen construido de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

#### **4. ALINEACIONES CON LA EDIFICACION**

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente, así como las tapias y cerramiento de las zonas no edificables. No se determina alineación interior siendo ésta la resultante de aplicar en cada caso lo que se señala en la correspondiente Ordenanza.

#### **5. USOS**

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades de su entorno inmediato.

En todo caso se deberían cumplir las condiciones que se determinan en el apartado correspondiente a las Normas.



### 3.7 ACTUACIONES EN EDIFICIOS

A los efectos prevenidos en la LEY DE PATRIMONIO quedan determinados los entornos protegidos de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados, cuya delimitación figura en la correspondiente documentación gráfica, debiendo recabarse en su ámbito Informe de la Comisión territorial de Patrimonio, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos entornos.

El procedimiento de autorización de intervención en inmuebles declarados Bien de Interés Cultural realizará según lo estipulado en el artículo 36 de la ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El procedimiento de aprobación y modificación del planeamiento, se realizará según lo estipulado el artículo 37 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El procedimiento de declaración de ruina, se realizará según lo estipulado en el artículo 40 de la ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El procedimiento de autorización de obras que afecten a yacimientos inventariados y supongan remoción de terrenos, se realizará según lo estipulado en el artículo 57 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Para las actuaciones de Ordenación del Territorio y las sometidas a Impacto ambiental que afecten al Patrimonio Arqueológico y Etnológico, se realizarán según lo dispuesto en el Artículo 30.1 de la ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, cuando las actuaciones afecten a Bienes de Interés Cultural o inventariados, según lo establecido en el artículo 30.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



## CAPITULO 4. FICHAS

---