

**plan especial de protección del
conjunto histórico minero de almadén**



Normas Urbanísticas

Mayo, 2016

Documento Aprobado Definitivamente



NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO
HISTÓRICO MINERO DE ALMADÉN

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| DISPOSICIÓN PRELIMINAR | 5 |
| TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL..... | 6 |
| Artículo 1.1. Marco legal..... | 6 |
| Artículo 1.2. OE. Ámbito del Plan..... | 6 |
| Artículo 1.3. OE. Contenido documental..... | 6 |
| Artículo 1.4. OE. Vigencia y revisión del Plan Especial..... | 6 |
| Artículo 1.5. OD. Edificaciones y usos disconformes con el Plan..... | 7 |
| Artículo 1.6. OE. Protección de los hallazgos arqueológicos..... | 7 |
| Artículo 1.7. OE. Desarrollo del Plan Especial..... | 7 |
| Artículo 1.8. OE. Gestión del Plan..... | 8 |
| Artículo 1.9. OD. Documentación complementaria para licencias de obras e instalaciones..... | 8 |
| TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO..... | 9 |
| Artículo 2.1. OE. Remisión normativa..... | 9 |
| Artículo 2.2. OE. Regulación de usos permitidos..... | 9 |
| Artículo 2.3. OD. Residencial..... | 9 |
| Artículo 2.4. OD. Condiciones de habitabilidad de la vivienda..... | 9 |
| Artículo 2.5. OD. Condiciones del programa mínimo de la vivienda..... | 10 |
| Artículo 2.6. OD. Condiciones de vivienda exterior..... | 10 |
| Artículo 2.7. OD. Uso Terciario Comercial..... | 10 |
| Artículo 2.8. OD. Uso Terciario Hotelero..... | 11 |
| Artículo 2.9. OD. Uso Terciario Oficinas..... | 11 |
| Artículo 2.10. OD. Uso Terciario Recreativo..... | 12 |
| Artículo 2.11. OD. Uso Industrial..... | 12 |
| Artículo 2.12. OD. Uso Dotacional de Comunicaciones..... | 13 |
| Artículo 2.13. OD. Uso Dotacional de Equipamiento..... | 14 |
| Artículo 2.14. OD. Uso Dotacional de Zonas Verdes..... | 15 |
| Artículo 2.15. OD. Usos prohibidos..... | 15 |
| TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN..... | 16 |
| CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES DE PARCELA..... | 16 |
| Artículo 3.1. OE. Solar..... | 16 |
| Artículo 3.2. OD. Parcela mínima..... | 16 |
| Artículo 3.3. OD. Parcela indivisible..... | 16 |
| Artículo 3.4. OE. Segregación y agregación de parcelas..... | 16 |
| CAPÍTULO SEGUNDO: POSICIÓN Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA PARCELA | 17 |
| Artículo 3.5. OE. Alineaciones oficiales..... | 17 |
| Artículo 3.6. OD. Fondo edificable..... | 17 |
| Artículo 3.7. OD. Retranqueos..... | 18 |
| CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES MORFOLÓGICAS..... | 18 |

| | |
|--|-----------|
| Artículo 3.8. OD. Medición de altura. | 18 |
| Artículo 3.9. OE. Rasante. | 18 |
| Artículo 3.10. OD. Altura libre de planta. | 19 |
| Artículo 3.11. OD. Definición de plantas. | 19 |
| Artículo 3.12. OD. Regulación de altura. | 20 |
| Artículo 3.13. OD. Regulación de altura en calles con pendiente. | 21 |
| Artículo 3.14. OD. Volúmenes bajo cubierta. | 22 |
| TÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN | 23 |
| Artículo 4.1. OE. Deber de adaptación al ambiente. | 23 |
| Artículo 4.2. OD. Elementos discordantes e inadecuados. | 23 |
| Artículo 4.3. OD. Composición de fachadas y cubiertas. | 23 |
| Artículo 4.4. OD. Condiciones de composición de fachada. | 24 |
| Artículo 4.5. OD. Huecos de fachada. | 25 |
| Artículo 4.6. OD. Cerramientos de huecos. | 25 |
| Artículo 4.7. OD. Composición de fachada en planta baja y bajos comerciales. | 26 |
| Artículo 4.8. OD. Limitaciones a la publicidad exterior. | 26 |
| Artículo 4.9. OD. Características de la cartelería. | 26 |
| Artículo 4.10. OD. Condiciones de los locales comerciales. | 28 |
| Artículo 4.11. OD. Condiciones de los toldos. | 28 |
| Artículo 4.12. OD. Limitaciones a los cuerpos volados: balcones y miradores. | 28 |
| Artículo 4.13. OD. Condiciones de los elementos salientes. | 29 |
| Artículo 4.14. OD. Condiciones de las cubiertas. | 30 |
| Artículo 4.15. OD. Instalaciones sobre cubierta. | 30 |
| Artículo 4.16. OD. Iluminación de cubiertas. | 31 |
| Artículo 4.17. OD. Elementos de comunicación vertical. | 31 |
| Artículo 4.18. OD. Materiales. | 31 |
| Artículo 4.19. OD. Colores. | 31 |
| Artículo 4.20. OD. Ocupación de la vía pública. | 32 |
| TÍTULO V. INTERVENCIONES EN EDIFICIOS..... | 33 |
| Artículo 5.1. OE. Catalogación y niveles. | 33 |
| Artículo 5.2. OE. Nivel de intervención 1. | 33 |
| Artículo 5.3. OE. Nivel de intervención 2. | 34 |
| Artículo 5.4. OE. Nivel de intervención 3. | 35 |
| Artículo 5.5. OE. Nivel de intervención 4. | 36 |
| Artículo 5.6. OE. Conservación de elementos constructivos con valor patrimonial en el nivel de intervención 4. | 36 |
| Artículo 5.7. OD. Tipos de obras en la edificación. | 37 |
| Artículo 5.8. OD. Mantenimiento o conservación. | 37 |
| Artículo 5.9. OD. Consolidación. | 38 |
| Artículo 5.10. OD. Rehabilitación o recuperación. | 38 |
| Artículo 5.11. OD. Reestructuración. | 39 |
| Artículo 5.12. OD. Ampliación. | 39 |
| Artículo 5.13. OD. Demolición. | 39 |

| | |
|--|-----------|
| Artículo 5.14. OD. Obra Nueva | 40 |
| Artículo 5.15. OD. Obras de urbanización y ajardinamiento..... | 40 |
| Artículo 5.16. OD. Elementos añadidos. | 40 |
| Artículo 5.17. OD. Obras sobre elementos declarados Bien de Interés Cultural | 40 |
| Artículo 5.18. OD. Condiciones de protección del viario y los espacios públicos..... | 41 |
| Artículo 5.19. OD. Condiciones de urbanización de las calles y espacios públicos | 41 |
| Artículo 5.20. OD. Condiciones de accesibilidad del espacio público..... | 43 |
| ANEXO. ELEMENTOS DISCORDANTES E INADECUADOS | 44 |

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

Las abreviaturas utilizadas a lo largo de estas normas urbanísticas tienen el siguiente significado:

- **ARP:** Área de Rehabilitación Preferente.
- **BIC:** Bien de Interés Cultural.
- **CAT:** Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Almadén
- **ED:** Estudio de Detalle
- **Ley de Patrimonio Cultural:** Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- **OD:** Ordenación Detallada, según el artículo 24.2 del TR LOTAU.
- **OE:** Ordenación Estructural, según el artículo 24.1 del TR LOTAU.
- **PECHA:** Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Almadén.
- **PU:** Proyecto de Urbanización.
- **PERI:** Plan Especial de Reforma Interior.
- **POPO:** Proyecto de Obras Públicas Ordinarias.
- **RP:** Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística [Decreto 248/2004 de 14 de septiembre].
- **TR LOTAU:** Texto Refundido de la Ley del Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística [Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo].

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1. Marco legal.

1. Este Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Almadén se corresponde con el instrumento definido en el artículo 76 y 77 del RP y 39.2 de la Ley de Patrimonio Cultural.
2. El contenido y determinaciones de este Plan Especial se ajusta a lo establecido en los artículos 78 y 82 del citado RP y 40 de la Ley de Patrimonio Cultural.
3. El PECHA se redacta en desarrollo y complemento del planeamiento general vigente. Por tanto en todos los aspectos no previstos por estas Ordenanzas y en general por la documentación de este Plan Especial, serán de aplicación en su caso las Normas Urbanísticas de carácter general y las Ordenanzas del Suelo Urbano que no resulten en contradicción con las presentes Ordenanzas.

Artículo 1.2. OE. Ámbito del Plan.

El contenido de esta Normativa, y las determinaciones establecidas en los restantes documentos gráficos o escritos del PECHA son de aplicación al área delimitada en el Plano de Ordenación OE. 1 "Delimitación del ámbito del Plan Especial"; coincidente con el Conjunto Histórico Minero de Almadén, declarado Bien de Interés Cultural, según el Decreto, publicado en el DOCM número, de 17 de abril de 2015.

Artículo 1.3. OE. Contenido documental.

Este Plan Especial está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa y Justificativa.
- b) Normas Urbanísticas.
- c) Planos de Información.
- d) Planos de Ordenación.
- e) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 1.4. OE. Vigencia y revisión del Plan Especial.

1. Este Plan Especial tiene vigencia indefinida a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, tal como aparece regulado en la legislación vigente.
2. Cuando las circunstancias lo hagan necesario se podrán modificar algunas de las determinaciones de este Plan Especial y previa justificación expresa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 117 y subsiguientes del RP.
3. Cualquier propuesta de modificación habrá de tramitarse de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 152 del RP.

Artículo 1.5. OD. Edificaciones y usos disconformes con el Plan.

1. Los edificios construidos en su día bajo licencia municipal, que resultasen disconformes con la ordenación y las condiciones de edificación de este Plan, se entenderán como incorporados a la ordenación del Plan Especial en tanto subsistan y no sean objeto de renovación edificatoria, debiéndose considerar como fuera de ordenación a los efectos establecidos por el TR LOTAU, pudiéndose permitir las obras de conservación y mantenimiento que se justifiquen como necesarias. En caso de rehabilitación o ampliación, o modificación de cualquier tipo de la edificación, deberán adaptarse a las condiciones de volumetría y de composición establecidas en el Plan Especial.
2. Las edificaciones cuya altura actual superase la establecida en el PECHA y que se hubiesen ejecutado de acuerdo con las condiciones de edificación incluyendo la altura máxima que establecen las Normas Subsidiarias vigentes, no se considerarán en situación de fuera de ordenación. Sin embargo para las operaciones de reconstrucción o sustitución de la edificación que se realizasen en dichas parcelas las nuevas construcciones deberán ajustarse a la altura máxima que fija este PECHA.

Artículo 1.6. OE. Protección de los hallazgos arqueológicos.

1. Ante cualquier solicitud de licencia de obras que impliquen movimiento de tierras o afección al subsuelo en ámbitos de protección o prevención arqueológica se procederá según se determina en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y de acuerdo con la legislación vigente en materia de protección del patrimonio arqueológico.
2. Los hallazgos arqueológicos susceptibles de ser catalogados, con independencia de la aplicación del régimen general de la Ley de Patrimonio, cuando deban ser conservados en su lugar de origen, producirán las modificaciones en las determinaciones del planeamiento que resulten necesarias para su debida conservación, mantenimiento o restauración.

Artículo 1.7. OE. Desarrollo del Plan Especial.

1. Con el fin de completar y desarrollar en detalle las determinaciones y propuestas de este Plan Especial se establecen Estudios de Detalle en el ámbito de cada una de las manzanas o unidades urbanas equivalentes señaladas en el PECHA.
2. Los ED en lo relativo al señalamiento de alineaciones y rasantes se adaptarán a la red viaria que establece el PECHA sin que quepa el señalamiento de otros espacios libres que los interiores de la manzana.
3. Los ED no podrán dar lugar al aumento del volumen de la altura o la ocupación previstas en estas Normas, ni alterar el uso o en general las condiciones indicadas en estas Normas.
4. Dentro del ámbito del PECHA podrán delimitarse áreas y manzanas para la realización de Operaciones de Renovación Urbana y Áreas de Rehabilitación Preferente mediante la formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Este Plan ha

propuesto dos zonas concretas remitidas a ARP, al objeto de coordinar las actuaciones entre las Administraciones públicas y la iniciativa privada.

Artículo 1.8. OE. Gestión del Plan.

La definición de parámetros edificatorios contenida en los documentos gráficos y en estas Normas Urbanísticas, incluidas sus Normas de Protección, permiten la ejecución directa del Plan mediante los correspondientes proyectos edificatorios sobre los terrenos ordenados.

Artículo 1.9. OD. Documentación complementaria para licencias de obras e instalaciones.

1. Sin perjuicio de la documentación que en relación con el tipo de obra o de instalación que se pretenda exijan las Ordenanzas Municipales, toda solicitud de licencia de obras sobre los elementos contenidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se acompañará de la documentación complementaria señalada en este artículo.
2. Las intervenciones en los elementos incoados o ya declarados BIC, así como los situados en su área de protección, requerirán informe favorable del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.
3. Para el resto de elementos, independientemente de la documentación que exijan las Ordenanzas Municipales, la licencia de obras o de instalaciones que afecten a fachada, cubierta o elementos interiores de carácter singular; incluyendo obras de derribo, se acompañará de la siguiente documentación:
 - a) Planos del estado actual.
 - b) Planos superpuestos de la solución propuesta donde se distingan las zonas objeto de derribo y las de obra nueva en su caso.
 - c) Cuando las obras afecten a los elementos exteriores de fachada incluyendo locales comerciales en planta baja y cubierta la solución propuesta se enmarcará en el conjunto del frente de manzana.
 - d) Se adjuntará reportaje fotográfico del estado actual de la edificación, con especial incidencia en los elementos arquitectónicos singulares en general y especialmente los elementos constituyentes de la composición de fachada: aleros, embocaduras de puertas y ventanas, balcones, rejería, molduras y demás elementos.
4. De toda la documentación se aportará copia en formato digital.

TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 2.1. OE. Remisión normativa.

En todo aquello que no se regule de forma específica en el presente documento, tendrá carácter complementario las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente de Almadén.

Artículo 2.2. OE. Regulación de usos permitidos.

1. El uso mayoritario del ámbito del PECHA es el Residencial.
2. La relación de usos compatibles en las distintas zonas que conforman el PECHA es la que se establece en las presentes Normas Urbanísticas.
3. Los usos existentes podrán mantenerse en su actual localización, salvo aquellos que sean incompatibles con las determinaciones del PECHA; en el caso de cese de la actual actividad, se le aplicará al inmueble de que se trate, lo dispuesto en el presente Plan Especial.
4. En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y en los que conforman su área de protección, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por el Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.
5. La referencia a superficies máximas y mínimas será siempre a superficie útil, excepto que expresamente se indique lo contrario.

Artículo 2.3. OD. Residencial.

1. La definición de los usos pormenorizados permitidos en el ámbito del PECHA es la que establece en el Anexo I del RP:
 - a) Categoría 1ª: Residencial Unifamiliar.
 - b) Categoría 2ª: Residencial Plurifamiliar.
 - c) Categoría 3ª: Residencial Comunitario.
2. Cualquier de los usos anteriores podrá estar asignado al régimen de protección pública.

Artículo 2.4. OD. Condiciones de habitabilidad de la vivienda.

1. En general los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos relativos a la habitabilidad de los mismos que exige la legislación estatal de aplicación a la edificación y la autonómica vigente en materia de accesibilidad.
2. En obras de conservación, consolidación, recuperación o rehabilitación, acondicionamiento, restructuración y ampliación en edificios que forman parte del ámbito delimitado por el PECHA, la aplicación del cuerpo normativo anteriormente citado estará sometido a las excepciones que se establecen para los edificios y elementos sometidos a algún tipo de protección en virtud de sus valores histórico-artísticos.

3. En las viviendas de obra nueva los aspectos funcionales y de uso del edificio, las condiciones mínimas de calidad y diseño son las que fijan las normas técnicas para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha. En obras de conservación, consolidación, recuperación o rehabilitación, acondicionamiento, restructuración y ampliación referidas al aprovechamiento de espacios bajo cubierta, en edificios incluidos en el ámbito del PECHA esta norma tendrá carácter orientativo permitiéndose una aplicación flexible de la misma, en aquellos aspectos en que se justifique que el sometimiento a la norma supondría la pérdida total o parcial de los valores y características que hacen merecedora a la edificación de protección y conservación.

Artículo 2.5. OD. Condiciones del programa mínimo de la vivienda.

1. El programa mínimo es el que se define para la vivienda-estudio.
2. En tanto en cuanto no exista una normativa de rango superior, la definición de vivienda estudio y el programa mínimo de vivienda, así como sus superficies mínimas, se determinarán de acuerdo con el Decreto 65/2007, del 22 de Mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha; con las siguientes características:
 - a) Se define como estudio la vivienda en la que el número de piezas podrá reducirse a dos: pieza principal compuesta por estar comedor cocina, a la vez que dormitorio, y cuarto de baño.
 - b) La superficie mínima será de cuarenta (40) metros cuadrados útiles. No tendrá la consideración de superficie útil aquella en que la altura sea inferior a un metro con ochenta centímetros (1,80 metros).

Artículo 2.6. OD. Condiciones de vivienda exterior.

1. Teniendo en cuenta las especiales características de organización espacial que concurren en el área ordenada por el Plan Especial, las viviendas cumplirán el requisito de ser exteriores, para lo cual habrán de poseer huecos de luz y ventilación suficientes en salón, comedor y al menos un dormitorio; que recaigan en calle, plaza, espacio libre público, o patio de parcela o manzana, cuya profundidad sea como mínimo igual o superior al ancho de fachada abierta a dicho espacio libre.
2. En cualquier caso, todas las estancias deberán cumplir las condiciones de salubridad establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 2.7. OD. Uso Terciario Comercial.

1. Es el que comprende las actividades de suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.
2. Se permiten locales comerciales hasta una superficie de quinientos (500) metros cuadrados útiles.

3. Se establecen las siguientes condiciones para el uso terciario comercial:
 - a) En el caso de que una actividad comercial requiera para su desarrollo la existencia de un almacén o depósito, estos podrán ser autorizados aun cuando físicamente se encuentren separados del principal, siempre y cuando la suma de los dos no supere el límite de superficie fijado en quinientos (500) metros cuadrados.
 - b) Los comercios podrán tener un almacén en sótano.
 - c) Se prohíben los usos comerciales por encima de la planta baja en las edificaciones de uso característico residencial, salvo cuando vayan unidos a la planta baja con el mismo uso.

Artículo 2.8. OD. Uso Terciario Hotelero.

1. Comprende aquellas actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, que se realiza en establecimientos sujetos a legislación específica.
2. Se autorizan los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones y establecimientos hoteleros especializados en todas sus categorías, de acuerdo con el Decreto 4/1989, de 16 de enero sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros, y el Decreto 4/1992, de 28 de enero por el que se modifica el anterior.
 - b) Alojamientos turísticos rurales en todas sus categorías, que se regularán de acuerdo con el Decreto 93/2006, de 11/07/2006, de ordenación del alojamiento turístico en el medio rural de Castilla-La Mancha.
 - c) Albergues que se regularán de acuerdo con la Orden de 4 de marzo de 1999, relativa a los requisitos que deben cumplir los albergues juveniles de Castilla-La Mancha.
 - d) Otros establecimientos destinados al alojamiento vacacional como apartamentos o viviendas turísticas que estarán sometidos a su legislación específica Ley 6/1994, de 16 de marzo, de ordenación del turismo.
2. El número máximo de unidades de alojamiento será de cien (100) por establecimiento. Se define la unidad de alojamiento como el módulo compuesto por habitación y cuarto de baño. En apartahoteles, cabañas rurales, viviendas turísticas la unidad de alojamiento la componen el conjunto formado por estar-comedor-cocina, un cuarto de baño y uno o varios espacios destinados al descanso nocturno.
3. Se permiten en cualquier situación respecto a otros usos.

Artículo 2.9. OD. Uso Terciario Oficinas.

1. La definición del uso es la que establece en el Anexo I del RP.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Categoría 1ª. Despacho profesional en edificio residencial en todas las plantas, hasta cien (100) metros cuadrados.
 - b) Categoría 2ª. Despachos y oficinas hasta 200 m² en plantas baja y primera.

- c) Categoría 3ª. Despachos y oficinas de más de 200 m² en planta baja.
 - d) Categoría 4ª. Despachos y oficinas en edificio exclusivo.
3. Se permite en todas las categorías.

Artículo 2.10. OD. Uso Terciario Recreativo.

1. Es el uso que comprende las actividades recreativas y los espectáculos públicos relacionados con el ocio y el esparcimiento que contempla el Anexo de la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.
2. En el ámbito del PECHA Se permiten en las siguientes categorías:
 - a) En la categoría de locales destinados a la representación o exhibición de tipo teatral, musical o cinematográfico, con una ocupación de hasta seiscientos (600) espectadores.
 - b) En la categoría de locales y espacios tipo casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioscos y terrazas, con una ocupación máxima de trescientas (300) personas.
 - c) Se permiten también actividades recreativas al aire libre.
3. En relación con su situación respecto al uso residencial se permiten en las siguientes situaciones:
 - 1ª. En planta baja del edificio y en planta primera si van unidos a la planta baja con el mismo uso.
 - 2ª. En edificio exclusivo.

Artículo 2.11. OD. Uso Industrial.

1. Se permite el uso industrial de artesanía y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, hasta 50 Kw. de potencia eléctrica.
2. Incluye también pequeñas industrias artesanales para repostería con uno o más hornos de cocción, siempre que la capacidad total no sea superior a 1,50 m³, utilizando energía eléctrica o gas. Se considera que una industria es no molesta o resulta compatible con la vivienda, si comprende el desarrollo de actividades que emplean maquinaria o material ligero. Se incluye el pequeño almacén industrial hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. En general, son industrias cuya actividad no produce contaminación, ruidos, olores o vibraciones, y que no requieren una dimensión de espacio para almacenaje que produzca distorsiones en la trama urbana.
3. Se considerarán no molestas la industria de reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, con objeto de restaurarlos o modificarlos, sin que pierdan su naturaleza inicial, y las de producción artesanal y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individuales, por procedimientos no seriados.
4. Si el almacén está ligado a otra actividad, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas del uso al que esté asociado.

5. Se establecen dos situaciones permitidas:

- a) Taller familiar o artesanal y almacén compatible con vivienda en el mismo edificio, en planta baja. El almacén también podrá disponerse en planta semisótano y sótano.
- b) Actividades artesanales y almacenes compatibles con uso residencial en construcción aneja.

Artículo 2.12. OD. Uso Dotacional de Comunicaciones.

1. Se permiten el uso garaje en las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª: Garajes y aparcamientos para el uso del edificio en el que estén situados (vinculados) y que, por lo tanto, no constituyen un negocio en sí, sino un uso particular. Estarán ubicados en la planta baja, sótanos o semisótanos del edificio o en local anejo al mismo.
- b) Categoría 2ª: Garajes y aparcamientos para uso público con carácter de negocio.
- c) Los expresamente previstos por el PECHA y los que autorice el Ayuntamiento en virtud de su máximo interés público y social.

2. En los edificios catalogados se prohíbe expresamente la apertura de nuevos huecos destinados al paso de vehículos de manera que desvirtúen la composición de la fachada principal, debiendo estos ubicarse en la fachada posterior o lateral.

3. El número de vehículos autorizados no podrá exceder del correspondiente a veinticinco (25) metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

4. Se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a tres caballos de fuerza. Quedan prohibidas las actividades que incluyan reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones.

5. Los aparcamientos de camiones se localizarán en zonas exteriores al ámbito del PECHA.

6. Como mínimo cada plaza de aparcamiento tendrá un acceso libre suficiente con unas dimensiones mínimas libres de obstáculos por plaza para cada tipo de vehículo de:

| Tipo de vehículo | Plazas abiertas | | Plazas cerradas | |
|-----------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
| | Longitud | Ancho | Longitud | Ancho |
| Dos ruedas | 2,50 m. | 1,50 m. | | |
| Turismos | 4,50 m. | 2,50 m. | 5,00 m. | 3,00 m. |
| Industriales ligeros | 6,00 m. | 2,50 m. | 7,50 m. | 3,50 m. |
| Industriales medianos | 9,00 m. | 3,00 m. | 10,50 m. | 4,50 m. |
| Industriales grandes | 12,00 m. | 3,00 m. | 13,50 m. | 4,50 m. |

- Las plazas de aparcamiento abiertas delimitadas lateralmente por tabiques u obstáculo fijo similar tendrán que incrementar su ancho en veinticinco (25) centímetros por cada uno de los lados limitados.
 - Los proyectos representarán gráficamente las plazas asignadas a los vehículos. Una vez construida la instalación, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la utilización o venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.
7. Las dimensiones y características de los espacios destinados a garajes son los que se indican a continuación:
- a) Altura mínima libre de paso: doscientos veinte (220) centímetros. Así mismo se permitirá reducir puntualmente la altura mínima a doscientos (200) centímetros sobre las plazas de aparcamiento para el paso de instalaciones.
 - b) Ancho mínimo de calles:
 - 4,50 metros en batería.
 - 3,00 metros en línea.
 - c) Ancho mínimo de la rampa:
 - 3,00 metros.
 - d) Pendiente máxima de la rampa:
 - 12% en tramos curvos.
 - 16% en tramos rectos, excepto en viviendas unifamiliares que se autoriza hasta un máximo del 20%.
 - e) Radio de giro mínimo:
 - En calles, 6 metros medido al borde exterior de la vía.
 - En rampas, 6 metros medidos al eje de la misma.
 - f) Las rampas de acceso se situarán íntegramente en el interior de las parcelas.
Se establece un espacio de acceso a las mismas en el interior del edificio que tendrá como mínimo 3 metros de ancho y 4,50 metros de fondo con una pendiente no superior al 2%, no pudiéndose desarrollar en él ninguna actividad.
8. Además de las presentes normas los proyectos técnicos deberán tener en cuenta cualquier normativa de rango superior, que deberá cumplirse en el momento de solicitud de licencia.

Artículo 2.13.0D. Uso Dotacional de Equipamiento.

1. La definición de los usos pormenorizados es la que establece en el Anexo I del RP.
2. Se establece una categoría única: Pueden situarse en edificio compartido o en edificio en exclusividad. Podrán ser de titularidad pública o privada.

Artículo 2.14. OD. Uso Dotacional de Zonas Verdes.

Los espacios libres públicos o privados quedarán exentos de toda edificación, salvo pequeñas instalaciones de servicio como kioscos o similares que no excedan del 2% de su superficie, u otras instalaciones previstas en el Plan, con una altura máxima de una planta.

Artículo 2.15. OD. Usos prohibidos.

Todos los no contemplados en las presentes Normas.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 3.1. OE. Solar.

Parcela urbana ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los previstos en la Disposición Preliminar del TR LOTAU: acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.

Artículo 3.2. OD. Parcela mínima.

1. Son aquéllas que cumplen las mínimas dimensiones para ser edificables establecidas en este PECHA.
2. Ninguna parcela de las existentes en el Suelo Urbano y registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este PECHA será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto de superficie como de frente de parcela.

Artículo 3.3. OD. Parcela indivisible.

1. Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:
 - a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra superior.
 - c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas, su cualidad de indivisibles, en su caso. Asimismo, al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela de las comprendidas en el apartado b) se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 3.4. OE. Segregación y agregación de parcelas.

1. La segregación se permite en las siguientes condiciones en el ámbito del PECHA:
 - a) En los elementos catalogados se prohíbe la división de parcelas.
 - b) Para el resto de parcelas se permite la división de una parcela cuando ambos frentes, anterior y posterior, de la parcela menor resultante alcance los seis (6) metros de longitud y una superficie de ochenta (80) metros cuadrados.

2. La agregación de parcelas se permite en las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe en los elementos catalogados
- b) Para el resto de elementos se permite la unión de dos parcelas hasta un frente máximo de doce (12) metros.

CAPÍTULO SEGUNDO: POSICIÓN Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA PARCELA

Artículo 3.5. OE. Alineaciones oficiales.

1. Las alineaciones son las líneas que sirven de referencia para localizar la edificación, en la parcela, separar los distintos usos delimitando la propiedad privada de la vía o espacio público.
2. Las alineaciones oficiales son las que se fijan como tales en los planos de Ordenación y se clasifican en:
 - a) Alineación exterior: fija los límites de la parcela edificable, con los espacios libres exteriores, públicos o privados, vías, calles y plazas. Son las que se fijan en los planos de ordenación.
 - b) Alineación interior: es el límite que separa la superficie edificable de la superficie libre dentro de una misma parcela. Es la de la edificación existente en obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación reestructuración y reedificación. Para obra nueva la alineación interior es la que fija el fondo máximo edificable.

Artículo 3.6. OD. Fondo edificable.

1. Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación como a partir de una determinada planta.
2. Se considera como fondo máximo edificable la máxima dimensión edificable en cada planta para la edificación principal de cada parcela. Para las obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación reestructuración y reedificación el fondo máximo edificable es el existente.
3. En el caso de obra nueva y obras de ampliación el fondo máximo de la edificación principal será de treinta (30) metros, no permitiéndose que la distancia a la medianería opuesta sea inferior a tres metros.
4. A partir del fondo máximo edificable, se podrá edificar en planta baja con la altura de la edificación existente en las siguientes condiciones:
 - a) La ocupación máxima del solar será del 80% para cualquier uso sobre rasante y del 100% bajo rasante.
 - b) A partir del fondo máximo edificable se permitirán usos residenciales en planta baja siempre y cuando estos espacios dispongan de vistas y reciban iluminación y ventilación de un espacio abierto del interior de la parcela con unas dimensiones tales que se garanticen las condiciones de salubridad establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

5. En los elementos catalogados el incremento del volumen edificado de acuerdo con lo señalado en el punto anterior tendrá la consideración de obra de ampliación que deberá ser expresamente autorizada en la Ficha del Catálogo.

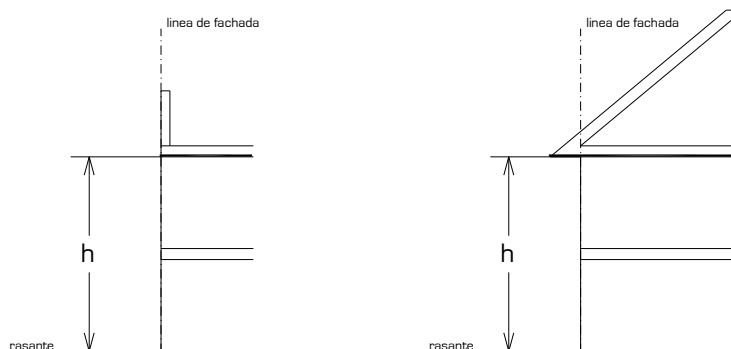
Artículo 3.7. OD. Retranqueos.

1. Es la distancia expresada en metros, que debe separar la línea límite de edificación y la alineación oficial exterior o cualquier linde de la parcela, medido perpendicularmente al lindero y en todos los puntos del mismo,
2. No se permiten más retranqueos que los existentes.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES MORFOLÓGICAS

Artículo 3.8. OD. Medición de altura.

1. Para la medición de las alturas se establecen dos procedimientos:
 - a) Medición de la altura por número de plantas. Indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.
 - b) Medición de la altura por unidades métricas de longitud o distancia vertical de la edificación a la rasante.
2. La altura en unidades métricas es la distancia medida verticalmente desde el punto medio de la línea de intersección de la fachada del edificio con la acera hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta permitida con la fachada del edificio. Se denomina altura de cornisa.



Artículo 3.9. OE. Rasante.

1. Es la línea que determina la inclinación respecto a la horizontal de una calle.
2. Se define por la cota actual del pavimento o en su defecto por la que se defina en el ED, PERI o PU de los espacios urbanos, de acuerdo con lo que indiquen los servicios técnicos municipales.

Artículo 3.10. OD. Altura libre de planta.

Se define como altura de planta la distancia vertical entre el forjado inferior y el forjado superior, medida desde la cara superior de pavimento terminado hasta la cara inferior del techo totalmente acabado.

Artículo 3.11. OD. Definición de plantas.

1. Se considera una planta a toda superficie practicable y cubierta, susceptible de acondicionar para realizar en ella alguna actividad.

2. Se establecen los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella planta que tiene el techo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio. Su altura libre no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Con las excepciones que se establecen en artículo 2.12 para el uso de garaje.

b) Semisótanos: Se entiende por semisótano aquella planta que tiene su plano de suelo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio y su plano de techo por encima de la misma. Su altura libre no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Si la cara inferior del forjado del techo se encuentra situada a más de ciento veinte (120) centímetros de la rasante de la vía de acceso, se considerará a todos los efectos como una planta sobre rasante. Ello no supone modificación de la altura máxima de la edificación fijada en estas Normas para la tipología que corresponda. Con las excepciones que se establecen en el artículo 2.12 para el uso garaje.

c) Planta Baja: Es la planta en que su superficie es coincidente con la rasante, o la cara inferior del forjado de suelo no supera en más de ciento veinte (120) centímetros la rasante de la vía de acceso del edificio. Su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. Con las excepciones que se establecen en el artículo 2.12 para el uso garaje.

d) Entreplanta: Se entenderá por entreplanta aquella cuya cota de suelo se halla en todos sus puntos por encima de la cota de rasante en esa fachada, pero por debajo de la cota del techo de la planta baja.

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas de los edificios no destinados a uso residencial, siempre que no ocupen más del 50% de la superficie total, ni se manifiesten en fachada.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

En caso de subdividirse la entreplanta autorizada, para quedar afectas las partes resultantes a diferentes locales, en ningún caso éstas podrán superar el 50% de la superficie total a la que se adscriben.

La entreplanta siempre tendrá acceso desde el local de planta baja al que se vincule.

e) Planta de Piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre será como mínimo doscientos cincuenta (250) centímetros.

- f) Planta Bajo Cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cara inferior de los faldones de cubierta. Su altura no computará en la medición del número de plantas. Tendrán la condición de superficie habitable las dependencias en las que el 70% de la superficie útil disponga de una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, limitada en su perímetro por planos verticales con una altura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros.

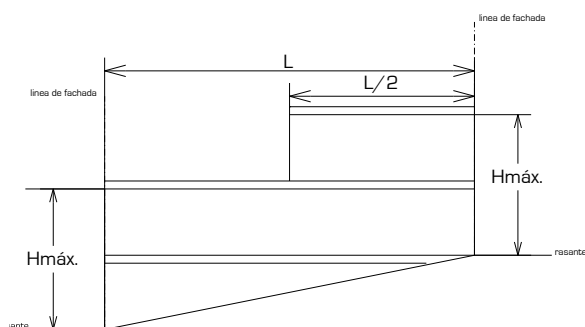
Artículo 3.12. OD. Regulación de altura.

1. Número máximo de plantas: Es el número máximo de plantas de la edificación actual, incluida la planta baja, salvo que se señale una nueva altura reguladora en número de plantas en el plano de ordenación OD. "Altura máxima permitida".
2. En parcelas edificadas con cuerpos de edificación de diferentes alturas, en las que no se señale una nueva altura reguladora, en las obras de Rehabilitación, y en las de Reestructuración se podrán mantener las diferentes alturas. En las obras de Reedificación la altura máxima será la del edificio preexistente en la parte correspondiente a cada frente de fachada.
3. En la Obra Nueva sobre solares vacantes la altura máxima será la que le asigne el PECHA en el Plano de Ordenación de alturas máximas permitidas.
4. Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de altura permitida.
5. Se establece como altura máxima en metros, la línea de cornisa actual, salvo que en los planos de Ordenación de alturas máximas permitidas se determine una altura máxima diferente para la que se tendrá como referencia la altura de las edificaciones contiguas o próximas situadas en el mismo frente de fachada. En ningún caso podrán servir de referencia de altura máxima las edificaciones en situación de fuera de ordenación, o no integradas en el PECHA.
6. En las calles donde el PECHA autorice un número de plantas distinto al existente, y no sea posible tomar como referencia las del entorno inmediato la altura máxima en metros será:
 - 1 planta:3,50 metros de altura de cornisa
 - 2 plantas:.....6,60 metros de altura de cornisa
 - 3 plantas:.....9,70 metros de altura de cornisa
 - 4 plantas:12,80 metros de altura de cornisa
7. La altura máxima de la planta baja es la altura de la edificación actual medida desde la rasante hasta la cara inferior del forjado. En nuevas edificaciones se tomará la altura de las edificaciones contiguas o próximas situadas en el mismo frente de fachada. En ningún caso podrán servir de referencia de altura máxima las edificaciones en situación de fuera de ordenación o las denominadas por el PECHA como no integradas. Con carácter excepcional y tratándose de edificios destinados a Equipamientos podrán autorizarse alturas superiores en la planta baja previa justificación.
8. Las edificaciones existentes cuyo número de plantas exceda el definido en el correspondiente plano de alturas no se entenderán como fuera de ordenación, excepto que expresamente se

haga constar esa condición. En caso de demolición deberán ajustarse a lo establecido en el presente PECHA.

Artículo 3.13. OD. Regulación de altura en calles con pendiente.

1. En edificios con alineación a un solo vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente dependiendo de:
 - a) Si la rasante de la acera de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es menor o igual a un (1) metro, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la acera de la calle de cota media entre los extremos hasta la parte inferior del último forjado horizontal.
 - b) Si la diferencia de niveles es superior a un (1) metro, se dividirá la fachada en los tramos de tal forma que el desnivel en cada uno de ellos no supere el metro de altura. En cada uno de los tramos resultantes, [dos como mínimo] la altura se medirá considerando cada tramo como fachada independiente. Excepto que se trate de obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación o reestructuración y que se estuviese produciendo ya una mayor diferencia en la edificación existente.
2. En edificios con frente a dos o más vías formando esquina se aplicará lo dispuesto en el número 1, como si se tratasen de fachadas independientes, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia de longitud de vez y media el ancho de la calle menor. El cerramiento exterior que, por la diferencia entre alturas edificadas y en aplicación de lo dispuesto previamente, aparezca visto recibirá el mismo tratamiento que el de fachada. Excepto que se trate de obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación o reestructuración para las que podrá mantenerse la solución de esquina existente.
3. En edificios con frente a dos vías opuestas:
 - a) Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados en el número 1, de acuerdo con la altura permitida en cada calle.
 - b) En los casos de solares a dos calles opuestas con distintas alturas permitidas y en los que la longitud de la parcela sea inferior al doble del fondo máximo edificable, podrá construirse con la máxima altura permitida, hasta la línea intermedia entre fachadas.
 - c) En los casos de obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación o reestructuración podrá mantenerse la solución existente.
 - d) Todos los paramentos que resultasen visibles desde cualquier espacio público exterior tendrán el tratamiento de fachada exterior siendo obligatorio el cumplimiento de las normas compositivas, estéticas y de uso de materiales que determinen las presentes normas.



4. En parcelas con fuerte pendiente:

- a) La altura correspondiente se mantendrán en una profundidad de veinte (20) metros máximo, debiéndose escalonar la edificación, a partir de esa profundidad, para adaptarse al terreno. Podrán crearse plataformas de nivelación en el interior de la parcela con las siguientes condiciones: los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 m., respecto a la cota natural del terreno.
- b) En los casos de obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación o reestructuración podrá mantenerse la solución existente.
- c) Todos los paramentos que resultasen visibles desde cualquier espacio público exterior tendrán el tratamiento de fachada exterior siendo obligatorio el cumplimiento de las normas compositivas, estéticas y de uso de materiales que determinen las presentes normas.

Artículo 3.14. OD. Volúmenes bajo cubierta.

1. Se permite en los casos de rehabilitación y reestructuración el aprovechamiento bajo cubierta para uso vividero, siempre que vaya unido a la planta inferior como ampliación de las viviendas de esta planta.
2. Tendrán la condición de superficie habitable las dependencias en las se disponga de una altura libre superior a un metro con ochenta centímetros (1,80). Este espacio no podrá constituir vivienda independiente estando vinculado a la planta inferior.

TÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 4.1. OE. Deber de adaptación al ambiente.

1. Las obras que se realicen en las construcciones y edificaciones incluidas en el ámbito del PECHA, así como otros elementos integrantes del espacio urbano, mobiliario, vegetación y urbanización tendrán la obligación de procurar que la solución constructiva y estética adoptada armonice con el conjunto urbano de su entorno, en el que se reconozca su carácter tradicional y/o su valor histórico- artístico, o con los edificios singulares de importancia histórica, arquitectónica y artística que se encuentren próximos.
2. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
3. El Ayuntamiento podrá ordenar de oficio, en los términos establecidos en los artículos 137 y 176 TR LOTAU la ejecución de las obras necesarias para la adaptación al ambiente de cualquier edificio, construcción o elemento de urbanización.

Artículo 4.2. OD. Elementos discordantes e inadecuados.

1. Se recomendará a los propietarios de edificios con elementos discordantes e inadecuados la eliminación de estos, de modo que se adapten al ambiente urbano propio de la zona en la que se sitúen. No obstante, será de obligada eliminación cuando se acometan obras integrales en la edificación o cualquier otro tipo de obra que afecte al elemento discordante.
2. En el Anexo I de esta Normativa se incluye la relación de elementos discordantes e inadecuados, indicando en cada caso la solución mínima que debe adoptarse. Cuando esta solución mínima no se ajuste a lo establecido en la Normativa aplicable al edificio en que se encuentra ese elemento, se entiende que se trata de una solución excepcional que se adopta cuando no están previstas otras obras en el edificio que puedan afectar a dicho elemento, en caso contrario las soluciones constructivas deberán ajustarse a lo establecido en la Norma.
3. La relación del Anexo I no es exhaustiva, de modo que en caso de que se detectase en el ámbito del PECHA algún elemento que no se adapte al ambiente urbano el hecho de no estar recogido en este Anexo, no supone que el Ayuntamiento no pueda hacer uso de la facultad que le otorga el Artículo 4.1 de ordenar de oficio, la ejecución de las obras necesarias para la adaptación al ambiente.

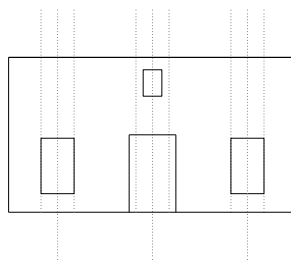
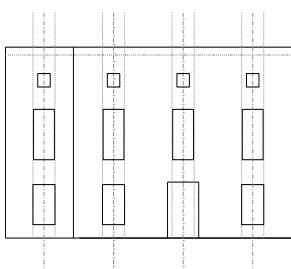
Artículo 4.3. OD. Composición de fachadas y cubiertas.

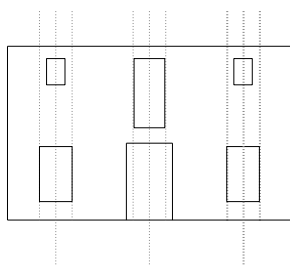
1. La composición de fachadas se regula mediante una serie de parámetros relativos a los siguientes elementos compositivos:
 1. Ejes de la composición.
 2. Huecos de fachada.

3. Composición en planta baja.
 4. Cuerpos salientes.
 5. Elementos salientes.
 6. Cubierta y alero.
 7. Materiales y color.
2. Las regulaciones normativas de este Título IV son de aplicación en los casos de Obra Nueva y Ampliación, así como en los de Reestructuración y Rehabilitación cuando se propongan modificaciones que afecten a elementos exteriores.
 3. En los edificios catalogados con Protección Integral cuando se proyecten modificaciones en sus elementos exteriores, las normas de este Título tendrán el carácter de simple recomendación no vinculante. En cualquier caso, toda modificación de los elementos exteriores de estos edificios deberá ser aprobada por el Órgano competente en materia de patrimonio cultural.
 4. En los edificios de carácter público realizados por la propia Administración, podrá optarse a nivel compositivo por la utilización de un lenguaje arquitectónico actual con especial cuidado en su relación con el entorno.

Artículo 4.4. OD. Condiciones de composición de fachada.

1. Predominará el macizo sobre el vano.
2. Se contemplan dos formas de composición:
 - a) Con ejes de huecos y macizos siempre verticales en disposición simétrica o asimétrica.
 - b) En edificaciones de una o dos plantas o planta baja y cámara se admitirán soluciones de composición donde la disposición de huecos en fachada, su forma y tamaño se correspondan con el uso y distribución interior pero siempre con un claro predominio del macizo sobre el hueco, de forma que la solución final resulte armoniosa, como consecuencia de un cuidadoso estudio de la composición y las proporciones estén inspiradas en los modelos de vivienda tradicional más antiguos.





Artículo 4.5. OD. Huecos de fachada.

1. El formato de los huecos de fachada será en general vertical o cuadrado.
2. En torno a los huecos se podrá disponer un recercado o moldurado sencillo similar a los que existan en la zona, con una anchura máxima de 30 cm y correctamente proporcionado en relación al tamaño del hueco.
3. Se distinguen los siguientes tipos de huecos en función de su uso:
 - a) Puertas. Rectangulares, excepcionalmente con arco rebajado. Situación en la fachada simétrica o asimétrica.
 - b) Balcones. Siempre en la primera planta, con predominio de la verticalidad.
 - c) Ventanas. Según su situación se distinguen las siguientes:
 - En planta baja: rectangulares sencillas. Excepcionalmente se podrá sustituir alguna de las ventanas rectangulares por formas cuadradas de dimensiones claramente menores. Se recomendará la disposición del ventanal hasta el suelo interior.
 - En planta primera: rectangulares sencillas y cuadradas de similares características a las de la planta inferior.
 - En planta de cámara: huecos cuadrados, o con formas redondas, ovaladas, o en rombo de uno a tres huecos; con ejes coincidentes con los de las plantas inferiores.

Artículo 4.6. OD. Cerramientos de huecos.

1. El oscurecimiento de ventanas y balcones podrán ser en forma de contraventanas interiores o de persianas enrollables accionadas desde el interior, siempre que la caja quede por el interior del muro. Se admiten persianas ligeras, manuales, en materiales no metálicos; y cierres de fibras naturales, esparto, yute, y soluciones similares. No se admitirán toldos salientes.
2. En el diseño de las carpinterías se prestará especial atención al despiece y sección de las mismas que se diseñará de acuerdo con modelos tradicionales similares a los existentes en la zona. La carpintería será de madera. Se permite también la carpintería metálica con rotura de puente térmico o de PVC, con escuadrías y color de acabado similar a la madera. Las maderas claras se podrán pintar o barnizar, previo tintado. El mismo criterio de acabados se aplicará a los aleros de madera vistos. Otro tipo de carpintería será autorizable previo informe favorable por parte de los Servicios Técnicos municipales.

3. Se emplearán tonalidades oscuras de la gama tradicional: marrones, ocre o grises, rojizos, verdes; debiéndose utilizar colores mate, no vivos. Se prohíbe el uso de la madera en su color natural, pudiéndose pintar o barnizar previo tintado en tono oscuro.
4. Cualquier solución singular tanto en materiales como en colores, requerirá una autorización especial.

Artículo 4.7. OD. Composición de fachada en planta baja y bajos comerciales.

1. Se prohíbe la modificación de la composición de la fachada de la edificación mediante materiales sobrepuestos ajenos a la misma o pintura, debiendo atenderse el tratamiento de los frentes comerciales a los mismos materiales que el resto de la fachada.
2. En edificios catalogados no podrá alterarse la composición de la fachada. En el resto de los edificios la composición de la planta baja deberá estar en relación con la de las plantas superiores de acuerdo con los principios de verticalidad y predominio de macizo sobre el hueco, característicos de la arquitectura local.

Artículo 4.8. OD. Limitaciones a la publicidad exterior.

1. La instalación y colocación de cualquier tipo de rótulo incluyendo los temporales, requerirá la correspondiente licencia municipal. La autorización especificará el tipo de rótulo, el texto y las características constructivas y formales.
2. Se autoriza la instalación de rótulos comerciales cuyo contenido se limite a la identificación de la actividad genérica, su categoría, el nombre, la denominación del titular y su logotipo. Se prohíbe la exhibición hacia la vía pública, mediante soportes publicitarios de anuncios de cualquier otra información, tales como marcas comerciales.
3. Queda prohibida la utilización de los postes de alumbrado o teléfono, árboles, farolas, o muros de los edificios, para pegar o adosar papeles, letreros, avisos, o anuncios de cualquier índole.

Artículo 4.9. OD. Características de la cartelería.

1. Se permitirá la colocación de rótulos comerciales en las plantas bajas de las fachadas principales de las edificaciones, quedando prohibido colocarlos en las medianeras, sobre cubiertas y terrazas, en balcones, y ventanas sin importar su tipo y características. La prohibición incluye la colocación de anuncios o vallas publicitarias y comerciales con soportes, o sobre soportes metálicos, encima de las edificaciones o adosadas a las fachadas.
2. Sólo se autorizará la colocación de un rótulo comercial por cada local, oficina o similar, y siempre dentro de los límites del plano de fachada del establecimiento. Si los locales estuvieran localizados con dos frentes a calles distintas, se podrá autorizar un rótulo en cada una de las fachadas.
3. La localización de los rótulos no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas, decorativas y formales de la edificación tradicional. Tampoco podrán alterar o

desvirtuar el espacio urbano. No se autorizará la colocación de ningún tipo de rótulo comercial en muros ciegos o en verjas o tapias de solares.

4. Se autoriza la colocación de los siguientes tipos de rótulos.

a) En los macizos de fachada.

Los rótulos localizados en los macizos de fachada estarán adosados a ellas sobre soporte rígido, o directamente pintados sobre su superficie y sólo podrán ser de dos tipos:

- Rótulos en la planta baja de las edificaciones, localizados en el espacio ciego entre huecos, y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas longitudinales libres de, como mínimo, un quinto del ancho del macizo de fábrica ($1/5$), y a la línea horizontal coincidente con el arranque del dintel superior de los vanos, que en ningún caso serán menores de veinte (20) centímetros, y un metro cincuenta centímetros (1,50) a la acera, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. No podrán sobresalir del paño de fachada.
- Rótulos localizados horizontalmente sobre los vanos de acceso en la planta baja de los inmuebles, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera y comprendidos en el espacio imaginario resultante de dejar libres veinte centímetros (0,20 m), como mínimo, a la línea superior del vano y a la línea inferior de los elementos de moldura horizontales o la línea imaginaria coincidente con el forjado de la planta primera, (igual distancia se respetará con relación a los límites del local). El eje vertical del rótulo deberá coincidir con el eje de un vano. El vuelo máximo será de diez centímetros (0,10 m).

b) En los vanos de fachada.

Se permiten las letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparate, letras sobre bastidor de vidrio o en hueco sobre chapa, y letras sueltas adosadas al vidrio del escaparate.

c) Perpendiculares a la fachada.

Rótulos en banderola, localizados lateralmente a uno de los lados del vano de acceso principal, sobre el muro ciego de fábrica, y perpendiculares a la fachada. Se situarán a una distancia de veinte (20) centímetros, como mínimo del borde vertical exterior de los huecos. El voladizo máximo permitido es de cuarenta (40) centímetros y su superficie no será superior a 0,50 metros cuadrados. El borde superior del rótulo no superará la línea de cornisa o el forjado de la planta superior. El grueso máximo del rotulo será de diez centímetros (0,10 m). No se permiten banderolas en calles, o tramos de calles con ancho inferior a cuatro metros y medio (4,5).

5. No se permite la colocación de letreros luminosos construidos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares iluminados interiormente.

6. Los rótulos comerciales podrán ser de los siguientes materiales: pintados sobre los paños de fachada con pintura de acabado mate, únicamente cuando la fachada sea de fábrica revocada o

pintada; elaborados con letras sueltas, metálicas, de neón, o huecas con iluminación interior; de soporte rígido de madera, chapa metálica o metacrilato.

7. Se autoriza la iluminación de los rótulos comerciales mediante luminarias superiores, o mediante iluminación indirecta, proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio.
8. Los anuncios o rótulos temporales deberán estar realizados en materiales ligeros, de manera que en ningún caso produzcan daños en la edificación o espacio público en el que se pretendan colocar. La licencia municipal establecerá el período de vigencia tras el cual deberá retirarse.

Artículo 4.10. OD. Condiciones de los locales comerciales.

1. Los cierres metálicos de los locales comerciales, deberán quedar alojados e instalados al interior de los huecos de los vanos, sin afectar a los elementos constructivos en su caso.
2. Queda totalmente prohibida la exposición de mercancías al exterior de los establecimientos, sobre la vía pública, o colgadas o colocadas en los vanos de puertas, ventanas y soportes al exterior, por lo que no se autorizará la colocación de ningún tipo de vitrina o elementos fijos o móviles para la exhibición y venta de productos comerciales, adosados a las fachadas, ni en los marcos de portones, puertas y ventanas.

Artículo 4.11. OD. Condiciones de los toldos.

1. Como norma general se prohíbe la utilización de toldos, debiéndose utilizar soluciones de protección solar interiores al local.
2. Excepcionalmente se podrá autorizar la colocación de toldos de lona con armazón móvil en la planta baja, previa justificación de que su forma, composición, rótulos, y color no desentonan con la arquitectura en que se insertan, ni alteran la composición de fachada u ocultan elementos significativos de la misma.
3. Se prohíben los toldos de plástico.
4. El ancho de los toldos será igual al tamaño de cada vano. No se permite la instalación de toldos corridos ocupando toda la longitud de la fachada.
5. Si existe acera, su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de deducir treinta centímetros (0,30 m) a la anchura de ésta. En calles sin aceras el vuelo de los toldos se separará, como mínimo, dos metros del eje del vial. En el caso de espacios públicos peatonales, el vuelo no superará ochenta centímetros (0,80 m) con respecto al plano de fachada.

Artículo 4.12. OD. Limitaciones a los cuerpos volados: balcones y miradores.

1. Los cuerpos salientes de balcones deberán poseer planta rectangular o compuesta en ángulos rectos. Su longitud no superará en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. No se permiten balcones corridos que ocupen varios vanos.
2. El saliente de balcones medido perpendicularmente a la fachada no podrá superar los cuarenta (0,40) centímetros. Excepcionalmente el hueco de la planta primera situado sobre el eje vertical

que marca la puerta de acceso, en composiciones simétricas o un hueco singular al que se le quiera dar mayor relevancia en composiciones asimétricas podrá disponer de un vuelo mayor hasta un máximo de ochenta (80) centímetros.

3. La losa en balcones adoptará la solución tradicional de entramado de hierro con cerámica o solución similar, con un espesor máximo de 10 cm; con apoyos en su caso, sobre tornapuntas de hierro, excepcionalmente ménsulas molduradas decorativas.
4. Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica y material opaco, siendo obligatoria la protección mediante elementos metálicos macizos, compuestos en sentido vertical, y rematados en su parte superior mediante pletina o pasamanos, con perfil inferior de atado anclado a la base de apoyo. Tendrán solera y contrasolera, empotrada en pared y apoyada en la losa volada, a través de bolas.
5. Se prohíben los vuelos cerrados sobre fachada.

Artículo 4.13. OD. Condiciones de los elementos salientes.

1. Se admite la composición con elementos salientes tales como impostas, molduras, recercados de puertas y ventanas, siempre que no sobresalgan más de 3 cm. del plano de fachada.
2. Se prohíbe la colocación unidades exteriores de climatización o cualquiera de sus elementos en zonas visibles de fachada.
3. Se prohíben las chimeneas y salidas de humos adosadas a fachada, tanto metálicas como revestidas de fábrica.
4. Las conducciones sobresalientes por encima de la cubierta en obra nueva o de reedificación, o que resulten de la modernización de las instalaciones en obras de rehabilitación y reestructuración no deberán sobrepasar la altura mínima exigible por la legislación estatal o autonómica de aplicación. Se procurará que dichos conductos se integren estéticamente y compositivamente en el volumen general con acabados similares a los del entorno.
5. Los aleros son de obligada construcción en las obras de nueva planta, y de reestructuración o rehabilitación, con la única salvedad de los casos de edificios objeto de rehabilitación que estén contruidos originalmente sin aleros (con peto de obra y canalón interior).
6. Su vuelo respecto del paramento de fachada será superior a cuarenta (40) centímetros e inferior a ochenta (80) centímetros; el costado inferior de las viguetas o canecillos no podrá superar la cara inferior del último forjado en todos los tipos de obra salvo en las obras de rehabilitación o reestructuración, en que se mantengan los niveles de las fachadas existentes.
7. El alero será siempre horizontal y no podrá ser prolongación constructiva del forjado, cuyo grueso no podrá acusarse en fachada en su perfil rectangular, debiendo ser tratados mediante molduración o escocia corrida a lo largo de fachada. Tanto la longitud del vuelo como el tipo de molduración responderán a las características de los tipos más representativos del ámbito en el que se sitúan.

Artículo 4.14. OD. Condiciones de las cubiertas.

1. Los edificios se rematarán mediante cubiertas inclinadas, que se ejecutarán con tejados de faldones continuos con pendientes comprendidas entre los 20 y los 45 grados, con recogida de agua en canalones de zinc vistos y situados en el borde del alero, o intercalados en la cubierta a nivel de los muros de fachada, y conducidas las aguas pluviales mediante bajantes a la red de alcantarillado. Cuando las bajantes de pluviales sean exteriores serán ejecutadas en canalón visto de zinc o cobre, con conducciones protegidas con fundición o con hierro al menos en los 2,5 m. inferiores.
2. Excepcionalmente se podrán introducir pequeñas cubiertas planas, previa justificación técnico-tipológica, con una superficie máxima del 10% de las cubiertas y en piezas independientes no superiores a 9 metros cuadrados y no visibles desde el espacio público.
3. El alero podrá sustituirse por pretil de altura no superior a 1,30 metros medido sobre el punto de intersección de la fachada con la cubierta del edificio, en aquellas zonas donde esta solución sea característica. Estos antepechos podrán decorarse con motivos ornamentales característicos de las construcciones de la zona.
4. La cubrición del tejado será siempre con teja cerámica curva de fabricación manual, en su color natural en la gama del ocre, o bien teja vieja recuperada de similares características, debiendo ser también cerámicos el resto de los elementos complementarios como cumbreras y remates laterales. Queda expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas, tanto en la cubierta como en el forrado de hastiales al descubierto, los cuales deberán ser protegidos en todos los casos mediante revocos de mortero y pintura.
5. La altura de la cumbreira no sobrepasará en más de 4 m. de la altura reguladora de aleros.

Artículo 4.15. OD. Instalaciones sobre cubierta.

1. En residencial plurifamiliar las antenas de radio y televisión serán siempre colectivas. Se prohíben las antenas y parabólicas en fachadas o balcones.
2. Las antenas colectivas tanto verticales como parabólicas, colocadas en cubierta, no podrán ser visibles desde la vía pública o espacios libres públicos. En caso de que existieran dificultades técnicas para su colocación en la forma indicada, deberá ser sometida la instalación al correspondiente permiso del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural o servicio similar del Ayuntamiento.
3. Se autoriza la colocación de paneles solares planos en cubierta con las siguientes condiciones:
 - a) En caso de obra nueva será obligatorio el uso de modelos integrados en cubierta.
 - b) En el caso de paneles solares apoyados seguirán siempre la pendiente de la cubierta quedando prohibida la sobreelevación de los mismos.
 - c) Los paneles solares colocados sobre cualquier otra superficie, no podrán ser visibles desde la vía pública o espacios libres públicos.

Artículo 4.16. OD. Iluminación de cubiertas.

1. Se prohíben las terrazas intercaladas en el faldón de cubierta.
2. A efectos de iluminación y ventilación de las cubiertas se admiten dos soluciones:
 - a) Ventanas inclinadas integradas en el plano de la cubierta.
 - b) Buhardillas. Ambas soluciones no serán combinables en el mismo faldón de cubierta.
 - c) La distancia mínima de los huecos a linderos será de 1,50 m. En el caso de las buhardillas su altura no superará los ochenta (80) centímetros. La cubierta de las buhardillas se resolverá a dos o tres aguas, empleando los mismos tipos de pendiente que en el resto de la cubierta y rematándose con teja curva de iguales características que el resto del tejado con cumbre y aleros horizontales.

Artículo 4.17. OD. Elementos de comunicación vertical.

Cuando se realice la instalación de ascensor se optará por aquella solución en la que el cuarto de máquinas no sobresalga de la cubierta. En caso de imposibilidad justificada, el tratamiento del casetón que albergue el cuarto de máquinas y que sobresalga sobre la cubierta será similar al de cualquier otro cuerpo edificado. El acabado de los paramentos verticales serán similar al de fachada principal y el casetón estará cubierto con faldones paralelos a la cubierta del edificio, con sus correspondientes aleros y cumbre. El resto de condiciones de la cubierta serán las del artículo 4.14.

Artículo 4.18. OD. Materiales.

1. Para los edificios clasificados en los niveles de intervención 1, 2 y 3 tal y como figura en los planos de ordenación "Niveles de Intervención en la edificación", los revestimientos de fachada se realizarán a partir de los materiales originales, especialmente en los casos de conservación. Los revestimientos se realizarán a base de morteros de cal, o a base de revestimiento de yesos y revocos con yesos coloreados. Los zócalos serán de los mismos revestimientos, solo que cambiando el color a más oscuros, grises, etc.
2. Para los edificios clasificados en el nivel 4, así como para las nuevas edificaciones según el plano de ordenación "Niveles de Intervención en la edificación", los revestimientos de fachada podrán realizarse también a base de morteros de cemento tipo monocapa con acabado mate, no brillante, sin juntas marcadas vistas. Se prohíben los acabados de piedra proyectada. Se evitarán aquéllos aplacados que perjudiquen la estética de la fachada, quedando prohibidos los materiales cerámicos, vidriados y terrazos.
3. Se autoriza el uso de ladrillo visto y materiales cerámicos o vidriados en las edificaciones catalogadas en virtud de su singularidad en el uso de estos materiales.

Artículo 4.19. OD. Colores.

1. Se emplearán colores que aseguren la integración de las nuevas edificaciones en el conjunto ambiental del área correspondiente.

2. No se permitirán más de dos colores en los revocos del plano de fachada, debiendo aparecer y justificar la composición cromática en el proyecto básico y de ejecución, a través de documentación fotográfica o por otro procedimiento, en relación con los colindantes u otros edificios de su propia área. En el color principal de fondo se utilizará la gama de los blancos, grises o sienas claros. El segundo color de revoco podrá emplearse, en fachadas principales en los zócalos a la manera tradicional y en molduras o recercados de huecos.

Artículo 4.20. OD. Ocupación de la vía pública.

El Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza municipal en lo relativo a la ocupación de la vía pública por parte bares, cafeterías y restaurantes para la ubicación de terrazas, veladores, sombrillas y parasoles. En general se optará por modelos de mobiliario sencillos y se procurará la unidad estética y la integración ambiental y cromática.

TÍTULO V. INTERVENCIONES EN EDIFICIOS

Artículo 5.1. OE. Catalogación y niveles.

Se establecen cuatro niveles de intervención jerarquizados del 1 al 4. Las tres primeras categorías corresponden a edificios incluidos en el Catálogo y el cuarto a edificaciones no catalogadas, aunque se considerarán como catalogados a los efectos de aplicación de ayudas o subvenciones a edificios o instalaciones protegidas.

Artículo 5.2. OE. Nivel de intervención 1.

1. Se aplica a los edificios con nivel de protección Integral. Se señalan con tal protección en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se adjunta, así como los Planos de Ordenación "Niveles de Intervención". Se protege la totalidad del edificio, elemento o espacio catalogado, preservando por tanto sus características arquitectónicas o de cualquier otro tipo, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio histórico.
2. Obras permitidas: con carácter general las obras de restauración y conservación. También se admiten las obras de consolidación cuando sea necesario afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados con objeto de asegurar la estabilidad del edificio y las de acondicionamiento destinado a mejorar las condiciones de habitabilidad. No obstante, podrán autorizarse:
 - La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
 - La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
 - Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

Será competencia del Ayuntamiento otorgar las licencias de obras de conservación o mantenimiento. Para el resto de obras deberá existir autorización previa del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

La identificación por el Catálogo de elementos concretos sujetos a prohibición de demolición no implica en ningún caso por sí misma la posibilidad de autorización de cualesquiera otros.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios

deformas, colores o texturas, excepcionalidad que implicara la necesidad de informe favorable del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Se prohíbe asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendido aéreo, antenas, unidades de climatización, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios y toldos. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

3. Aprovechamiento urbanístico: se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege, salvo indicación en contrario señalada en la ficha del catálogo del bien protegido.
4. Alineaciones de la edificación: la obligación de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones interiores y exteriores existentes, así como las tapias y cerramientos de los espacios libres no edificables vinculados, salvo indicación en contrario señalada en la ficha del catálogo del bien protegido.
5. Usos: sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

Artículo 5.3. OE. Nivel de intervención 2.

1. Se aplica a los edificios con nivel de protección Parcial. Se señalan con tal protección en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se adjunta, así como los Planos de Ordenación "Niveles de Intervención". Se protege el elemento o edificio como proyecto unitario, incluyendo los elementos estructurales definitorios del espacio, volúmenes, elementos de comunicación principales, fachadas y demás elementos singulares.
2. Obras permitidas: se admiten con carácter general las obras de restauración, conservación y consolidación, las de acondicionamiento destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y las obras exteriores de reforma menor siempre que la modificación de fachada que se pretenda realizar restituya las características originarias de la edificación.

En los edificios para los que así se establece en su ficha correspondiente también se admiten obras de rehabilitación con objeto de redistribuir su espacio interior manteniendo, en todo caso, las características morfológicas de la edificación, entiendo por tal la jerarquización de los volúmenes originarios, las fachadas, espacios de acceso generales, elementos de comunicación principales y cubiertas.

Se admite la demolición de elementos de la edificación cuando además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo, su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

3. Aprovechamiento urbanístico: se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege, salvo indicación en contrario señalada en la ficha del catálogo del bien protegido.

4. Alineaciones de la edificación: la obligación de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones interiores y exteriores existentes, así como las tapias y cerramientos de los espacios libres no edificables vinculados, salvo indicación en contrario señalada en la ficha del catálogo del bien protegido.
5. Usos: sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.
6. Las obras permitidas en este nivel de intervención no requerirán autorización previa del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, siendo autorizables únicamente mediante licencia municipal.

Artículo 5.4. OE. Nivel de intervención 3.

1. Se aplica a aquellos edificios y elementos con nivel de protección Ambiental. Se señalan con tal protección en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se adjunta, así como los Planos de Ordenación "Niveles de Protección". Incluye aquellas edificaciones que más allá de sus valores individuales, son capaces de definir y transmitir en su conjunto el "genius loci", el espíritu del lugar de forma reconocible, la edificación urbana; todo ello a través de la protección del ambiente urbano y de la arquitectura que lo soporta, rescatándola del proceso de renovación urbana que se produce con el paso de los años.
2. Obras permitidas: se admiten con carácter general las obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración, manteniendo, en todo caso, las características estéticas de la edificación, entendiéndose por tal las fachadas, cubiertas y remates visibles desde el exterior. También se admiten con carácter general las obras exteriores de reforma menor siempre que la modificación de fachada que se pretenda realizar restituya las características originarias de la edificación.

En los edificios para los que así se establece en su ficha correspondiente también se admiten obras de modificación controlada de fachadas, cubiertas y remates visibles desde el exterior.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos; excepcionalidad que deberá contar con informe favorable del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, con anterioridad a la concesión de la licencia.

3. Aprovechamiento urbanístico. Se ajustará a lo establecido en cada ficha individual y que hará referencia a uno de estos tres casos:
 - El que se derive del volumen o volúmenes construidos.
 - El que se derive del volumen construido en la edificación principal y posibilidad de ampliación de construcciones auxiliares hasta agotar el aprovechamiento asignado por esta Normativa.
 - Cuando solo se conserve la fachada, las condiciones de aprovechamiento serán las que se fijan en esta Normativa.

4. Alineaciones de la edificación: la obligación de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente, salvo indicación en contrario señalada en la ficha del catálogo.
5. Usos: la inclusión de los edificios en este nivel de protección no exige mantenimiento del uso existente. Pudiendo destinarse a aquellos que el planeamiento general vigente autorice en la Ordenanza zonal correspondiente.

Artículo 5.5. OE. Nivel de intervención 4.

1. Se aplica a los edificios no catalogados señalados con este nivel en los Planos de Ordenación "Niveles de Intervención".
2. No existe grado de protección para la edificación, permitiéndose cualquier tipo de obras de intervención, con respeto a los valores patrimoniales de las edificaciones o espacios catalogados próximos y la obligatoriedad de reutilización de los elementos o partes de la edificación que sean de interés, como balcones, aleros, jambas o recercados de piedra o madera, etc.
3. Se establece la obligatoriedad de adaptación a las características ambientales del entorno y la aplicación del Título IV "Condiciones estéticas y de composición" en todas las intervenciones que impliquen la Rehabilitación, Reestructuración y Obra Nueva. Para la aplicación de la Normativa de composición se utilizarán como referencia y orientación las características tipológicas de huecos y vuelos, así como materiales y coloración predominantes en los edificios del área en la que se ubique.
4. En los casos de rehabilitación se permite el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable unido a la planta inferior.
5. En las obras de reestructuración que solamente afecten a sustituciones parciales de elementos estructurales será de aplicación el párrafo anterior sobre aprovechamientos bajo cubierta. En las obras de reestructuración que impliquen el vaciado del edificio y en las de reconstrucción, las alturas de alero, así como las del forjado superior de planta baja, cornisa y línea de balcones de primera planta, coincidirán con las existentes salvo que en los planos de ordenación se señale una altura reguladora distinta superior o inferior a la existente.

Artículo 5.6. OE. Conservación de elementos constructivos con valor patrimonial en el nivel de intervención 4.

Se hace referencia a las intervenciones en edificaciones no catalogadas pero que alberguen elementos con valor patrimonial en su composición como:

- Columnas de piedra o de fundición.
- Elementos de cerrajería exterior (balcones, ventanas y elementos similares)
- Elementos de cerrajería interior (barandillas de escaleras y elementos similares)

Estos elementos que encuentran similitud con los edificios incluidos en el Catálogo deberán incorporarse en la nueva edificación de manera que su integración los ponga en valor, siempre y

cuando sean recuperables. En caso contrario deberá justificarse adecuadamente en el correspondiente proyecto técnico, que deberá contar con el informe favorable del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

En cualquier caso cabe la posibilidad de cederlos al Ayuntamiento que tendrá la obligación de realizar un inventario de todos los elementos depositados para su custodia y su futura utilización en la rehabilitación y reconstrucción de edificios de uso público.

Artículo 5.7. OD. Tipos de obras en la edificación.

Los tipos de obras previstos en este Plan Especial, definidos en los artículos siguientes son:

- a) Mantenimiento o conservación.
- b) Consolidación.
- c) Rehabilitación o recuperación.
- d) Reestructuración.
- e) Ampliación.
- f) Demolición.
- g) Obra Nueva.
- h) Obras de urbanización y ajardinamiento.

Artículo 5.8. OD. Mantenimiento o conservación.

1. Son las habituales derivadas del deber de los propietarios, de conservar y mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas y usos existentes, etc.
2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. En los edificios incluidos en el Catálogo no podrán alterar los acabados del edificio que lo caracterizan y se deberán utilizarse siempre que sea posible, materiales idénticos a los originales, o en todo caso, sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto, utilizando además sistemas constructivos iguales a los originales. Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendría acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y que permita la comparación con las soluciones originales.

Artículo 5.9. OD. Consolidación.

1. Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar características formales ni funcionales.
2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalce de cimientos, etc.
3. En los elementos catalogados se utilizarán materiales cuya función estructural sea semejante a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga. Se presentará de como documentación complementaria a la solicitud de licencia la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

Artículo 5.10. OD. Rehabilitación o recuperación.

1. Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento mejorando las condiciones de habitabilidad del edificio o bien adecuándolo a un cambio de uso con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo el aspecto exterior del edificio, las características estructurales fundamentales y su identidad morfológica.
2. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:
 - a) Mejora de condiciones de habitabilidad con sustitución de instalaciones y reorganización interior.
 - b) Consolidación, refuerzo o sustitución de elementos estructurales originales dañados o sustitución de los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
 - c) Actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento.
 - d) En cualquier obra de rehabilitación será obligatoria la eliminación de elementos añadidos en fachada o en la cubierta, procedentes de reformas inconvenientes.
 - e) Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento y un obstáculo para su comprensión histórica.
 - f) Obras que afecten a elementos comunes al edificio como patios, escaleras y cubierta que se justifiquen en una mejora de la habitabilidad, en el cumplimiento de la legislación vigente en materia de edificación o por un cambio de uso.
 - g) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable siempre que quede unido y constituya una ampliación de la planta inferior.
 - h) En los elementos catalogados deberá cumplirse expresamente las siguientes condiciones:

- Deberán conservarse todos los elementos interiores de importancia, como pueden ser artesonados, molduras y solados; quedando condicionada la organización interior del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos.
- No podrán modificarse las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas a no ser que expresamente se autorice.

Artículo 5.11. OD. Reestructuración.

1. Son las que al objeto de adecuar el elemento o una parte del mismo a los usos a que se destina afecta a sus elementos estructurantes alterando su morfología. Sin modificar las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.
2. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen como espacio habitable siempre que quede vinculado al espacio inferior.
3. Las obras de reestructuración podrán alcanzar hasta el vaciado interior del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores, de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior, y de la volumetría general del edificio.

Artículo 5.12. OD. Ampliación.

1. Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existente, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.
2. En el nivel de intervención 4 se permiten las obras de ampliación hasta el límite establecido por los parámetros de altura máxima, fondo máximo y ocupación del PECHA. En los elementos catalogados las obras de ampliación deberán estar expresamente contempladas en su correspondiente ficha, en la que se determinará el tipo de ampliación permitida.

Artículo 5.13. OD. Demolición.

1. Son obras dirigidas al derribo de edificios. Pueden ser parciales cuando afectan a una parte de los mismos o total si es el edificio completo.
2. No podrán ser objeto de demolición los edificios catalogados en el nivel de Protección Integral y Parcial ni las fachadas de los incluidos en el nivel de Protección Ambiental.
3. Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:
 - La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no

consideradas, significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondiente.

- Los elementos a demoler cuentan con declaración de estado de ruina física.
4. La demolición parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación que se establece en la presente normativa.
 5. Las demoliciones ilegales tendrán el carácter de infracción urbanística grave.
 6. Cuando se hubiera producido una demolición ilegal, sobre el solar resultante no podrá solicitarse licencia de obra que no sea de reconstrucción de lo demolido hasta que se haya resuelto y ejecutado el expediente sancionador de que ha de ser objeto.

Artículo 5.14. OD. Obra Nueva.

1. Son obras de nueva planta sobre solares existentes o aquellos que surjan por sustitución de edificios o partes de estos no catalogados por PECHA.
2. En este tipo de obras es de obligada aplicación lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 5.15. OD. Obras de urbanización y ajardinamiento.

1. Aquellas por las que se ejecuta la ordenación de ciertos ámbitos con la incorporación de jardinería y mobiliario urbano.
2. Se tendrá en cuenta las características del área, debiendo adecuarse a su entorno tanto la jardinería, como la pavimentación y el mobiliario.

Artículo 5.16. OD. Elementos añadidos.

Se denominarán así los elementos constructivos sin interés estructural, arquitectónico, artístico o histórico, que se incorporaron con posterioridad a la edificación original y que producen un efecto distorsionador tanto en las características estéticas y volumétricas del propio edificio como en el entorno en el que se encuentra.

Artículo 5.17. OD. Obras sobre elementos declarados Bien de Interés Cultural.

1. El Plan Especial recoge y señala en su documentación los edificios declarados hasta la fecha de su redacción como Bien de Interés Cultural (BIC) y los entornos de protección definidos para los mismos.
3. Cualquier intervención que afecte a los BIC y sus entornos, o a los edificios o elementos sobre los que existe incoado expediente de declaración de BIC, deberá ser sometida a la tramitación reglamentaria establecida para su aprobación por el Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Artículo 5.18. OD. Condiciones de protección del viario y los espacios públicos.

1. Los Proyectos de Urbanización de calles y plazas tendrán en cuenta la función peatonal o de coexistencia vehículo-peatón que se les asigna en este Plan Especial, y a efectos de su tratamiento en materiales y color, el carácter del espacio, respetando en cualquier caso la organización de tráfico, aparcamientos, accesos a los aparcamientos, y otros, señalados en el Plan Especial.
2. Se exigirá el soterramiento de todas las conducciones aéreas, para lo que se recomienda la firma de convenios y protocolos de actuación con las compañías suministradoras, debiéndose simultanear con las obras que sean precisas para las mejoras del alcantarillado, agua, y con las de pavimentación que correspondan a operaciones de reforma o reparación.
3. Cualquier obra nueva o de reedificación, reestructuración o rehabilitación, preverá sus instalaciones interiores para que se puedan conectar con las infraestructuras soterradas definidas en el apartado anterior, en el momento que estas se lleven a cabo.

Artículo 5.19. OD. Condiciones de urbanización de las calles y espacios públicos.

1. Los tratamientos se determinarán en función del tipo de vía, que para el ámbito del plan especial se clasifican en:
 - a) Vías con separación de tránsito. La separación de tránsito y la diferente funcionalidad se conseguirá mediante la diferenciación de niveles y materiales entre las aceras y la calzada. En el ámbito del PECHA podemos distinguir dos tipos de vías:
 - Vías Distribuidoras. Forman parte de la red principal de la ciudad, y permiten la conexión de distintas zonas urbanas. La mayor parte del tráfico circula por las mismas sin detenerse, admitiendo distribución de tráfico urbano e interurbanos hacia la red local. Comprende las vías principales de penetración. Corresponderían a las calles Avda. de la Libertad, Avda. de España, calle Mayor, calle Estanislao Cabanillas, calle del Doctor Ramón y Cajal, y calle Felipe Asensio.

La elección de materiales y el diseño de las aceras deberán procurar su integración con las áreas de protección que delimitan.
 - Vías Locales. Aquellas cuya función principal es el acceso a los usos ubicados en sus márgenes, predominando el tráfico urbano frente a los movimientos de larga distancia.
 - b) Vías de Coexistencia. Son aquellas en que es prioritario el tránsito peatonal, aunque mantienen un tráfico rodado restringido por su carácter local (residentes y carga-descarga) o en franjas horarias definidas, sin perjuicio de la prioridad de los peatones. Son calles de acceso directo a las edificaciones. También podrá darse este tratamiento en algunos tramos de los itinerarios de acceso local, cuando excepcionalmente transcurren por espacios singulares, para hacer más compatible los usos con el carácter ambiental o histórico de la zona.

En ellas no existirá diferenciación de nivel entre las bandas de servicio de la edificación y uso peatonal y la banda de rodadura.

- c) Vías Peatonales. Son las destinadas a la circulación exclusiva de los peatones. Deben prever zonas para el paso de los vehículos de emergencia, aunque no se permitirá el estacionamiento permanente de vehículos.

2. Se establecen los siguientes tipos de tratamiento en función del tipo de vía de que se trate:

- a) Tipo I. En Vías Distribuidoras. Las calles donde se sitúen paradas de autobús deberán tener siempre una zona de acceso diáfano sin vehículos estacionados que permita a los viajeros la subida o bajada con comodidad y mayor seguridad, y al mismo tiempo sirva como ampliación de acera en aquellos casos en que la anchura de éstas les permita compatibilizar adecuadamente el espacio de espera con el tránsito de viandantes.

En la calzada podrán utilizarse pavimentos asfálticos siendo recomendable que en aquellos tramos limítrofes con zonas de interés ambiental se utilice adoquín granítico o similar, o adoquín prefabricado.

- b) Tipo II. En Vías locales. La anchura de las aceras será la suficiente para poder canalizar el tránsito peatonal con cierta seguridad.

En los casos en los que no sea posible alcanzar en el acerado los estándares mínimos de accesibilidad, deberá valorarse la posible pavimentación continua como tratamiento de coexistencia.

Los materiales a utilizar en estas calles podrán ser:

- Aceras: losas de piedra, loseta granítica y bordillos de piedra granítica.
- Calzada: adoquín granítico o similar, o adoquín prefabricado.

Deben evitarse las calzadas de pavimentos asfálticos, considerándose solamente esta posibilidad en calles conectoras, en zonas de transición con otros barrios donde no se requieran condicionantes especiales de tipo ambiental.

En aquellos tramos donde sea previsible la ocupación de aceras por vehículos podrán utilizarse bolardos u otros sistemas que impidan la invasión de los espacios peatonales y estanciales, como el realce de los bordillos.

- c) Tipo III. En Vías y Áreas Peatonales. La pavimentación se realizará de forma uniforme y a la misma cota en todos los puntos de la sección transversal de calle. En las áreas estanciales se adaptarán a la topografía mediante escalones o rampas, siempre teniendo en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas.

Los materiales de pavimentación podrán ser de embaldosado con piedra natural, o el tradicional de encachado de piedras con mortero recuadrado con banda de piedra del país. Se prohíben los adoquines de hormigón y se evitarán los materiales artificiales coloreados.

En las calles y zonas estanciales bordeadas por edificaciones con portales de viviendas o de establecimientos comerciales, se dejará una banda con distinto tratamiento superficial que el

resto, como zona de servicio de la edificación. Esta banda adoptará el ancho necesario para garantizar el paso de vehículos de emergencia allí donde sea preciso.

En el encuentro o contacto con vías de tráfico rodado, la utilización de bolardos de piedra o de fundición que impidan la ocupación del espacio peatonal por vehículos.

- d) Tipo IV. Vías de Coexistencia. La unión entre bandas de uso peatonal y tráfico rodado se delimitará mediante encintado o cambio de pavimento en textura y material.

Los materiales a utilizar serán similares a los de las calles peatonales.

La entrada a calles de coexistencia desde el viario segregado se delimitará mediante cambio de pavimento en textura y color y con la correspondiente rampa o bordillo achaflanado para subir al nivel más elevado de la calle de coexistencia desde la calzada de la calle con separación de tránsitos.

Artículo 5.20. OD. Condiciones de accesibilidad del espacio público.

La documentación técnica para la ejecución de obras en los espacios públicos deberá justificar el cumplimiento de los parámetros más restrictivos de entre los previstos en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

ANEXO. ELEMENTOS DISCORDANTES E INADECUADOS

1. De acuerdo con lo previsto en el Título IV artículo 4.2 de estas Normas Urbanística se relacionan algunos elementos discordantes e inadecuados, indicando en cada caso la solución mínima que ha de adoptarse por parte del propietario para el cumplimiento del deber de adaptación al ambiente que establece el artículo 4.1 de esta Normativa.
2. En caso de que se solicite licencia para realizar obras de rehabilitación de cualquier tipo en un edificio en el que exista uno de estos elementos discordantes, las obras han de incluir su eliminación con los criterios que se establecen en el artículo 4.2 de esta Normativa.
3. Cuando la rehabilitación sólo afecte a una vivienda, en un edificio en régimen de propiedad horizontal, la obligatoriedad de eliminar esos elementos se limita a los que se sitúan en la vivienda que se rehabilita. No obstante, al exigir esa eliminación deberá tenerse en cuenta el criterio de que la solución propuesta no empeore la adecuación al ambiente urbano del conjunto de la edificación.
 - a) Instalaciones en fachada en contra de lo previsto en la Normativa. Deben retirarse de la fachada.
 - b) Bajantes de PVC vistas, debe sustituirse por un bajante de alguno de los materiales previstos en el artículo 4.14 de esta Normativa.
 - c) Dintel de hormigón. Debe quedar revocado.
 - d) Huecos tapiados con ladrillo. Deberá optarse por abrir de nuevo los huecos, excepto en el caso de que se trate de preexistencias realizadas con mampostería concertada o ladrillo de tejar. Excepcionalmente en aquellas edificaciones en las que se esté tramitando una declaración de ruina, proyecto de rehabilitación u otra figura análoga, podrá procederse durante su tramitación o como consecuencia de la misma, de forma excepcional y por motivos de seguridad, salubridad y ornato, al tapiado de los huecos mediante fábrica de ladrillo, bloque o mampostería, disponiendo esta fábrica rehundida unos centímetros respecto al plano de fachada, y que deberá aparecer convenientemente revestida y pintada. En consecuencia estas actuaciones requerirán previa concesión de licencia o de autorización dentro del procedimiento en el que se genere su necesidad, no siendo aplicable el régimen de comunicación previa.
 - e) Huevo parcialmente tapiado, para reducir la dimensión de la carpintería. Debe eliminarse el tapiado y disponer una carpintería que cubra todo el hueco, aunque no es necesario que toda la carpintería sea practicable, puede tener una parte fija.
 - f) Caja de persiana visible desde el exterior (bien se encuentre adosada a la cara exterior del paramento, o en el hueco de la ventana o balcón. Debe eliminarse de esa posición y situarla en el interior y por encima del dintel del hueco.
 - g) Acabados cerámicos en fachada excepto en edificios catalogados. Deben eliminarse.
 - h) Pared con materiales heterogéneos. Debe aplicarse un revoco homogéneo, otro revestimiento continuo de aspecto similar al revoco.

- i) Imitación de piedra en fachada, mediante dibujo en el revoco, o utilización de pinturas o acabados especiales. Deben eliminarse y sustituirse por un revoco normal, o por un revestimiento continuo de aspecto similar al revoco.
- j) Elementos decorativos en color inadecuado. Deben pintarse de un color adecuado que armonice con la fachada en que se encuentran.
- k) Mampostería con rehundido de llagas, o rejuntada con un mortero de un color que destaca sobre el de la piedra. Debe rejuntarse las llagas, dejando el mortero al nivel de la superficie exterior de la fábrica y con un mortero de un color similar a la piedra de la fábrica.
- l) Medianeras sin revoco (o revestimiento continuo); se exceptúa el caso de que el material de la medianera sea el mismo que el de la fachada y esté trabajado del mismo modo. Deberán revocarse y pintarse del mismo color de la fachada (si ésta se encuentra revocada) o de un color que armonice con el material (piedra o ladrillo) de la fachada, si está queda vista.
- m) Recrecidos de revoco (o revestimiento continuo), deberán pintarse en un color que armonice con la fachada.