

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO.

Art. 1. Naturaleza.

El presente Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica de Santiago de Compostela desarrolla el Plan General Municipal de Ordenación de Santiago de Compostela (en lo sucesivo P.G.), aprobado definitivamente por resolución del Conselleiro de Ordenación del Territorio y Obras Públicas de fecha 16 de diciembre de 1989.

Art. 2. Marco legal.

El marco legal del Plan Especial es el definido por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.DL. 1/1992 de 26 de Junio) (en lo sucesivo L.S.) y los Reglamentos que lo desarrollan. Sus determinaciones y documentos son los propios de los Planes Especiales a que se refiere el Capítulo IX del Título I del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.P.).

Art. 3. Ámbito.

El ámbito de aplicación del Plan Especial es el definido como PE-1 en el vigente Plan General Municipal de Santiago, con los ajustes derivados de la ordenación de detalle allí previstos tal y como se recoge en planos de ordenación.

Art. 4. Vigencia y Revisión.

El Plan Especial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de los textos íntegros del acuerdo de aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de Abril de las Cortes Generales.

Su vigencia será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia de las determinaciones de una revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santiago o de un Plan Director Territorial de Coordinación, que así lo exigiera.

Las modificaciones del Plan se regularán por lo establecido en el art. 128 de la L.S. y concordantes del R.P.

Art. 5. Relación con la legislación de Protección del Patrimonio Histórico Español.

Atendiendo a la declaración de Conjunto Histórico-Artístico del Casco Antiguo de Santiago de Compostela, Decreto de 9 de Marzo de 1940 (Mº de Educación Nacional, BOE 18.4.1940) y a sus sucesivas ampliaciones, Orden de 29 de Octubre de 1964 (Mº de Educación Nacional, BOE 24.9.1966), Orden de 30 de Abril de 1976/Mº de Educación y Ciencia, BOE 3.8.1976, el presente documento tiene el carácter de un Plan Especial de Protección, de los previstos en el Título II de la Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de Junio de

1985, (en lo sucesivo LPHE) siendo de aplicación las normas previstas en ella y en el Real Decreto, nº 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de dicha Ley. A tal efecto el Plan establece las determinaciones y recomendaciones exigidas por los art. 20 y 21 de la citada Ley.

Art. 6. Relación con el Plan General.

Serán de aplicación las Normas del Plan General Municipal de Ordenación de Santiago de Compostela en todos los aspectos no regulados explícitamente en el Plan Especial.

Art. 7. Alcance Normativo de los Documentos.

El alcance normativo del Plan Especial deriva del contenido de los documentos que lo integran: Ordenanzas y Normas Regulatorias, Planos Normativos de Ordenación, Catálogo de Protección, Estudio Económico Financiero, Programa de Actuación y Memoria justificativa de la ordenación.

A los efectos de la aplicación del art. 20.4 LPHE, y en tanto no se produzca la delimitación del entorno de los Monumentos declarados, se entenderá como entorno de los mismos el establecido en el plano de ordenación correspondiente del Plan Especial, realizado en base a la realidad catastral del ámbito.

El Catálogo de Protección tendrá el carácter de documento abierto, siendo susceptible de incorporación de nuevos elementos en el proceso de desarrollo y ejecución del Plan Especial, con el procedimiento previsto en la legislación vigente.

TÍTULO II. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

CAPÍTULO I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

Art. 8. Competencias.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Santiago de Compostela el desarrollo y ejecución del Plan Especial, sin perjuicio de la participación de los particulares conforme a lo establecido en las Leyes y en la Normativa del presente Plan.

2. La Administración Autónoma y, en su caso, los organismos de la Administración Central, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, cooperarán con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos propuestos por el Plan, sin perjuicio de la atribución competencial de cada Administración en lo que respecta a la conservación y promoción del enriquecimiento del patrimonio histórico. Las actuaciones que se prevean en los monumentos declarados B.I.C., Planes Directores, Proyectos Integrales de Restauración, proyectos parciales o cualquier otra deberán contar con la autorización del organismo competente de la Xunta de Galicia.

3. En desarrollo del R.D. 260/1991 de 1 de marzo sobre organización del Real Patronato de la Ciudad de Santiago de Compostela y del art. 4º.1 de sus Estatutos, el Consorcio de la Ciudad de Santiago constituirá el marco de cooperación estable de las administraciones central, autonómica y municipal para el desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan Especial que requieran la concurrencia y la coordinación de la actuación de dichas administraciones. Ello sin perjuicio del establecimiento de convenios u otras formas de cooperación.

Art. 9. Instrumentos.

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Especial se redactarán los correspondientes Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias, Proyectos de Rehabilitación del Espacio Urbano y Proyectos de Edificación.

Los Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable y el Plan Especial que desarrolle el sistema general de espacios libres PU-5, tendrán asimismo el carácter de instrumentos de desarrollo de las determinaciones del Plan Especial de Protección en las condiciones establecidas por esta Normativa.

Art. 10. De los Estudios de Detalle.

1. En general podrán redactarse Estudios de Detalle cuando concurren las circunstancias previstas en el art. 8.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.

2. Con ocasión de la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes no se podrán alterar las existentes mantenidas por el Plan, ni proceder a la apertura de nuevas vías que no estén previstas en el mismo.

3. Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle para el desarrollo de las Unidades de Intervención establecidas en el presente Plan Especial. Dichos Estudios de Detalle tendrán el alcance y contenido de los previstos en el art. 151.1. de la Normativa del P.G.

4. Los Estudios de Detalle que desarrollen áreas de planeamiento pormenorizadas y en los que se pueda modificar la configuración de volumen respecto de los contenidos en el presente documento, deberán contar con informe del organismo competente de la Xunta de Galicia.

Art. 11. Documentación de los Estudios de Detalle.

Desarrollando los documentos previstos en el R.P., los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación:

a) Planos de ordenación general de volúmenes y alineaciones a escala mínima 1:250 con indicación de los usos previstos. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos (calzada, estacionamiento, aceras, paseos, etc.) y, en su caso, el esquema de ajardinamiento.

b) Se definirán alzados esquemáticos de fachadas, así como normas y recomendaciones respecto a la composición y tratamiento de las mismas, en desarrollo de las generales establecidas por el presente Plan Especial y de las que se expresen en las distintas Normas Particulares de Zona.

c) Perspectivas o maquetas que reflejen con claridad la ordenación propuesta a escala mínima 1/250.

d) Plano a escala 1/500 en el que se refleje la integración de la ordenación en su entorno inmediato.

e) Justificación de la ordenación volumétrica de las edificaciones y de los usos previstos para las mismas.

f)Cuadro de características indicando los diferentes parámetros dimensionales de ordenación volumétrica y edificatoria.

Cuando se trate de Estudios de Detalle de los previstos en el art. 151.1. del P.G. contendrán además la documentación exigida por dicha Normativa.

g)Justificación de la cumplimentación de la normativa relativa a la eliminación de barreras arquitectónicas, en la medida en que le sea de aplicación.

Art. 12.Tramitación de los Estudios de Detalle.

La tramitación de los Estudios de Detalle se ajustará a lo dispuesto en los arts. 33 y 34 de la Ley 11/85 de 25/8 de adaptación de la del Suelo a Galicia (en lo sucesivo L.S.G.) y 117 L.S.

Art. 13.De los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial, de los Planes Parciales y de los Estudios de Detalle que los desarrollen, en lo relativo a las obras de urbanización, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluirán en alguna de las siguientes clases:

a)De urbanización. Si desarrollan integralmente todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, jardinería y otras análogas.

b)De obras ordinarias. Si desarrollan tan sólo parcialmente las obras de urbanización previstas en el planeamiento.

Las disposiciones contenidas en este capítulo referidas a los proyectos de urbanización serán de aplicación en todos los aspectos que les afecten, en razón de su objeto, a los proyectos de obras ordinarias.

Art. 14.Objeto, alcance y características generales de los Proyectos de Urbanización.

1.Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento.

2.No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen -sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones, exigidas por la ejecución material de las obras- ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

3.Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad, para absorber los aumentos por los que se hubieran de ver afectados con las obras proyectadas.

4.Para la ejecución de las unidades de ejecución previstas en el Plan habrán de redactarse Proyectos de Urbanización.

Art. 15. Contenido mínimo de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del R.P. y en el art. 164 del P.G., con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. Los planos tendrán una escala mínima 1:500.

2. Los proyectos estarán redactados de modo que permitan a personas distintas a los autores la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.

3. Cada proyecto deberá ir fechado y firmado por facultativo competente, sobre el que recaerá la responsabilidad del proyecto y de su adecuación al planeamiento antecedente.

Art. 16. Tramitación de los proyectos.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las normas establecidas en la Sección 1ª del Capítulo 5º de la L.S.G. Los proyectos de obras ordinarias seguirán el trámite previsto en la normativa del ente interesado.

Art. 17. De los Proyectos de Rehabilitación del Espacio Urbano.

1. Para posibilitar la mejora del ambiente urbano, el Ayuntamiento de Santiago en el marco de sus competencias podrá redactar proyectos de rehabilitación del espacio urbano.

2. Este tipo de proyectos tendrán por finalidad la adecuación de los espacios libres públicos y de las fachadas y elementos exteriores de los edificios que los configuran.

Los proyectos de rehabilitación del espacio urbano tendrán el contenido de un proyecto de urbanización o de obras ordinarias, según cual sea el alcance de la intervención en el espacio público; y tendrán el contenido de un proyecto de edificación con el alcance que corresponda al grado de intervención propuesto sobre fachadas y demás elementos exteriores de los edificios.

3. Aprobado el proyecto de rehabilitación del espacio urbano, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la ejecución de sus determinaciones para las edificaciones, mediante la emisión de órdenes de ejecución de obras, asumiendo los compromisos económicos pertinentes en los casos de obras que excedan de los deberes de la propiedad, de acuerdo con lo previsto en el Art. 246 de la L.S.

Art. 18. Tramitación de los Proyectos de Rehabilitación del Espacio Urbano.

La tramitación y aprobación de los proyectos de rehabilitación del espacio urbano será la prevista para los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias, dependiendo del contenido de la intervención propuesta en el espacio público.

Art. 19. De los proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación, además de la documentación exigida por el art. 26 P.G., habrán de contener la documentación que se establece en este capítulo.

A los efectos de su regulación, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios existentes.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Según en el tipo de intervención a la que se refieran, las obras en los edificios existentes podrán ser:

- a) De Conservación.
- b) De Restauración.
- c) De Consolidación.
- d) De Rehabilitación.
- e) De Reestructuración.
- f) De Ampliación.
- g) De Adecuación de fachadas y elementos exteriores.

Art. 20. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado las obras serán:

- a) De demolición total.
- b) De demolición parcial.

Art. 21. Obras de nueva edificación.

Según el tipo de intervención se distinguirán las siguientes obras:

- a) De reconstrucción.
- b) De sustitución.
- c) De nueva planta.

Art. 22. Documentación de los proyectos de obras en los edificios existentes.

1. Los proyectos referidos a actuaciones en construcciones existentes comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas generales aplicables en cada caso, las particulares de carácter municipal y además la siguiente documentación general:

a) Documentación fotográfica, referida al edificio en su conjunto y a sus elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.

b) Levantamiento a escala mínima 1:100 de los estados actuales de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en los que se prevea la ejecución de obras que vayan más allá de las estrictas de conservación.

c) Integración del alzado existente y, en su caso, el propuesto, en un frente de calle de al menos 50 m a ambos lados del edificio, a escala mínima 1:250, si las obras afectan a fachadas o cubiertas del edificio.

d) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejado en planos y aportando, en su caso, fotografías correspondientes.

e) Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.

f) Justificación de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa del Plan Especial y a la particularizada del edificio.

g) Planos de proyecto, en su caso, a escala mínima 1:100.

Cuando los edificios estén sujetos a protección individualizada en el Catálogo del Plan Especial, se exigirá la siguiente documentación adicional:

a) Memoria histórica, describiendo y documentando las características originales y la evolución del edificio, con el grado de desarrollo y precisión adecuados al valor histórico del mismo y al tipo de actuación que se proyecta.

b) Justificación de la conservación, restauración o reposición de los elementos constructivos u ornamentales originales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.

2. En los supuestos de actuación que afecte a fachadas y otros elementos exteriores, y con independencia del tipo de obra que se proyecte, se aportará la documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:

a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas, calidades, y color de los mismos.

b) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y elementos constructivos u ornamentales de fachada, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1:20. En caso de proyectarse galerías se detallarán alzados a escala mínima 1:20, con detalles constructivos a escala mínima 1:10.

c) Detalle de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1:20.

d) Justificación de la supresión de elementos disconformes con la composición arquitectónica del edificio.

Art. 23. Documentación específica de los proyectos de obras de demolición.

Además de la documentación técnica reglamentariamente exigible, los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar su necesidad o conveniencia y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Art. 24. Documentación de los proyectos de obras de nueva edificación.

Los proyectos de nueva edificación comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas generales aplicables en cada caso, las particulares de carácter municipal, y, además, la siguiente documentación general:

a) Alzado de la nueva edificación integrado en el frente de calle, a escala mínima 1:250.

b) Memoria de acabados exteriores, con indicación de textura, calidades, y color de los mismos.

c) Detalle de soluciones de carpintería, cerrajería exterior y elementos constructivos u ornamentales de fachada a escala mínima 1:20. En caso de proyectarse galerías, se detallarán alzados y sección de las mismas, a escala 1:20, con detalle constructivos a escala mínima 1:10. Detalles de elementos de cubierta a escala mínima de 1:20.

CAPÍTULO II. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Art. 25. La gestión urbanística del Plan Especial.

1. El Plan General señaló ámbitos de unidades de intervención para el desarrollo de remodelaciones urbanas en el ámbito del Plan Especial. Para su ejecución el Plan Especial establece en su interior la delimitación de unidades de ejecución, con los efectos previstos en la legislación urbanística.

2. El Plan Especial señala asimismo el ámbito de otras unidades de ejecución para el desarrollo de las pequeñas remodelaciones que prevé.

3. Los Planes Parciales que desarrollen las áreas de suelo urbanizable comprendidas en el ámbito del Plan Especial, habrán de establecer su división en una o varias unidades de ejecución.

4. Los propietarios de los terrenos situados dentro de las unidades de ejecución, deberán desarrollar las determinaciones del Plan Especial en los plazos establecidos por la legislación vigente.

5. La ejecución de las unidades se realizará por el sistema de actuación que establezca el Plan, sin perjuicio de su sustitución por otro mediante el procedimiento previsto en la L.S. y en el R.G.

6. El incumplimiento por los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos legales determinará la aplicación del sistema de expropiación, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente. Igualmente será de aplicación el sistema de expropiación para la obtención de dotaciones no incluidas en una unidad de ejecución, en este caso, el coste de la expropiación podrá repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

7. En todas las unidades de ejecución, se admitirán las agregaciones o segregaciones de fincas, necesarias para formar una sola unidad registral que comprenda la totalidad del ámbito, a efectos de facilitar la gestión de propiedad única.

8. En las unidades de ejecución delimitadas en el Plan Especial o que pudieran delimitarse en ejecución del mismo, para el desarrollo de las remodelaciones previstas en ámbitos no reglados por las Ordenaciones u Ordenanzas Especiales, el aprovechamiento urbanístico será el resultante de aplicar la ordenanza reguladora tipo en relación con los planos y alzados de ordenación y con la regulación del patrimonio arquitectónico establecidos en el Plan.

Art. 26. Las Áreas de Rehabilitación.

1. La documentación del presente Plan Especial cumple los requisitos de los Estudios de Rehabilitación exigidos en el Cap. III del RD 2329/83 sobre Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano y su Orden de desarrollo 30 de Noviembre de 1983, para la declaración de Área de Rehabilitación Integrada.

Para formalizar la solicitud de declaración, el Ayuntamiento deberá adoptar el acuerdo plenario exigido por el Art. 6º de la OM de 30.11.1983.

2. El Ayuntamiento solicitará de la Comunidad Autónoma la declaración de Área de Rehabilitación para el ámbito del Plan Especial, con el objeto de ejecutar los programas de rehabilitación que se definan en desarrollo del Plan, y a los efectos de lo establecido en el R.D. 2190/95 de 28 de Diciembre (MOPTMA).

3. A los efectos de lo establecido en la Orden de 30.3.92 de la COTOP, el Acuerdo Municipal de Aprobación Definitiva del Plan Especial lleva implícita la declaración de todo su ámbito como Zona de Rehabilitación de Núcleos Históricos para fomento de la iniciativa privada.

Art. 27. Órganos asesores y consultores en materia de protección del patrimonio cultural.

1. A los efectos de garantizar la adecuada tutela sobre el patrimonio, el Ayuntamiento de Santiago constituirá la Comisión Asesora del Patrimonio Histórico que estará compuesta por científicos y técnicos de reconocido prestigio designados al efecto, los técnicos municipales responsables, representación, de forma proporcional, de cada uno de los grupos municipales, el Concejal delegado del área y bajo la presidencia del Alcalde de Santiago o persona en quién delegue. Los asesores miembros de la Comisión se designarán por el Pleno Municipal en número de, al menos, cinco; entre ellos, un historiador, un arqueólogo y un arquitecto.

Dicha Comisión asesorará al Ayuntamiento en lo relativo a los aspectos artísticos, históricos y arquitectónicos a considerar a los efectos de la protección del conjunto histórico y de los elementos que lo componen. A tal efecto sus informes se incorporarán a los expedientes de licencia o de aplicación de proyectos.

La Comisión emitirá sus informes a solicitud del órgano competente en materia de concesión de licencia. Con carácter general, su informe previo será preceptivo en las siguientes actuaciones:

-Proyectos de obras de nueva edificación.

-Proyectos de obras en los edificios existentes:

De ampliación.

De adecuación de fachadas y elementos exteriores en edificios catalogados.

Obras de todo tipo en los edificios catalogados de nivel 1 y nivel 2.

Obras de reestructuración en edificios de nivel 3.

Obras de cualquier tipo que afecten directamente a las condiciones materiales de conservación y valoración de los elementos catalogados.

-Proyectos de urbanización o de obras ordinarios en los espacios públicos catalogados.

-Señalización y mobiliario urbano.

La Comisión asesora garantizará, con el personal técnico cualificado necesario, la operatividad en el funcionamiento de la gestión del Plan.

2.Sin perjuicio del ejercicio de las competencias que le son propias, el Ayuntamiento de Santiago podrá solicitar informes o dictámenes de las Administraciones de Patrimonio y de sus órganos asesores y consultores en el marco de la colaboración interadministrativa para la tutela del patrimonio de la Ciudad Histórica.

Art. 28. Obligaciones de los propietarios de terrenos.

1.Los propietarios de terrenos vienen obligados a efectuar las cesiones obligatorias, a costear y en su caso ejecutar la urbanización, a solicitar la licencia de edificación y a edificar los solares en la forma y en los plazos previstos por la legislación vigente.

2.Dentro del ámbito del Plan Especial, los terrenos sólo podrán agregarse, segregarse o parcelarse en las condiciones previstas en la presente Normativa.

TÍTULO III.CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y AMBIENTAL.

CAPÍTULO I.DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Art. 29.Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1.Los propietarios de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley del Suelo y art. 36.1 de la L.P.H.E.

2.Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

a)Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

b)Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad y

salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en el artículo siguiente.

3. Dado el carácter de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Santiago, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el Plan Especial, en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezca el Plan Especial.

5. Las Administraciones competentes cooperarán a la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Art. 30. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad.

Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad.

Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha o baño) en buen estado de funcionamiento.

En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.

La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato.

Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art. 31. Colaboración de la Administración en la conservación de los inmuebles.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el epígrafe 2.b) del artículo 29 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, las Administraciones competentes podrán optar por subvencionar el exceso de coste sobre la obligación general de conservación, ordenando al propietario la ejecución a su cargo del conjunto de obras necesarias comprendidas dentro del citado porcentaje del 50% del valor actual del inmueble.

Art. 32. Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de los edificios.

1. Los propietarios de los edificios deberán garantizar la conservación de los mismos y, en su caso, deberán promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y sus elementos de interés histórico y ambiental, de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. En particular, los propietarios de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes en fichero de catalogación de unidades edificatorias sujetas a protección y/o en Planos de Ordenación de Alzados, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones del Plan Especial.

Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

Dicha obligación se hará efectiva por decisión de la propiedad acompañando el desarrollo del tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o a instancias de las Administraciones competentes mediante órdenes de ejecución que habrán de distinguir -para ser costeadas por la Entidad ordenante- las obras que excediesen del deber de conservación de los propietarios.

3. Las actuaciones generales en la edificación llevarán consigo, obligatoriamente, la adecuación de los elementos disconformes señalados en el Plan.

Art. 33. Obras de interés arquitectónico, histórico o ambiental de carácter ordinario.

Comprenden las obras que se encuentran incluidas dentro de los límites del deber general de conservación de los edificios especificado en el art. 29. Se considerarán obras de carácter ordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

a) Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en paramentos verticales; reparación y reposición de materiales pétreos, en fachadas con este material.

b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

c)Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.

d)Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Art. 34.Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

1.Incluirán las obras cuya ejecución pudiera exceder de los límites del deber general de conservación y que afectasen a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el Plan Especial.

2.Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés:

a)Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. En particular, en fachadas con revestimientos inadecuados, se incluirán en estas obras la supresión de los mismos y la restitución de aquéllos conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio. No tendrá carácter extraordinario el revoco y pintado de mamposterías vistas.

b)Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se incluirán entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares de ventanas, balcones o puerta exterior; las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

c)Obras de restitución de la composición originaria de fachadas.

3.Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultasen machones u otros componentes de la estructura vertical o que incluyesen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrá considerar como obras de carácter extraordinario las que permitan alcanzar una coherente adaptación e integración formal, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de nuevos elementos, en conformidad con las condiciones del Plan Especial.

4.Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirigieran a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.

5.La cooperación de las Administraciones competentes a la conservación de los bienes del patrimonio histórico se referirán al coste de las obras que excediendo del deber general de conservación no supongan un aumento del valor del inmueble.

Art. 35. Ordenes de ejecución de obras de conservación.

El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y

mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el grado de protección establecido en el Plan Especial.

La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones, o a instancias de cualquier interesado.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, hasta la proporción establecida en el art. 29.2.b) y a costa de la Administración en la parte que excediese esa proporción, cuando se diese el supuesto previsto en el Artículo 31.

Art. 36. Órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico.

1. De acuerdo con lo previsto en el Art. 246 L.S., el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.

b) Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

4. Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiese ordenado.

Art. 37. Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución.

El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Art. 38. Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la L.S., L.P.H.E., y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. En caso de que se tratase de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

3. Si se tratase de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

CAPÍTULO II. SUPUESTOS DE DECLARACIÓN DE RUINA Y DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 39. Edificios en estado ruinoso.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, procederá a su declaración. Cuando la construcción estuviera catalogada, en la resolución se habrá de indicar el carácter ordinario o inminente de la ruina.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación concebidas para cumplir una función resistente.

Se entiende por agotamiento la pérdida de las condiciones de elasticidad y resistencia de los elementos estructurales hasta el punto de poner en riesgo la seguridad del edificio.

La determinación de la situación a que se refiere este apartado se llevará a cabo mediante:

1) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

2) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

3) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir, a que se refiere el apartado 2), y los porcentajes del elemento en la totalidad de los estructurales, a que se refiere el apartado 1).

b) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

Son obras de reparación necesarias las obras indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de ruina.

La determinación del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente referido al porcentaje de la unidad calculado mediante la siguiente fórmula:

$$Cd = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2;$$

siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a cien (100).

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas en razón del régimen establecido por el Plan Especial para los edificios en situación de fuera de ordenación.

3. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de salubridad no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración del estado ruinoso de la edificación.

Art. 40. Condiciones para la demolición.

La declaración de ruina de un inmueble afectado por normativa de protección en cualquiera de sus grados, no supondrá la procedencia de su demolición sin la previa autorización de la administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 24 de la LPHE. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias, en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En atención al deber cultural de conservación, la Administración podrá exigir del propietario la reparación del edificio catalogado con el compromiso de costear las obras que excediendo del 50% de su valor actual permitan restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de ruina.

Art. 41. Sanciones en caso de derribo de edificios protegidos.

Cuando se derribase total o parcialmente un edificio afectado por Normativa de Protección en cualquiera de sus grados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones, la propiedad del inmueble y quienes ejecutasen materialmente el derribo vendrán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, conforme a la legislación vigente.

CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Art. 42. Marco legal y ámbito.

La normativa de protección y reguladora de la actividad arqueológica encuentra su marco legal en las determinaciones establecidas en el TÍTULO V de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español que el Plan Especial desarrolla, así como en el Decreto 62/1989 de 31 de Marzo por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma Gallega.

El ámbito de aplicación de esta normativa será coincidente con el propio ámbito objeto del Plan Especial, sin perjuicio de la identificación de áreas de potencialidad singular establecida en el Catálogo.

Art. 43. Excavaciones, movimientos de tierras y demoliciones.

1. Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

2. En la tramitación de la licencia de cualquier excavación, movimiento de tierra aun superficial o demolición, incluso de aquéllas incluidas en un Proyecto de edificación, comprendidas en el ámbito del Plan Especial, será preceptivo el informe técnico de los servicios municipales de Arqueología.

El informe o dictamen arqueológico fijará las condiciones en las que se deba producir el movimiento de tierras, proponiendo, en su caso, la necesidad de intervención arqueológica previa, o la denegación de licencia si concurrieran las circunstancias previstas en estas Normas, y demás disposiciones que le sean de aplicación, y todo ello sin perjuicio de la necesaria autorización del órgano competente de la Xunta de Galicia.

Art. 44. Condiciones de las licencias.

1. En las licencias que lleven consigo excavaciones, movimientos de tierras y demoliciones, se harán constar las características y las condiciones técnicas en que se debe producir la actuación para garantizar la preservación de objetos y restos materiales de interés arqueológico que pudieran obtenerse y en su caso la exigencia de intervención arqueológica previa. Asimismo la licencia se formalizará como notificación al interesado de las obligaciones establecidas en el Título V de la vigente LPHE, y en el Decreto 62/89 de 31 de marzo de la Consellería de Cultura y Deportes.

2. De conformidad con lo establecido en el Art. 42 de la LPHE, las licencias de excavación, movimiento de tierras o demolición estarán condicionadas a la previa autorización de la Administración Competente de la Xunta de Galicia. No se podrán entender amparadas por la licencia municipal las obras de cualquier clase realizadas con posterioridad al hallazgo de objetos y restos materiales arqueológicos, que no resulten expresamente autorizadas por el Ayuntamiento, de conformidad con la resolución previa de la Administración competente, emitida tras la comunicación y entrega de objetos en su caso, reguladas en el Art. 44 LPHE.

3. El incumplimiento de las condiciones de licencia a que se refieren los dos apartados anteriores, tendrá el carácter de infracción urbanística, que se clasificará de grave si ocasionara daño o pusiera en riesgo objetos o restos materiales de carácter histórico arqueológico o paleontológico.

Las sanciones y demás medidas de protección de la legalidad urbanística que se deriven de dicha infracción, serán independientes de las que resulten de la LPHE y demás legislación sectorial.

Art. 45. Ordenación de la actividad arqueológica.

1. En el ámbito de aplicación de esta normativa, cualquier movimiento de tierras o actuación de nueva planta, sustitución de edificación anterior, reestructuración y rehabilitación que conlleve movimiento de tierras, o

suponga una oportunidad para investigar el subsuelo, y las fábricas históricas de la ciudad llevará consigo la inspección arqueológica a cargo de los servicios municipales de Arqueología y el órgano competente de la Xunta de Galicia.

2.La fecha prevista para el inicio de las obras de excavación, movimientos de tierra, limpieza o demolición de muros y, en su caso, la de inicio de la intervención arqueológica, habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de 15 días para disponer los servicios de inspección técnica y arqueológica necesarios, de dicha comunicación se dará traslado a la Administración competente en materia de protección del patrimonio cultural a los efectos oportunos.

3.Cuando de la inspección se concluya la posible existencia de restos materiales u objetos de interés arqueológico a propuesta de la inspección arqueológica municipal se dispondrá la exigencia de intervención arqueológica previa y se comunicará tal circunstancia a la administración competente a los efectos oportunos. Del mismo modo podrá determinarse la ampliación del ámbito de intervención inicialmente previsto.

4.La remoción de tierras o la apertura de zanjas en espacios públicos para la instalación de servicios y similares será controlada por los servicios municipales de Arqueología a los efectos de la detección de restos materiales u objetos de interés arqueológico, y prever la oportunidad de proceder a la realización de intervención arqueológica, previa resolución de la administración competente. A tal efecto los proyectos correspondientes irán acompañados del informe previo de los servicios municipales de Arqueología que propondrá, en su caso, la realización de intervención arqueológica previa.

5.Los servicios municipales de Arqueología tendrán que solicitar de la Consellería de Cultura autorización para llevar a efecto en suelo público, excavaciones arqueológicas con el objeto de realizar investigaciones sobre la evolución histórica de la ciudad. Se registrarán por la normativa general contenida en el Decreto 62/1989 de la Consellería de Cultura y Deportes, sin perjuicio de que puedan ser globalmente convenidas, entre el Ayuntamiento de Santiago y la Consellería de Cultura.

Art. 46. Financiación.

1.Las excavaciones arqueológicas que se produzcan con ocasión de la realización de obras en suelos públicos serán financiadas por el organismo interesado en la realización de las obras.

2.Los gastos ocasionados por trabajos arqueológicos a realizar en suelos de titularidad privada con ocasión de obras de carácter particular correrán a cargo del promotor de la licencia que motive la excavación o demolición, sin perjuicio de las ayudas de fomento a las que pudiera acogerse. El Ayuntamiento podrá convenir con el órgano competente de la Xunta de Galicia, la realización de estas actuaciones a través del servicio municipal de Arqueología.

Art. 47. Informes arqueológicos y conservación de restos.

1.Una vez realizada la intervención arqueológica se presentará una Memoria detallada de la misma con el siguiente contenido mínimo:

- Documentación histórica.

-Desarrollo de los trabajos, interpretación y descripción de estructuras y estratigrafía, fases constructivas y todos aquellos datos que permitan valorar el carácter de los restos aparecidos.

- Relación de materiales aparecidos, sigla y acta de depósito en museo.
- Planos topográficos generales con delimitación de los restos a escalas adecuadas.
- Planos de detalle de estructuras y estratigrafías.
- Fotografías generales y de detalle.

Con objeto de agilizar la tramitación, la Memoria deberá estar precedida por un informe preliminar urgente que constituya un avance suficientemente significativo de los resultados de la intervención acompañado de plano general de los hallazgos y fotografías.

2.A la vista de los resultados de la intervención arqueológica la administración competente podrá proceder a la expropiación de los terrenos y del ámbito de su protección, a decidir el traslado de los hallazgos, continuar las obras o adoptar las medidas necesarias para su conservación.

Si los restos arqueológicos fueran susceptibles de ser conservados, el Ayuntamiento previo informe de sus servicios de arqueología y de la administración competente, en su caso, establecerá las condiciones para la conservación y puesta en valor de aquéllos. Con tales condiciones se presentará un Proyecto de Conservación y puesta en valor de los restos arqueológicos, que podrá acompañar al Proyecto de ejecución si la licencia se hubiera obtenido a partir de un proyecto básico.

La resolución municipal sobre dicho proyecto se incorporará a la licencia, que adquirirá así plena eficacia en lo que a la tutela arqueológica se refiere.

3.En terrenos públicos, en el caso de que se optase por la conservación "in situ", las modalidades de actuación serán:

- a)La conservación y correspondiente integración de los restos exhumados en el paisaje urbano.
- b)La conservación de los mismos "in situ" pero ocultándolos de nuevo con material adecuado.

4.En parcelas de titularidad privada, en el caso de que se optase por la conservación "in situ", las modalidades de actuación podrán ser:

- a)En sótano, bajo la edificación.
- b)Al aire libre, si resulta compatible con la protección arquitectónica del patrimonio edificado.
- c)Nuevamente ocultos con material adecuado.

Art. 48. Otras disposiciones.

1.Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados en excavaciones al interior del ámbito del Plan Especial, así como los hallazgos casuales que se produzcan, se depositarán provisionalmente en el local designado al efecto, pasando a constituir los fondos del Museo de la Ciudad de Santiago de Compostela.

2.El descubridor o conocedor de restos arqueológicos aparecidos en el ámbito del Plan Especial está obligado a comunicarlo lo antes posible al Ayuntamiento. El incumplimiento de este deber puede conllevar las responsabilidades a que hubiera lugar, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 44 de la LPHE.

3.Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico de la ciudad, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a la LPHE y demás que puedan ser de aplicación.

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Art. 49. Conservación y reforma de elementos visibles.

1.En aplicación del Art. 246 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, en los siguientes casos:

a)Fachadas o medianerías visibles desde las vías y espacios libres públicos. Tanto las fachadas principales o traseras como las medianerías visibles deberán recibir el tratamiento propio de las fachadas a vía pública, pudiendo exigirse, en su caso, la adecuación de huecos, balcones, miradores o su decoración. Las cubiertas que se dominen desde los espacios públicos se considerarán a estos efectos incorporadas a la fachada.

b)Jardines o espacios libres privados o comunitarios visibles desde la vía pública.

2.Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad, preservándose las construcciones tradicionales de muros y muretes.

3.Para la ejecución de actuaciones integrales de mejora ambiental con adecuación de fachadas y tratamiento específico de color, se identifican en las normas particulares de zona ámbitos formados por conjuntos de traseras y medianeras de manzanas o hileras que, en virtud de las propuestas del Plan Especial, pasan a cobrar nueva relevancia en la imagen urbana.

Art. 50.Protección de los elementos singulares del espacio público.

1.Los elementos y espacios públicos incluidos en el Catálogo anexo del Plan Especial estarán expresamente protegidos.

2.Se conservarán los trazados, materiales y despieces que se catalogan, sin perjuicio de la reposición de los elementos deteriorados, que habrán de presentar las mismas características métricas, materiales y de textura de los sustituidos.

3.Las estatuas y monumentos, elementos del mobiliario urbano y de urbanización, fuentes, cruceiros, petos, lavaderos y otros mobiliarios del espacio público que se catalogan estarán sometidos a protección integral debiendo, en consecuencia, conservarse y restaurarse. El Catálogo indica expresamente las fuentes que siendo objeto de protección no integral podrán ser remodeladas, sin perjuicio de la preservación de su emplazamiento y entorno.

4.Los grandes muros y cierres singulares catalogados por su presencia en el espacio público, las instalaciones, las obras públicas y patines catalogados, habrán de conservarse, permitiéndose las obras necesarias de restauración, conservación y consolidación con materiales similares a los sustituidos.

5.Los elementos de heráldica y sellos y las chimeneas catalogadas se mantendrán en su posición. En los supuestos de sustitución de la edificación en la que se integran habrán de incorporarse a la nueva edificación, debiendo constar expresamente en el proyecto su integración.

Art. 51. Limitaciones a la publicidad exterior.

1.En aplicación del Decreto 917/1967, sobre normas de publicidad exterior y de conformidad con los artículos 84, 134, 138 y 242 de la Ley del Suelo se prohíbe con carácter general la fijación de carteles, colocación de soportes y manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito del Plan Especial.

2.Expresamente se prohíbe:

a)La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas y cercas.

b)La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, o en isletas de tráfico.

c)La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancial.

3.Sólo se permitirán, previa licencia, los carteles o rótulos que, en los bienes sobre los que tengan título legal suficiente, sirvan para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas o el ejercicio de la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen, siempre que se ajusten a las normas contenidas en el presente Plan Especial y no tengan finalidad estrictamente publicitaria.

Igualmente se autorizan las instalaciones publicitarias sobre soportes diseñados al efecto como piezas del mobiliario urbano público, tanto si se trata de concesiones municipales como de actuaciones directas del Ayuntamiento.

4.En todas las obras de nueva construcción, de reforma o ampliación, demolición, excavación o movimientos de tierra será obligatoria la colocación del rótulo exigido por el art. 32 de la Normativa del PG. Asimismo se podrán autorizar, previa licencia, soportes exteriores publicitarios relativos a las actividades relacionadas con la ejecución de las obras. Dichos carteles, de iguales dimensiones que el anterior se mantendrán solamente durante el período máximo que duren tales obras, según las condiciones de concesión de las licencias. Estarán sometidos a previa autorización de la administración competente en el caso de edificaciones situadas en entornos de los Monumentos declarados.

5.No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de paradas del transporte público u otros análogos en la vía pública. Previa autorización, podrán permitirse en las marquesinas o esperas de las paradas de transporte público, quioscos y cabinas telefónicas, siempre incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

6.De modo provisional y con ocasiones excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, limitados al tiempo que dure el acontecimiento, que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

7.La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, estará "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que ello confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de

caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se realice obra mayor en edificio con publicidad fuera de ordenación, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

8.La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal se considerará infracción urbanística, procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites, pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

Art. 52. Protección del arbolado.

1.El arbolado catalogado y el existente de porte significativo en el espacio público o privado deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y de las acciones que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la tala o replantación la previa solicitud de autorización del Ayuntamiento.

2.Cuando una obra pueda afectar a algún árbol en la vía pública (por coincidir con acceso, paso peatonal enfrenteado a pasaje, u otras causas) se acomodará el proyecto de obra para evitar su deterioro o, si pudiesen ser reemplazados, se incluirá en la licencia de la obra la obligación de reponer los árboles y setos que hubiesen de afectarse por la misma, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

Igual consideración se tendrá con el arbolado significativo existente en los espacios libres privados.

3.Los proyectos de obras indicarán en plano de parcela, a escala 1:500, los árboles que contuviera. El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

4.Cuando la ejecución de una obra, mayor o menor, pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo público o privado que hubiese de conservarse según la licencia otorgada, se exigirá por el Ayuntamiento y se garantizará por el constructor que durante el transcurso de las obras el tronco y ramas más expuestas, hasta una altura mínima de 2,50 m, dispongan de un adecuado recubrimiento o protección rígida que impida su deterioro.

5.Se prohíbe instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento cuerda, cable, cartel, anuncio u objetos similares fijos o provisionales en los árboles de la vía pública, parques o jardines públicos o privados.

6.El abandono, omisión manifiesta o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Art. 53.Instalaciones eléctricas, telefónicas y demás cableados.

1.Las instalaciones eléctricas, telefónicas y demás instalaciones por cable habrán de ser subterráneas.

En las unidades de intervención y unidades de ejecución, los proyectos de urbanización contemplarán explícitamente esta condición.

En las instalaciones aéreas existentes, se producirá la subterránea mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se realice de forma simultánea con las aperturas

de zanjas de otros servicios o renovación de pavimentos, por cuenta de las Compañías respectivas y previa la oportuna programación y coordinación.

2.Las Compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes ni soportes de cableado aéreo, quedando los actualmente existentes fuera de ordenación.

En tanto no se proceda a su subterráneización, los cables que discurran por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y en la línea de medianería en sentido vertical.

3.Toda actuación general sobre el edificio sea obra nueva, de reforma o rehabilitación habrá de prever la instalación de contadores, empalmes y cajas en el interior de los edificios, procurándose su integración en los espacios comunes o de acceso, sin deteriorarlos. Asimismo preverá la instalación de conducciones verticales de acometida desde conducción subterránea en la línea de medianería.

Art. 54. Mobiliario urbano.

Para la normalización de los elementos del mobiliario urbano se redactarán proyectos específicos y unitarios para cada una de las áreas morfológicas de la ciudad delimitadas como zonas de ordenanza particular en el Plan Especial.

TÍTULO IV.TIPIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

Art. 55. Tipo de actuaciones y obras en los edificios.

Con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones en los edificios contemplados en su totalidad, autorizadas y excluidas por la Normativa, según la calificación de los mismos, y de acuerdo con sus características, se definen en el presente Capítulo los siguientes tipos de actuaciones en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original:

- a)Actuaciones de conservación.
- b) Actuaciones de restauración.
- d) Actuaciones de rehabilitación.
- e) Actuaciones de reestructuración.
- f) Actuaciones de ampliación.

Art. 56.Actuaciones de conservación.

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales, de acuerdo con lo establecido en el Título III, Capítulo I de la presente Normativa.

Obras de reparación son las que se dirigen a la recuperación de las condiciones anteriores.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

Art. 57. Actuaciones de restauración.

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de excepcional valor arquitectónico o histórico, que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación.

Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

-Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

-Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

-Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuente con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

-Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

-Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomendándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Art. 58. Actuaciones de rehabilitación.

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, adecuándolo al uso específico asignado por el Plan Especial, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior.

Las obras de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división en plantas. No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación

podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio.

Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado.

Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (portales, escaleras, "lareiras", chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes, establecidos en el fichero individualizado de catalogación de edificios sujetos a protección y/o en planos de alzados de ordenación.

Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

Art. 59. Actuaciones de reestructuración.

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores, siempre en las condiciones previstas en el Plan.

Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen tres grados en las actuaciones de reestructuración:

.Parcial cuando la superficie en planta afectada por la reestructuración supone menos del 25% de la superficie total.

.Mayoritaria cuando la superficie en planta afectada por la reestructuración supone entre el 25% y el 75% de la superficie total.

.Total cuando supone el vaciado interior de más del 75% de la superficie total del edificio, conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios, los muros medianeros y la línea y tipo de cubierta.

A los efectos del cálculo de superficies se excluirán las ocupadas por muros y cerramientos de fachadas y muros de medianería.

Las obras de reestructuración deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes, establecidos en el fichero individualizado de catalogación de edificios sujetos a protección y/o plano de alzados de ordenación.

Art. 60. Actuaciones de ampliación.

Son aquellas actuaciones encaminadas a la ampliación de un edificio existente, bien por incremento del fondo edificable o por aumentar su número de plantas, sin modificar sus alineaciones exteriores y sus planos de fachada, manteniendo o no la tipología estructural.

Las actuaciones de ampliación sólo podrán acometerse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones adecuadas a su uso específico, en caso contrario habrá de ejecutarse en el marco de actuaciones de rehabilitación o reestructuración.

En edificios que presenten elementos disconformes, las ampliaciones sólo procederán si se ejecutan simultáneamente las obras de adecuación de aquéllos.

La adición de nuevas plantas se efectuará con criterio de integración compositiva y coherencia formal con la o las fachadas actuales y, en cualquier caso, siguiendo las directrices establecidas en las Condiciones Generales de Estética Urbana de esta Normativa para cada modalidad.

La ampliación de planta se producirá según los tipos y modalidades previstas en las Condiciones Generales de Volumen de esta Normativa y en lo que le afecte, en las Condiciones Generales de Estética Urbana.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES PARCIALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTE.

Art. 61. Actuaciones de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores.

1. Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios podrán presentar los siguientes contenidos:

a) En edificios incluidos en el Catálogo de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores, con supresión de elementos disconformes establecidos en su fichero individualizado.

b) En edificios no incluidos en el Catálogo de Protección, podrán suponer obras de adecuación parcial o total de las fachadas.

Entre las obras de adecuación parcial se incluyen la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como áticos o cuerpos añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de la fachada en su conjunto, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos y ornamentales, etc. en conformidad con las Condiciones Generales de Estética Urbana del Plan Especial.

2. En planos de alzados de ordenación se establecen las actuaciones de adecuación previstas para cada edificio, de acuerdo con la siguiente tipificación:

Tratamiento de fachada. TF.

Adecuación de composición de vanos, adecuación de la solución constructiva del cerramiento, revestimiento de mamposterías vistas, etc.

Supresión de elementos descontextualizados. S-2.

Referido a la supresión o reelaboración de cuerpos volados en fachada, disconformes.

Tratamiento de medianeras. TM.

Referido a sus acabados, revocos, tratamientos cromáticos, etc.

Tratamiento de fachada trasera. TT.

Adecuación compositiva y supresión de elementos disconformes, tratamiento cromático, reposición de acabados, etc.

3.Las obras de adecuación arquitectónica, en cualquiera de las modalidades señaladas, sólo se autorizarán como actuación independiente cuando el edificio presente las condiciones mínimas de seguridad y salubridad establecidas en el art. 30 de esta Normativa.

Cuando el edificio carezca de esas condiciones, su autorización sólo procederá cuando se ejecuten simultáneamente las obras que permitan la consecución de tales condiciones.

Art. 62.Actuaciones de adecuación de fachadas y elementos exteriores de locales en planta baja.

1.Tienen por objeto la realización o modificación de los frentes de locales en plantas bajas, en coherencia con las características arquitectónicas del edificio y del entorno urbano histórico.

En planos de alzados de ordenación se identifican las actuaciones previstas de este tipo con la denominación: Tratamiento de bajos. TB.

2.Se ajustarán a las Condiciones Generales de Estética Urbana del Plan Especial.

3.Podrán realizarse en cualquier circunstancia, con independencia de la ejecución de actuaciones generales en el edificio.

Art. 63.Actuaciones parciales de rehabilitación de pisos y locales.

1.Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.

2.Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, funcionalidad de las instalaciones generales de agua, saneamiento y electricidad, y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

Art. 64. Actuaciones de consolidación.

Son aquellas actuaciones encaminadas a la conservación y mantenimiento que implican sustitución parcial o total de algún elemento estructural del edificio, con aportación de elementos nuevos con diseño o naturaleza material igual o diferente a los sustituidos pero respetando íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN, NUEVA EDIFICACIÓN O REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

Art. 65. Actuaciones de demolición.

1. Las actuaciones de demolición se agrupan en:

a) Demolición de elementos añadidos disconformes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.

b) Demolición parcial de un edificio.

c) Demolición total de un edificio.

2. Para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 21.3. de la LPHE será preceptiva la presentación simultánea ante el Ayuntamiento del proyecto de demolición y del proyecto básico de nueva edificación. El Ayuntamiento concederá la licencia de demolición previa comprobación de que el proyecto básico de edificación cumple las condiciones de la edificación y las de estética urbana del presente Plan Especial.

Se establece un plazo máximo de 3 meses entre la finalización de las obras de demolición y el comienzo de las obras de edificación.

Art. 66. Actuaciones de nueva edificación.

1. Se incluyen en este concepto los siguientes tipos de obras:

a) De reconstrucción. Tiene por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar y reproduciendo sus características morfológicas.

b) De sustitución. Tiene por objeto la construcción de nuevo edificio previa demolición de otro existente en su lugar.

c) De nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En los supuestos contemplados en los apartados b) y c), al no estar vinculados a condiciones estrictas de conservación material de un edificio preexistente, se ajustarán a las Normas Generales de la Edificación del Plan Especial, así como a las Ordenanzas Particulares de Zona.

Art. 67. Actuaciones de nueva edificación o reestructuración para la reordenación volumétrica de un edificio.

1. Se consideran actuaciones de reordenación volumétrica las determinadas para los edificios calificados como fuera de ordenación, por su volumen o altura especialmente disconformes con el entorno urbano histórico.

Estas actuaciones suponen la modificación de alineaciones o fondos y/o reducción de altura (S-1 de planos de alzados de ordenación) y redefinición del volumen del edificio. Pueden realizarse mediante obras de demolición y nueva edificación u obras de reestructuración.

2. La composición exterior se ajustará a las Condiciones Generales de Estética Urbana del Plan Especial.

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Art. 68. Clasificación general.

1. A los efectos de establecer el nivel adecuado de protección para cada uno de los elementos del patrimonio edificado comprendidos en el Conjunto Histórico declarado y en el ámbito del Plan Especial, de conformidad con la LPHE y LS, se procede a su clasificación.

2. La clasificación del Patrimonio Arquitectónico se indica en Planos de Ordenación y en el Fichero individualizado de edificios catalogados.

3. Se establecen dos niveles generales de clasificación del Patrimonio Arquitectónico, en función de que el interés de su conservación sea individualizado o genérico, a la vista de sus características arquitectónicas, valores históricos y cualidades ambientales.

a) Patrimonio catalogado.

b) Patrimonio no catalogado.

Art. 69. Patrimonio arquitectónico catalogado.

Se entiende por Patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometidos a una protección individualizada por concurrir en ellos valores arquitectónicos históricos o ambientales que contribuyen a configurar las características generales del Conjunto Histórico.

Art. 70. Caracteres determinantes del edificio a efectos de su catalogación.

A los efectos de la catalogación individualizada de los edificios se definen los siguientes caracteres básicos de la edificación como determinantes de su protección:

-Sistema estructural. Hace referencia a la tipología y organización espacial de la estructura portante, entendiéndose por tal el conjunto de elementos constructivos relacionados entre sí que transmiten de un modo determinado y característico las cargas y sobrecargas del edificio al suelo. Se diferencia entre: elementos estructurales verticales, aquéllos que transmiten al suelo las fuerzas horizontales (muros de carga en la

mayoría de la arquitectura catalogada); y elementos horizontales, aquéllos que transmiten las cargas y sobrecargas al sistema vertical, considerando como tales a los efectos de la catalogación el sistema de vigas (apoyadas en cajeado del muro de carga en la mayoría de la arquitectura catalogada).

-Organización interna. Hace referencia a los elementos básicos de organización espacial de la edificación en su interior, diferenciándose el acceso al edificio y la posición y/o desarrollo del sistema de comunicaciones verticales.

-Fachada. Hace referencia al cerramiento exterior de la edificación a la vía pública, significándose el carácter acabado de su composición integral e identificando como elementos significativos básicos en la misma los soportales, balcones y galerías.

El Plan pretende la permanencia de estos caracteres tipológicos en cuanto determinantes de la valoración del edificio en su conjunto. La preservación material de los elementos constructivos que los sustentan dependerá, en su caso, de la explícita catalogación de dichos elementos, del nivel de catalogación del edificio y de la ordenanza particular de zona que le afecte.

Art. 71. Clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado.

Atendiendo a la gradación de sus valores objetivos y singulares se produce la siguiente clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado, cuya aplicación concreta e individualizada se establece en planos de ordenación y en el catálogo del patrimonio arquitectónico sujeto a protección, de acuerdo y con los efectos establecidos en los arts. 93 de la L.S, 86 del R.P. y 21.1. de la LPHE.

.Nivel 1. Edificios monumentales y de valor excepcional, arquitectónico, histórico-artístico y cultural.

Se aplica este nivel de protección integral a las edificaciones que presentan una excepcional calidad arquitectónica y valor histórico, y representan hitos en la escena urbana, tengan o no la consideración de Monumentos declarados. Deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos que lo componen, procurándose su conservación y recuperación por todos los medios de la técnica.

.Nivel 2. Edificios de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural.

Se aplica este nivel de protección a los edificios que poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior, lo que determina su valoración singularizable y su conservación con tratamientos específicos para mantener sus condiciones arquitectónicas tanto volumétricas, estructurales y tipológicas como ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores con ellas compatibles y adecuadas al uso pertinente a su estructura y función urbana.

.Nivel 3. Edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental.

Se aplica este nivel de protección a aquellos edificios de valor arquitectónico que por sus características tipológicas y coherencia ambiental deben conservar sus elementos y características fundamentales, sin que requieran su protección integral interna.

.Nivel 4. Edificios de interés en el conjunto urbano.

Se aplica este nivel de protección al conjunto de arquitecturas, cultas o populares, que por su grado de coherencia arquitectónica, tipológica y etnográfica informan de la cualidad general del patrimonio edificado o son expresión de la cultura arquitectónica tradicional, y que caracterizan a la ciudad histórica como un Conjunto de interés cultural. Como tales, deben ser objeto de conservación al menos en lo que a su configuración exterior y a los caracteres determinantes de su tipología arquitectónica se refiere.

Art. 72. Elementos en edificios catalogados disconformes.

Los elementos de edificios catalogados que se identifican en planos de alzados de ordenación y fichas de catalogación particularizada como disconformes se encuentran en situación de fuera de ordenación, de tal modo que en tanto no se proceda a su sustitución no podrán autorizarse en ellos otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, el ornato y conservación del mismo. Cualquier actuación parcial sobre dichos elementos diferente a las enunciadas, o cualquier actuación general sobre la edificación, exigirá la sustitución previa o simultánea del elemento disconforme.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre dichos elementos, si tales obras acompañan actuaciones de acomodación parcial a las previsiones del Plan, previo informe de la Comisión Asesora del Patrimonio Histórico.

Art. 73. Patrimonio arquitectónico no catalogado.

Se entiende por patrimonio arquitectónico no catalogado el conjunto de inmuebles que no presentando valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental, singulares, están sometidos a una regulación genérica mediante normas de conservación, edificación, intervención e integración ambiental por hallarse enclavados en el conjunto histórico declarado de la ciudad, y en su perímetro de protección.

Art. 74. Clasificación del patrimonio arquitectónico no catalogado.

El patrimonio arquitectónico no catalogado, en atención a su integración en la ordenación y su acomodación a las normas de conservación, edificación o intervención que sean de aplicación en cada caso, se subdivide en las siguientes clases:

a)Conformes con la ordenación: afecta a los inmuebles cuyas características son compatibles con el carácter del espacio urbano al que pertenecen y por lo tanto podrán mantener sus condiciones esenciales y concretas, de altura, volumen, perfiles, distribución de huecos, etc., permitiéndose excepcionalmente obras de nueva planta de sustitución en las condiciones establecidas por el Art. 21.3 LPHE. Estas obras deberán integrarse en los ritmos y proporciones del espacio y ambiente dominante de conformidad con la Normativa del Plan Especial.

Estos inmuebles habrán de estar a las condiciones establecidas en los arts. 32 y ss. de la presente Normativa, a efectos de su particular conservación y adecuación.

b)Disconformes con la ordenación: afecta a los inmuebles o elementos de los mismos que, por una u otra circunstancia, se muestran disconformes con las determinaciones de la ordenación, con la regulación de la

intervención en las edificaciones o con la protección del patrimonio histórico-artístico y de su entorno, y para los que el Plan prevé su desaparición, sustitución o adecuación.

Estos inmuebles a su vez pueden subdividirse en:

.Edificios o elementos en situación genérica de fuera de ordenación, cuya sustitución se producirá de manera diferida; de tal modo que, si por decisión de la propiedad o fuerza mayor, accidente o ruina hubiesen de demolerse en todo o en parte, o se produjeran actuaciones de las definidas como generales sobre la edificación, la nueva edificación o la existente reformada deberá adaptarse a las condiciones del presente planeamiento. Entre tanto, podrán autorizarse las necesarias obra de conservación, mantenimiento y reparación durante la vida útil del edificio, así como obras parciales y circunstancias de consolidación. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los elementos disconformes si dichas obras acompañan actuaciones de acomodación a las previsiones del Plan.

Un caso particular de situación genérica de fuera de ordenación es la de los inmuebles situados en la zona de ordenanza de Tejidos Renovados por el Planeamiento Anterior (TR). Para ellos el Plan contempla la posibilidad de que los edificios prolonguen su vida útil permitiéndose actuaciones generales sobre la edificación de los definidos en el Plan siempre que no alcancen la reestructuración total. En el caso de reestructuración total o sustitución de la edificación ésta habrá de acomodarse a la ordenación tipo dictada en la ordenanza de zona para el caso de nueva edificación o sustitución. En los demás casos, las actuaciones generales sobre la edificación llevarán consigo la corrección de los elementos disconformes de la edificación existente expresamente indicados en plano de alzados de ordenación.

.Edificios o elementos en situación expresa de fuera de ordenación, cuya sustitución se establece como una determinación del Plan Especial, pudiendo abarcar la totalidad del inmueble, o partes del mismo que, sin dejar fuera de ordenación todo el edificio, requiere la supresión o alteración de añadidos o elementos inadecuados. Entre tanto no se produzca la acomodación a las condiciones de la ordenación, no se permitirán otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, el ornato y conservación del inmueble. En situación expresa de fuera de ordenación, estarán además de los que pudieran ser así reconocidos por resolución expresa del Ayuntamiento, los edificios afectados por rectificación de alineaciones, los ubicados en Unidades de Ejecución cuya desaparición se prevea, y los que el Plan señala explícitamente en planos de ordenación por su manifiesta disconformidad con el entorno del Conjunto declarado, es decir, los señalados como expresamente disconformes en la ordenanza IR y aquellos edificios existentes señalados en los planos de alzados como de nueva planta (NP).

Art. 75.La conservación del patrimonio arquitectónico no catalogado.

El patrimonio no catalogado, no sujeto a declaración expresa de fuera de ordenación, estará igualmente sometido a las normas generales de conservación de edificios y usos, considerándose excepcional su sustitución como exige el art. 21.3. de la LPHE.

En consecuencia, todo proyecto de demolición irá acompañado del correspondiente proyecto de nueva edificación, que habrá de cumplir las Condiciones de Estética Urbana establecidas en esta Normativa.

CAPÍTULO II.ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO.

Art. 76. Determinaciones generales.

La autorización de las obras precisas que se puedan realizar en cada edificio exige la aportación de documentación adecuada sobre el inmueble y, en su caso, la inspección previa. El nivel de protección

asignado en el Plan determinará, a la luz de la documentación aportada, la admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas o complementos.

En todo edificio y en todos los casos será obligatorio, como deber que corresponde al propietario, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación a las que se refiere el art. 29 de las presentes Normas.

Igualmente en cualquier edificio catalogado, sea cual sea su Nivel, será posible realizar las obras de intervención apropiadas a un Nivel superior de catalogación y protección.

Art. 77. Documentación para la intervención en el edificio.

1. Para la debida documentación de cada edificio, y a los efectos de la justificación de las obras necesarias y de las admisibles en cada Nivel, los proyectos de obras en los edificios catalogados que vayan más allá de las de conservación incorporarán la siguiente documentación complementaria de la establecida en el art. 22 de la presente Normativa:

.Secciones longitudinales y transversales del edificio a escalas 1:100 a 1:50.

.Planos, en su caso, de las zonas libres o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica y vegetación a escalas 1:100 a 1:50.

.Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, escaleras, alfeizares, etc. a escalas 1:50 a 1:20.

.Señalamiento sobre los planos correspondientes de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

.Documentación histórica e historiográfica del inmueble, con referencias, en su caso, a: autor, planos originales, uso inicial, planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores, grabados y fotografías de época, y evolución del entorno urbano en que se enclava.

2. Igualmente se aportará la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis de su impacto y consecuencias espaciales y funcionales de los mismos.

3. En el caso de actuaciones parciales en los edificios a los que se refiere el Título IV Cap. II de estas Normas, la documentación tendrá igual pormenor si bien referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención.

Art. 78. Autorización de actuaciones.

La autorización de actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares, para cada nivel de catalogación, se adoptará previa evaluación de su incidencia en la conservación de los valores del edificio, a partir de la información y reconocimiento establecidos en los artículos precedentes.

Art. 79. Actuaciones en edificios monumentales y de excepcional valor arquitectónico, histórico artístico y cultural, de protección integral. (Nivel 1).

.Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Restauración.

Se establecen dos modalidades de intervención: Plan Director de restauración, que se aplica en monumentos de mayor porte, y Proyectos Integrales de Restauración para los monumentos menores con uso invariable.

b) Los Planes Directores de Restauración: establecen las pautas de la restauración en función de un estudio exhaustivo del edificio o conjunto. Fijarán el programa detallado de uso y las condiciones de adecuación al mismo, dentro de las determinaciones previstas por el Plan Especial. Preverán, en su caso, las actuaciones de rehabilitación, reestructuración parcial y valoración arquitectónica compatibles con la protección del edificio.

-Contenido y documentación:

1. Fase previa: En ella se establece la metodología y cronología del Plan Director y se elabora el Plan de actuaciones inmediatas.

Comprende:

. La recopilación de la documentación básica existente.

. Información gráfica primaria (fotografía, planimetría, ...).

. Diagnóstico previo con detección de intervenciones urgentes.

. Plan de Actuaciones Inmediatas para frenar la degradación del monumento.

. Elaboración de ficha básica con el contenido propio de las de los bienes de interés cultural.

2. Fase de elaboración del Plan Director con el siguiente contenido documental:

- Memoria descriptiva: descripción del monumento, dimensiones, composición física, usos, así como la relación del monumento con su entorno y la ciudad.

- Análisis del patrimonio contenido.

- Memoria histórica desde antes de su implantación hasta las últimas actuaciones de intervención.

- Técnicas o estudios auxiliares al análisis histórico; bibliografía, documentación gráfica y de archivo.

- Análisis del estado de conservación, estudios patológicos sobre los elementos del edificio.

. Cimentación.

. Estructura.

. Acabados.

. Instalaciones.

. Bienes muebles.

. Entorno del monumento.

-Instrumentación auxiliar: incluye la documentación gráfica (levantamientos planimétricos, fotogrametría, maqueta, ...), investigación arqueológica y documental.

-Inventario de los elementos que componen el monumento, bienes muebles e inmuebles. Éste contendrá descripción, autor, datos históricos, estado de conservación y patología, documentación gráfica y plano de situación.

- Diagnóstico.

-Planes de actuación en el monumento: en su entorno, en el inmueble y en el patrimonio contenido, a desarrollar mediante proyectos de restauración

-Plan de usos: establece el programa de usos que contendrá el monumento y los servicios necesarios para acogerlos, de conformidad con los previstos en el Plan Especial.

-Plan de gestión: establece la dirección y seguimiento de los programas, la colaboración entre instituciones y la participación de asociaciones.

-Plan de etapas y cuantificación económica.

3.Fase de Proyectos de restauración. En desarrollo de los Planes de Actuación se redactarán los proyectos arquitectónicos de restauración que incluirán la justificación pormenorizada de las soluciones técnicas a adoptar. El proyecto de ejecución tendrá el alcance y contenido previsto en el Plan Especial para los proyectos de intervención en este tipo de edificios.

b)Proyectos de Restauración: Los edificios avocados a esta modalidad podrán únicamente someterse a restauración estricta, consolidación y mantenimiento. Será obligatorio presentar el levantamiento planimétrico completo del edificio.

- Contenido y documentación:

Además del contenido documental establecido en el Plan Especial para los proyectos de intervención en este tipo de edificios, el proyecto contendrá la siguiente documentación.

-Documentación histórica: Memoria describiendo las características originarias del edificio, su evolución y la relación del edificio con su entorno y con la ciudad.

-Ficha básica con el contenido propio de las de los Bienes de Interés Cultural.

-Descripción de los daños y deficiencias del edificio y sus elementos. Se reflejará en planos o fotografías correspondientes.

-Justificación de la conservación o reposición de los elementos constructivos u ornamentales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.

-Justificación de la supresión de elementos disconformes, proyectos de composición o restitución, cuando existen elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del monumento.

-Ficha-inventario de los elementos de la intervención y su entorno que refleje sus características, historia, patología, autor y que contenga fotografías del elemento y planos.

- Justificación de los criterios de intervención y del cumplimiento de la normativa particular del monumento.
- Documentación fotográfica en color referida al edificio en conjunto, y a los elementos más característicos con especial detalle en las partes más afectadas por las obras.

- Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio con su estado actual, en las que se prevea la ejecución de obras.

- Planos del proyecto a escala mínima 1:100.

- Detalles de soluciones adoptadas para los elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de las mismas.

- Detalles de elementos de cubierta, cuando se prevea la sustitución o reposición de la misma, a escala mínima 1:20.

.Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

Según la previsión establecida en Fichero de Catalogación de unidades edificatorias, en el marco del Plan Director de Restauración o Proyecto de Restauración integral del edificio, se podrá autorizar el acondicionamiento mediante actuaciones de rehabilitación acompañadas de las de valoración arquitectónica, y de reestructuración parcial.

. Obras parciales autorizadas.

Asimismo se permiten obras parciales de restauración que, si no fueran desarrollo de un Plan Director o Proyecto Integral de restauración, estarán limitadas a las de reparación y adecuación funcional definidas en el art. 57 como admisibles dentro de las actuaciones de restauración.

.Las actuaciones en los edificios declarados BIC o situados en su entorno, se someterán a la previa autorización de la Consellería de Cultura de la Xunta de Galicia.

Art. 80.Actuaciones en edificios de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural. (Nivel 2).

- . Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Conservación, restauración, rehabilitación.

- .Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

Reestructuración parcial con mantenimiento del sistema tipológico estructural en su disposición espacial originaria, utilizando de preferencia materiales similares, semejantes o análogos a los originales que, sin embargo, deberán de ser reconocibles.

Reestructuración mayoritaria o total que tenga por objeto la restitución del sistema tipológico estructural alterado y la recuperación de otros caracteres de la edificación de origen debidamente documentados, preservando en todo caso los restantes caracteres determinantes de la catalogación y los elementos catalogados.

Excepcionalmente se permitirá la reestructuración mayoritaria o total con mantenimiento del sistema tipológico estructural y demás caracteres determinantes de la catalogación, cuando su necesidad esté justificada por su estado de ruina, sin perjuicio de la preservación de los elementos catalogados. Se conservarán en todo caso los elementos de acceso y núcleos de escaleras. Se utilizarán de preferencia materiales similares, semejantes o análogos a los sustituidos.

. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan con independencia de otras actuaciones generales las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, y las de consolidación con utilización preferente de materiales similares, semejantes o análogos a los sustituidos cuidando de que sean reconocibles en relación a los elementos originales. Iguales condiciones tendrán las actuaciones de consolidación permitidas en el marco de una actuación general de rehabilitación.

Art. 81. Actuaciones en edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental. (Nivel 3).

. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Conservación y rehabilitación.

. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

Reestructuración parcial con respeto de los caracteres determinantes de la catalogación.

Reestructuración mayoritaria o total contemplada en ficha individualizada de catalogación que procure la recuperación de la tipología arquitectónica alterada, tanto en lo que hace a la estructura como a los demás caracteres definidos como determinantes de la catalogación en el Plan Especial. Dicha recuperación podrá alcanzarse tanto por vía de recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio como por vía de reinterpretación no analógica de las mismas producida con criterios de integración y coherencia formal.

Excepcionalmente se permitirá la reestructuración mayoritaria o total con mantenimiento del sistema tipológico estructural y conservación de los elementos de accesos y núcleos de escaleras, cuando hayan sido identificados en ficha individualizada de catalogación como caracteres determinantes, cuando se justifique por un cambio en el programa de usos, estado de ruina declarado o deterioro estructural generalizado apreciado por la inspección técnica municipal. Se utilizarán de preferencia materiales similares, semejantes o análogos a los sustituidos.

Cuando en razón del estado de ruina, algún elemento del sistema estructural vertical o partes del mismo hubieran perdido su función resistente, y no se pueda recuperar por vía de su consolidación, se procederá a la sustitución de su función portante con una solución estructural que evite los empotramientos de los nuevos elementos en los muros; y todo ello sin perjuicio de la consolidación del muro medianero para su conservación y de los restantes muros catalogados.

Ampliación contemplada en el Plan Especial.

En todas las actuaciones se conservarán, en todo caso, los elementos catalogados y se respetarán los caracteres determinantes de la catalogación.

. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, consolidación, y las de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores y de reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación y planos de alzados.

Art. 82. Actuaciones en edificios de interés en el conjunto urbano. (Nivel 4).

. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Conservación, rehabilitación, reestructuración parcial con respeto de los caracteres determinantes de la catalogación, reestructuración mayoritaria o total con mantenimiento del sistema tipológico estructural y utilizando de preferencia materiales similares, semejantes o análogos a los originales, conservando los elementos de acceso y núcleos de escaleras cuando se identifiquen como caracteres determinantes en ficha individualizada de catalogación.

. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

Reestructuración mayoritaria o total contemplada en ficha individualizada de catalogación, o justificada por un cambio en el programa de usos, estado de ruina declarado o deterioro estructural generalizado apreciado por la inspección técnica municipal.

Cuando en razón del estado de ruina, algún elemento del sistema estructural vertical o partes del mismo hubieran perdido su función resistente, y no se pueda recuperar por vía de su consolidación, se procederá a la sustitución de su función portante con una solución estructural que evite los empotramientos de los nuevos elementos en los muros; y todo ello sin perjuicio de la consolidación del muro medianero para su conservación y de los restantes muros catalogados.

Ampliación contemplada en el Plan Especial.

En todas las actuaciones se conservarán, en todo caso, los elementos catalogados y se respetarán los caracteres determinantes de la catalogación.

. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan con independencia de otras actuaciones generales, las obras parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, consolidación, y las de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores y reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación y planos de alzados.

CAPÍTULO III. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NO CATALOGADO.

Art. 83. Determinaciones generales.

En virtud de la protección genérica del Conjunto Histórico declarado, el tipo de actuaciones permitidas en los edificios no catalogados queda supeditada, al resultado de la inspección previa y al análisis de la

documentación aportada, pudiéndose, en casos justificados, establecer condiciones de actuación propias de edificios catalogados ante el hallazgo de elementos singulares, a los efectos de lo establecido en el art. 25 de la L.P.H.E.

Art. 84. Documentación para la intervención en el edificio.

Con carácter general será la establecida en el art. 22 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, podrá exigir la complementación de la información mediante la solicitud de la documentación prevista en el art. 77, si se considerara necesaria para un mejor análisis del inmueble.

Art. 85. Deberes generales.

Los propietarios vendrán obligados a cumplir los deberes generales de conservación de los inmuebles, realizando las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación, referidas en las presentes Normas.

Art. 86. Actuaciones en edificios no catalogados conformes con la ordenación.

A los edificios no catalogados pero conformes con la ordenación a que se refiere el art. 74.a) les serán de aplicación las condiciones generales de edificación, con las limitaciones propias de su situación relativa, contenidas en las Ordenanzas Particulares de Zona.

Art. 87. Actuaciones en edificios no catalogados disconformes con la ordenación.

Los edificios no catalogados en situación genérica de fuera de ordenación estarán a lo dispuesto en el art. 137 de la L.S. autorizándose con carácter general obras encaminadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad e higiene y ornato, pudiendo autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación.

En los edificios no catalogados que el Plan Especial determine en situación expresa de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización u otras que supusieren un incremento de su valor. Cuando dichos edificios tengan destinada más del 50% de su superficie construida a un uso no amparado por la regulación del planeamiento, se procederá a la resolución expresa sobre su inadecuación, en la forma y con las consecuencias previstas en los art. 228 y 229 de la L.S.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 88. Contenido.

Las presentes normas generales de la edificación, serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial. En lo no previsto en ellas, se estará a lo establecido en el Plan General de Ordenación vigente.

Sus determinaciones estarán supeditadas a las particulares que en cada caso concreto especifica el Plan Especial.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Art. 89. Alineaciones.

Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos. Con carácter general, las alineaciones actuales se mantienen y tendrán el carácter de alineación oficial, salvo que el Plan Especial o instrumentos que lo desarrollen señalen otras.

Art. 90. Rasantes.

Se entenderá por rasante el perfil longitudinal de una vía. La cota de rasante se medirá en puntos del eje. Para la medición de alturas de la edificación se utilizará la rasante de la calzada o, de existir, de las aceras en contacto con las alineaciones.

Con carácter general las rasantes actuales se mantienen y tendrán el carácter de rasantes oficiales, salvo que el Plan Especial o instrumentos que lo desarrollen señalen otras.

Art. 91. Parcela.

Es la porción de superficie de un terreno, deslindada en una unidad predial en poligonal cerrada, con acceso al Registro de la Propiedad y su catastro, y propiedad de una persona o entidad jurídica pública o privada.

La superficie real de la parcela, a los efectos de las presentes Normas, será la que resulte de su medición en el terreno sobre un plano horizontal, con independencia de la que figure en otros documentos registrales o catastrales.

Con carácter general, salvo que se encuentren incluidas en una unidad de ejecución, las parcelas no podrán agregarse o segregarse, con las excepciones reguladas expresamente en la presente Normativa.

Art. 92. Fondo edificable.

Es la dimensión de la profundidad de la edificación entre dos planos opuestos de fachada, medida perpendicularmente a la alineación oficial en cada punto de la misma.

El fondo máximo edificable puede establecerse mediante:

- a) Fijación directa de su parámetro en metros o indicación gráfica en planos de ordenación.
- b) Delimitación indirecta de su valor en función de los retranqueos.

La Ordenanza particular de zona podrá distinguir entre el fondo de la edificación en planta baja y fondo de la edificación en plantas piso.

Las edificaciones existentes cuyo fondo máximo exceda del establecido en el Plan Especial, se entenderá que se encuentran en situación genérica de fuera de ordenación, estando a lo dispuesto en los arts. 137 L.S. 73 y 87 de la presente Normativa.

A los efectos de la ampliación de fondos de edificación existentes se establece la siguiente tipificación:

Adición de fondo de hasta 2 m. AF-1.

Pueden realizarse mediante cuerpos añadidos estructuralmente diferenciados y sin alteración de muros ni cubierta de la edificación existente.

Adición de fondo entre 2 y 4,5 m. AF-2.

Se producirá prolongando muros medianeros y con desplazamiento horizontal de la línea de cumbrera, situándose ésta a eje de la nueva cubierta resultante.

Esta actuación lleva implícita la adecuación de la cubierta a lo dispuesto en el art. 99 del presente capítulo.

Adición de fondo mayor o igual a 4,5 m. AF-3.

La adición puede realizarse mediante cuerpo edificado anexo, con formación de patio y sin intervención en muros y cubierta de la edificación existente.

Art. 93. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos en su caso. Cuando se autoricen ocupaciones bajo rasante, éstas habrán de considerarse a efectos de superficie ocupada, salvo indicación expresa en las Normas Particulares.

Se entiende por coeficiente de ocupación máximo la relación porcentual entre la superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total del terreno o área de referencia. Con carácter general, salvo determinación en contra, el Plan Especial consolida el coeficiente de ocupación actual para la edificación existente.

Art. 94. Soportales.

Se designa con este nombre al espacio de uso público incorporado al viario público, cubierto por la edificación a nivel no inferior al de la primera planta, definido entre la alineación y la línea exterior de la edificación. No tendrá otra ocupación en plantas baja y subterránea que los pilares de soporte de las plantas superiores en línea de fachada.

En la edificación de nueva planta los soportales se construirán en el tramo de fachada que se señale expresamente en los planos de ordenación.

Art. 95. Altura de la edificación.

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Con carácter general el presente Plan Especial consolida las alturas existentes, salvo determinación expresa.

Para su regulación se podrán utilizar una o ambas de estas magnitudes:

.Distancia vertical desde la rasante de la acera a la que dé frente la edificación, marcada en altura de cornisa en relación a los alzados de edificios existentes, o bien en metros.

.Número total de plantas de la edificación.

La altura máxima es la que no puede superarse con la edificación, pudiéndose distinguir entre altura máxima de cornisa y altura de coronación.

.Altura máxima de cornisa es la distancia vertical medida desde la rasante oficial o del terreno natural hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta en línea de fachada.

.Altura máxima de coronación es la distancia vertical medida hasta la cumbre o parte más alta de la cubierta del edificio.

Las edificaciones existentes cuya altura máxima exceda de la definida en el plano correspondiente, se entenderá que se encuentran en situación genérica de fuera de ordenación, estando a lo dispuesto en los arts. 137 de la L.S. y 74 y 87 de la presente Normativa.

Art. 96. Medición de alturas.

A los efectos de su establecimiento en metros la altura máxima de la edificación se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada a partir de la rasante de la acera y hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta en línea de fachada.

A los efectos de medición de la altura por el número de plantas se contabilizarán las plantas piso, baja y el ático bajo cubierta cuando se autorice.

Art. 97. Determinación de alturas.

En planos y/o alzados de ordenación y en las Normas Particulares de zona se determina la altura de las edificaciones.

En planos de alzados se indica la altura de cornisa para las nuevas edificaciones y las adiciones, con relación a la de los edificios existentes de entorno. Asimismo se determina el número máximo de plantas para cada una de las edificaciones existentes o propuestas.

Cuando en planos de alzados de ordenación, se establece expresamente una altura de cornisa de referencia, la línea de cornisa de la nueva edificación o adición contigua prolongará la de la edificación existente.

Art. 98. Correspondencia entre altura y número de plantas.

Para la nueva edificación se establece la siguiente correspondencia métrica entre número de plantas de la edificación y altura máxima de la línea de cornisa:

3,70 m. Para edificación de planta baja.

6,60 m. Para edificación de planta baja más un piso.

9,70 m. Para edificación de planta baja más dos pisos.

12,80 m. Para edificación de planta baja más tres pisos.

15,90 m. Para edificación de planta baja más cuatro pisos.

19,00 m. Para edificación de planta baja más cinco pisos.

Cuando una parcela o solar se halle contiguo a edificios catalogados, la nueva edificación procurará ajustar su altura de techo de planta baja a la de la planta baja de dichos edificios catalogados.

Art. 99. Cubierta y construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.

1. Con carácter general se mantienen las cubiertas de los edificios existentes, salvo indicación expresa en planos de alzados de ordenación.

2. En las obras de nueva edificación o de ampliación de la existente, las construcciones que sobrepasen la altura máxima de cornisa deberán quedar en todas sus partes incluidas bajo el plano de la cubierta. No se autorizarán áticos.

Bajo cubierta se autoriza el uso residencial vinculado al piso inmediatamente inferior, por lo que no estará en relación directa con las comunicaciones comunitarias del resto del edificio. Se permitirán también usos complementarios tales como trasteros e instalaciones.

La pendiente de los planos inclinados de la cubierta quedará establecida por la siguiente fórmula:

$$= \text{arc. tg } 1,8 + 0,27 \frac{F}{F}$$

Siendo el ángulo de inclinación expresado en grados y F el fondo de edificación. En ningún caso las pendientes serán mayores de 28° ni menores de 20°.

Sobre el plano de cubierta, y por encima de la altura de coronación del edificio sólo se permitirá la instalación de chimeneas.

3. Para las edificaciones existentes se indica en planos de alzados de ordenación la exigencia de adecuación de cubiertas a las condiciones de este artículo, con la siguiente tipificación:

Adecuación genérica de cubiertas. CA-1.

Adecuación singular de cubierta a cuatro aguas.

CA-4.

4. En el Plano de cubiertas se establece la disposición de las cubiertas de nueva construcción y de las cubiertas que se reordenan volumétricamente.

Art. 100. Plantas de la edificación.

1.A efectos de la ordenación de la altura de la edificación se consideran las siguientes plantas:

- . Ático bajo cubierta.
- . Planta piso.
- . Planta baja.

2.En la nueva edificación así como en actuaciones de ampliación de los edificios existentes se prohíben los áticos y entreplantas o asimilados. En estas edificaciones, las plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos) sólo podrán ser autorizadas si así lo establece la Normativa particular de zona.

Art. 101. Planta ático bajo cubierta.

Es aquella planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta que dispone de plano de cerramiento y/o luces diferenciado del plano de cubierta. Tendrá la consideración de planta piso. El retranqueo a línea de fachada será el indicado en plano de cubiertas. La diferencia de altura entre línea de cornisa de la edificación y línea de cornisa del ático será como máximo de 2 m. La pendiente del plano de cubierta no será menor de 20° ni mayor de 25°, quedando establecida por la siguiente fórmula:

$$f = 0,9 \cdot \text{arc. tg } 1,8 + 0,27$$

Siendo el ángulo de inclinación expresado en grados y f el fondo de planta ático que se cubre.

Los áticos existentes cuya pervivencia no esté prevista por el Plan Especial se considerarán en situación genérica de fuera de ordenación, derivándose la necesidad de su reordenación en un aprovechamiento bajo cubierta tal y como se establece en el art. 99 de la presente Normativa.

El plano de alzados de ordenación prevé la pervivencia de plantas ático previa su adecuación a las disposiciones de este artículo, identificándolos como actuación OA.

Art. 102. Planta baja.

Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura, por encima o como máximo 0,60 m por debajo de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación.

La altura libre de la planta baja en actuaciones de nueva edificación no será superior a 3,40 metros ni inferior a 2,80 metros. Sus accesos deberán garantizar la supresión de las barreras arquitectónicas.

La altura podrá rebasar dichos límites si resultara del cumplimiento de la condición exigida por el art. 98.

Art. 103. Planta piso.

Es aquella cuyo suelo está por encima del forjado de techo de la planta baja.

En actuaciones de nueva edificación, la altura libre máxima de la planta piso será de 2,80 m.

Art. 104. Vuelos de la edificación.

1. Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación. Las cornisas y aleros a los efectos del presente artículo no tendrán la consideración de vuelos, regulándose su construcción en las Condiciones Generales de Estética Urbana.

2. Según las características volumétricas de los vuelos se distinguen:

- a) Balcones.
- b) Cuerpos volados.

3. Se entiende por balcón la superficie en voladizo, sobresaliente del plano de fachada de la edificación y cerrada tan sólo con antepecho o barandilla.

El saliente máximo de balcones será de 0,50 metros, autorizándose únicamente barandas, barandillas y rejería, hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel del suelo acabado de la planta respectiva, como elemento de cerramiento. La altura libre mínima entre la rasante oficial y la cara inferior del vuelo del balcón será de 3,20 m.

En la nueva edificación no se permiten balcones, salvo que las edificaciones lindantes dispusieran de ellos. En este caso, podrán ser autorizados excepcionalmente, justificando su disposición en fachada, su vuelo y las características de su barandilla, en las de las edificaciones lindantes, cumpliendo siempre las condiciones fijadas en esta Normativa.

En las actuaciones de adición de planta en edificaciones existentes se estará a lo dispuesto por las Condiciones Generales de Estética Urbana.

4. Se entiende por cuerpo volado el volumen habitable cerrado construido en voladizo y sobresaliente del plano o línea de fachada del edificio. En la nueva edificación, el saliente máximo del cuerpo volado será de 0,50 metros y su autorización se regula en las respectivas ordenanzas específicas de zona. Con carácter general sólo se autorizarán cuerpos volados cerrados en plantas situadas por encima de la planta inmediatamente superior a la planta baja.

5. La galería constituye una variante del cuerpo volado cerrado. Se entiende por galería el cuerpo volado acristalado, exento y adosado al muro de fachada, con una estructura horizontal independiente de la del resto de la planta piso correspondiente.

En la nueva edificación, con carácter general, no se autorizarán cuerpos volados cerrados. Excepcionalmente, podrán ser autorizados cuerpos volados formando galería en caso de que las edificaciones lindantes dispusieran de ella, así como en fachadas traseras a libres privados. En el primero de los casos, habrá de justificarse su disposición en fachada y su vuelo en los de las edificaciones lindantes, cumpliendo siempre las condiciones fijadas en esta Normativa.

Los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los suelos urbanizables no programados establecerán su regulación específica relativa a los volúmenes de la edificación, en consonancia con los criterios generales de esta Normativa.

Art. 105. Entrantes.

Se prohíbe la disposición de entrantes en el plano de fachada para la formación de terrazas o balcones.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA URBANA.

Art. 106. Definición y Ámbito.

1. Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en cuanto a la preservación del ambiente urbano y la valoración y mejora de la imagen del Conjunto Histórico.

Las condiciones que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las determinaciones establecidas en la normativa particular de las zonas. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios para que ejecuten las actuaciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

2. La defensa de la imagen y el ambiente urbano y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde el Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga, y ello sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

De conformidad con lo establecido en estas Normas y en la legislación vigente, el Ayuntamiento mediante resolución debidamente motivada, podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del Conjunto Histórico, por no armonizar con su condición ambiental, indicando en la resolución los aspectos que deben ser subsanados. El condicionamiento de la actuación podrá afectar a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos y su composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, de los elementos sobrepuestos tales como cableados, bajantes, toldos, marquesinas, rótulos, etc. la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento con incidencia en la imagen urbana.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la L.S. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos, recomendándose como norma general la mayor sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.

Art. 107. Fachadas.

1. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones objeto de protección individualizada, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de

composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno, y a las específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. En las Ordenanzas de zona se identifican tramos de fachadas traseras que por su presencia visual en los espacios públicos actuales o previstos en el Plan Especial habrán de ser tratados como fachadas principales.

4. En las obras que afecten a la planta baja de los edificios se habrá de mantener el criterio compositivo del conjunto de la fachada.

5. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá recurrir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

6. Excepcionalmente podrán autorizarse soluciones de composición de fachada diferentes a las reguladas en los art. 114 y 115 y 116 para edificios de nueva construcción de carácter dotacional. Estas soluciones habrán de garantizar la integración ambiental y compositiva en el entorno, incorporando la arquitectura contemporánea como nuevo referente de la escena urbana.

Art. 108. Acabados y materiales de fachada.

1. La elección de los materiales para la ejecución de la fachada se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos en función de los criterios de composición y estéticos de la zona.

2. Se autorizan los siguientes acabados para la conformación general de paramentos de fachadas principales en orden de preferencia para las nuevas edificaciones.

a) Enfoscado y revoco.

b) Fachadas mixtas de piedra, enfoscados y revocos.

c) Fachadas de piedra vista con soluciones constructivas de sillares, sillarejos o perpiaños.

d) Chapado de piedra granítica.

3. Se prohíben, explícitamente, los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados en cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, mampostería sin revestir.

Se admite el hormigón visto y los perfiles metálicos en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

4. Podrán ser pintados o recibir tratamiento de color todos los elementos que forman parte del aspecto exterior de la edificación excepto:

- Los formados por granito o elementos pétreos.
- Los materiales cerámicos.
- Los revestimientos formados por revocos pétreos.
- Los revocos en las chimeneas tradicionales.

5. Los edificios existentes objeto de catalogación individualizada estarán al tratamiento de fachada que se corresponda con la naturaleza de sus materiales.

Art. 109. Acabado de enfoscado y revoco.

1. Los acabados serán lisos o de texturas de grano fino, excluyéndose los de textura rugosa. No se admitirán despieces simulando sillería ni dibujos geométricos. En edificaciones existentes de muros de mampostería pétreo se utilizarán preferentemente los enfoscados de cal. Se mantendrán o renovarán los revocos existentes en todos sus elementos.

2. El color final de las superficies revocadas será el blanco, admitiéndose la presencia de pigmentos de otros tonos sin que éstos sobrepasen el cinco por ciento del volumen total de la mezcla, con una presencia del negro igualmente del cinco por ciento.

Los elementos en relieve existentes en las fachadas tales como impostas, pilastras, recercos, o cualquier otro, serán pintados con un mismo color, utilizándose para ello cualquiera de los previstos en la paleta cromática establecida en Anexo adjunto al presente Plan Especial.

Todos los elementos en relieve deberán ser pintados íntegramente, en su volumen aparente, con el mismo tono.

No podrá fingirse o diferenciarse mediante tratamiento de color ningún elemento que no presente relieve o no esté situado en diferente plano que los entrepaños.

Se admitirá, sin embargo, la formación mediante color de un falso zócalo definido por líneas siempre horizontales para proteger la edificación de salpicaduras y suciedad. La altura máxima que podrá alcanzar este zócalo es de 1/3 de la altura de la planta baja. El color del zócalo se determinará entre los establecidos en la paleta cromática de relieves, y siempre de un tono igual o ligeramente más oscuro que el de las demás molduras de la fachada.

Art. 110. Acabados mixtos de piedra, enfoscado y revoco.

1. Quedan así definidas aquellas fachadas que presenten elementos o superficies de granito o piedra a la vista, combinados con entrepaños u otros elementos revocados en sus fachadas. En edificios existentes se mantendrán las superficies revocadas en la misma extensión y sobre los mismos elementos que en el presente.

El granito será dorado con la tonalidad indicada en el artículo siguiente.

En los casos de evidente certeza sobre la existencia de sillería o elementos de buena fábrica debajo del revestimiento, podrán despojarse de revocos elementos en relieve tales como impostas, recercos, guardapolvos, lesenas de esquina, lienzos y repisas, no debiendo procederse al picado de revocos en los entrepaños que recubran mampuestos, sillarejo o sillerías desconcertadas.

2.Los revocos existentes podrán ser renovados y el color final de las superficies será el blanco, admitiéndose la presencia de pigmentos de otros colores sin que éstos sobrepasen el cinco por ciento del volumen total de la mezcla con una presencia del negro igualmente del cinco por ciento.

3.Si en alguna planta los huecos carecieran de homogeneidad con el resto del edificio por falta de recercos, éstos podrán crearse diferenciando los planos (mediante rehundido, recrecido o corte en el enfoscado) y pintándolos posteriormente, imitando la tonalidad de la piedra del edificio.

Art. 111. Acabado en piedra vista.

Se definen así las fachadas construidas en sillería y perpiaños de granito. Se evitarán las superficies acabadas con labra o bujarda, siendo preferente la labra fina o rugosa con martillina, trinchante o escoda y apiconada. El granito será dorado con una tonalidad en torno a la definida como media en la paleta de color del granito. Se pondrá especial cuidado en evitar la introducción de colores inadecuados: gris (granitos de Parga, Lugo, Segovia, ...) rosa (Porriño, ...), o con tratamientos inadecuados (sin desbastar o pulidos).

El rejuntado o tratamiento de juntas de fábrica será siempre con morteros de cal y arena entonada con el color de la piedra, quedando la junta a paño o ligeramente rehundida y perfectamente lavada sin manchar la piedra.

Art. 112. Acabado en chapado de piedra.

Los chapados de piedra serán de granito con un espesor mínimo de 5 cm, en la misma tonalidad que la indicada en el artículo anterior. Habrá de ocupar la totalidad de la fachada, prohibiéndose las soluciones mixtas o parciales de chapado.

El despiece se basará siempre en bandas horizontales. La disposición del despiece responderá a criterios de coherencia formal, en correspondencia con la composición de la fachada y disposición de huecos. Se significará su carácter de recubrimiento, y por tanto no se admitirán despieces que simulen elementos resistentes como dinteles, arcos o pilastras, o decorativos propios de la sillería como impostas, recercos, molduras, jambajes, etc.

El proyecto de edificación definirá el despiece de las losas que deberán ser rectangulares y disponerse de modo apaisado.

Art. 113. Medianeras y hastiales vistos.

Exceptuando las construidas con sillar y sillarejo de piedra, deberán ser revocados con morteros bastardos de cal, cemento y arena. En zonas sobresalientes de tejados podrá autorizarse excepcionalmente el recubrimiento con teja árabe curva.

En edificios con soluciones de fachada de enfoscado o mixtos de enfoscado y piedra deberán ser pintadas con cualquiera de los colores establecidos en la paleta cromática correspondiente.

En edificios con soluciones de fachada en piedra vista se procurará una entonación similar a la misma mediante pigmentos minerales, no procediéndose en ningún caso a su repinte.

Art. 114. Composición y huecos de fachada.

Las fachadas se formalizarán a partir de ejes compositivos de fenestración verticales y horizontales cuya posición y número dependerá del frente de fachada y número de plantas, siendo reflejo del dominante en la arquitectura protegida de la calle o entorno en que se enmarca.

La formalización de fachadas en la edificación de nueva planta deberá ser resultado de una triple comprobación:

- a) Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle.
- b) Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes.
- c) Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación, tipo arquitectónico adoptado.

Se establecen los siguientes ejes de composición atendiendo al frente de fachada:

.En parcelas con frentes de hasta 7,00 m las fachadas se resolverán preferentemente con dos ejes. En frentes menores de 4,80 m se admiten soluciones con un sólo vano en plantas altas a eje de fachada o a eje del vano de planta baja distinto de la puerta de acceso.

.En parcelas con frentes comprendidos entre 7,00 m y 9,80 m, las fachadas se resolverán preferentemente con tres ejes.

Para cualquier frente de parcela regirán los siguientes condicionantes:

a) Ejes verticales de apertura de huecos:

-La distancia entre ejes nunca será menor a 2,20 m.

-La distancia entre los ejes extremos y los bordes de fachada será como mínimo 1,30 m y, en ningún caso, menor que la distancia entre el borde del muro medianero, si lo hubiese, y el eje de medianería.

-El ancho de vano será único para las plantas altas y no mayor de 1,20 m.

b) Ejes horizontales de apertura:

-No se permite la apertura de huecos continuos de forjado a forjado.

-Todos los dinteles se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado será como mínimo 0,20 m. No se permitirán huecos de iluminación de escaleras en fachada principal si no están situados en la línea de dinteles de planta.

Art. 115. Características de los huecos de fachada.

Los huecos tipo de ventana serán rectangulares, con predominio de la dimensión vertical, y su proporción será la tradicional 3/4, o bien proporciones 2/3, 1/ 2, sección áurea o similares, no admitiéndose formas rectangulares apaisadas. La composición de fachadas se resolverá adoptando una de las proporciones tipo referidas.

Se permite el rasgado del hueco hasta la cota del solado en formación de ventanas balconeras o paños acristalados.

Si la solución compositiva lo aconseja, se admite la combinación del hueco tipo con otros de proporción 1/1 con las siguientes determinaciones:

.Los huecos de proporción 1/1 se admiten como complemento a la composición y no podrán utilizarse de forma exclusiva.

.En una misma planta no podrán emplearse conjuntamente huecos tipo y de proporción 1/1, admitiéndose las siguientes combinaciones: huecos tipo exclusivamente; ventanas balconeras, exclusivamente; huecos de proporción 1/1 exclusivamente; composición de huecos tipo y ventanas balconeras y composición de ventanas cuadradas y ventanas balconeras.

.Los huecos de proporción 1/1 se dispondrán a eje horizontal en una banda comprendida entre la altura de dintel del hueco tipo y su altura de antepecho.

.El ancho de vano de los huecos de proporción 1/1 será como máximo el adoptado para el resto de los huecos.

.Se admiten voladizos sobre el paño de fachada que cumpla las siguientes condiciones: el vuelo máximo será de 50 cm, y los cerramientos serán ligeros, tipo rejeras, sin admitirse antepechos ciegos.

Art. 116. Composición y acabados en plantas bajas.

La composición de la planta baja seguirá la modulación de huecos de las plantas superiores, debiendo ser definida en el proyecto y autorizada conjuntamente con la licencia de edificación.

En general los huecos tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder en 0,70 metros la de los huecos de fachada en plantas superiores, y nunca superior a 1,80 metros. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo comprendido entre 0,40 m y 0,90 m de altura.

Se exceptúan de esta condición las puertas de garaje, cuando se autoricen, si bien su línea de dintel deberá coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja. La puerta de garaje se situará en el plano de fachada en igual posición que el resto de las carpinterías, su sistema de apertura será tal que no sobresalga en ningún momento de la línea de fachada.

Art. 117. Adiciones de planta.

1.En ausencia de cornisas de referencia, de las que establece el art. 97 de las presente Normas, las adiciones de planta habrán de guardar proporción con las plantas ya existentes. En este sentido se tomará como altura de la adición la altura libre de la planta existente inmediatamente inferior, y nunca por debajo de la altura libre mínima.

Con motivo de la adición, la planta existente, inmediatamente inferior, que no alcance la altura libre mínima, podrán alzarse hasta alcanzarla, siendo en este caso dicha altura el parámetro de referencia para la adición.

En presencia de cornisas de referencia las adiciones de planta habrán de adaptarse a ellas.

2. Como norma general, se mantendrán en la planta añadida los ejes compositivos de huecos de la fachada original.

De acuerdo con las características de la edificación existente se establecen los siguientes tipos de adición, asignados a cada edificio en planos de alzados de ordenación:

-Adecuación de altura en última planta con mejora de las condiciones de habitabilidad. A1.

Se considera admisible un incremento de hasta 30 cm en formación de cornisa sobre la altura existente a fin de mejorar la altura libre de la última planta.

La ejecución de este tipo de actuación deberá ir acompañada de las necesarias obras de conservación y mantenimiento en cubierta que garanticen la perfecta impermeabilización del inmueble, la supresión de elementos descontextualizados, adaptación volumétrica, estética y constructiva a la correspondiente ordenanza de cubierta así como la preservación y consolidación de elementos catalogados en la misma.

-Adición de una planta en edificios de planta baja con frentes de hasta 4,80 metros. A2.

Se establecen las siguientes pautas compositivas:

-Se mantendrán los ejes compositivos de planta baja.

-La planta añadida puede resolverse con un solo vano situado a eje del vano inferior, no coincidente con la puerta de acceso.

-En el caso de existir en planta baja ventanas tipo, la proporción de vanos de la planta añadida repetirá la de los de planta baja o bien su prolongación vertical en formación de ventana balconera.

-Si la proporción de vanos de planta baja no responde a la proporción tipo establecida en el art. 115 de esta Normativa, las ventanas de la planta añadida pueden aumentar su dimensión vertical con respecto a la planta baja hasta alcanzar la proporción tipo.

-Los vanos añadidos tendrán el mismo ancho que los de la planta existente, con un máximo de 1,2 m.

-Adición de una planta en edificios de planta baja con frentes comprendidos entre 4,80 y 7 metros. A3.

Se establecen las siguientes pautas compositivas:

-Se mantendrán los ejes compositivos de planta baja.

-En el caso de existir en planta baja ventanas tipo, la proporción de vanos de la planta añadida repetirá la de los de planta baja o bien su prolongación vertical en formación de ventanas balcón.

-Si la proporción de vanos de planta baja no responde a la proporción tipo las ventanas de la planta añadida pueden aumentar su dimensión vertical hasta alcanzarla.

-En cualquier caso los dos vanos de la planta añadida serán iguales, no pudiendo utilizarse simultáneamente ventana tipo y prolongación vertical de la misma en ventana balconera.

-Los vanos añadidos tendrán el mismo ancho que los de la planta existente, con un máximo de 1,2 m.

-Adición de planta sobre edificio de planta baja de tres ejes (a partir de 7 m de frente). A4.

Se establecen las siguientes pautas compositivas:

-Se mantendrán los ejes compositivos de planta baja.

-En el caso de existir en planta baja ventanas tipo, la proporción de vanos de la planta añadida repetirá la de los de planta baja o bien su prolongación vertical en formación de ventanas balcón.

-Si la proporción de vanos de planta baja no responde a la proporción tipo, las ventanas de la planta añadida pueden aumentar su dimensión vertical hasta alcanzarla.

-Se admiten las siguientes variaciones en la composición: Ventanas tipo exclusivamente; prolongación de la fenestración exclusivamente; ventanas tipo y prolongación de la fenestración.

-Los vanos añadidos tendrán el mismo ancho que los de la planta existente, sin exceder de 1,2 m.

-Adición de una planta sobre edificios de B+1 y frente menor de 4,80 m con un único vano en planta primera. A5.

Se establecen las siguientes pautas compositivas:

-La planta añadida resolverá su fachada con un único vano.

-El ancho del vano de la planta añadida será el del vano de la planta primera.

-Si el vano de planta primera es de proporción tipo, el de la planta añadida será de la misma proporción o su prolongación vertical de fenestración en formación de ventana balcón. Si no es de proporción tipo puede aumentar su dimensión vertical hasta alcanzarla.

-Si el vano de la planta primera es una prolongación vertical de fenestración, el vano de la planta añadida podrá repetir la dimensión del vano o bien adoptar una proporción tipo.

-Se admite la utilización de vano de proporción 1/1 de ancho igual al de la planta primera si se cumplen las condiciones de iluminación y ventilación reglamentarias.

-Adición de una planta sobre edificio de B+1 y frente menor de 5 m con un único vano en planta primera y galería. A5G.

Se aplican todos los criterios compositivos de fachada y la definición de vanos de la actuación A-5.

La ejecución de galería se efectuará según los criterios establecidos en el presente artículo en su punto 4.

-Adición de una planta en edificios de B+1 con dos o tres ejes. A6.

Se establecen las siguientes pautas compositivas:

-El ancho de vanos de la planta añadida será el de los vanos de la planta primera.

-Si los vanos de planta primera son de proporción tipo, los de la planta añadida podrán ser de la misma proporción o de prolongación vertical de fenestración en formación de ventanas balcón. Podrán componer la fachada con las siguientes variaciones: vanos tipo exclusivamente; prolongación de fenestración exclusivamente; combinación de prolongación de fenestración y vanos tipo. Si los vanos de planta primera no son de proporción tipo, los de planta añadida pueden aumentar su dimensión hasta alcanzarla.

-Si el vano de la planta primera es una prolongación vertical de fenestración, el vano de la planta añadida podrá repetir la dimensión del vano o bien adoptar una proporción tipo. Podrá asimismo componer la fachada de la forma descrita en el párrafo anterior.

-Si en la planta primera se utilizan conjuntamente en la composición vanos tipo y prolongación de la fenestración, la planta añadida podrá componer la fachada con las siguientes posibilidades: Utilización exclusiva de los vanos tipo de la planta inferior; utilización exclusiva de la prolongación de fenestración de la planta inferior; utilización del mismo criterio compositivo e iguales ejes de simetría que los de la planta inferior en el empleo conjunto de vanos tipo y prolongaciones de fenestración.

-Se admite la utilización de vanos de proporción 1/1 de ancho igual al de la planta primera si se cumplen las condiciones de iluminación y ventilación establecidos reglamentariamente.

-Adición de una planta en edificios de B+1 con dos o tres ejes y galería. A6G.

Se aplican todos los criterios compositivos de fachada y la definición de vanos de la actuación A6.

La ejecución de galería se efectuará según los criterios establecidos en el presente artículo en su punto 4.

-Otras adiciones en edificios de B+1. A7.

Incluye adiciones de más de una planta y otras adiciones no tipificadas.

La composición de las plantas añadidas deberá estudiarse globalmente y en conjunto con la totalidad de la fachada.

Rigen los mismos condicionantes compositivos descritos en A6.

-Otras adiciones en edificios de B+1 con galería. A7G.

Se aplican todos los criterios compositivos de fachada y la definición de vanos de la actuación A7.

La ejecución de galería se efectuará según los criterios establecidos en el presente artículo.

-Adiciones sobre edificios de B+2. A8.

Son de aplicación las pautas compositivas definidas en A6.

-Adiciones sobre edificios de B+2 con galería. A8G.

Se aplican los criterios compositivos de fachada y la definición de vanos de la actuación A8.

La ejecución de galería se efectuará según los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Los criterios establecidos en la anterior tipificación serán de aplicación para las ampliaciones de áticos hasta alcanzar la línea de fachada, previstas en planos de alzados de ordenación con el indicativo PA.

En las actuaciones de adecuación de los áticos que se mantienen (indicativo OA en planos de alzado de ordenación) se estará a las reglas de composición de vanos -ejes y proporciones- establecidas en este artículo.

4. A los efectos de las adiciones de planta que incorporan soluciones de galería, se estará a los siguientes criterios:

- Cuando el edificio disponga de remate horizontal en formación de cornisa, este elemento se preservará, incorporándose a la solución del voladizo.

- La losa de voladizo tendrá un remate de sección máxima 12 cm. La cara inferior de la losa de voladizo presentará una superficie continua y lisa a lo largo de todo su desarrollo.

- El despiece de galería mantendrá los ritmos y sección de los montantes verticales y batientes horizontales de las inmediatamente inferiores. Si éstas no existieren se estará a los propios de las galerías tradicionales del entorno. El sistema de apertura será de guillotina.

- La galería se entregará en cornisa a la cubierta, y se retranqueará del eje de medianería una distancia igual a la de la galería ya existente de la planta inmediatamente inferior y, cuando ésta no exista, una distancia igual a la dimensión de su vuelo.

- La adición de planta llevará consigo el alzado obligatorio de los muros medianeros, de conformidad con el estatuto jurídico de la medianería.

5. Constructivamente la adición de planta deberá resolverse con igual tipología estructural que el resto del edificio.

Art. 118. Carpintería exterior de huecos de fachada.

1. Las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales se realizarán preferentemente a haces de fachada conforme a la solución tradicional.

Las carpinterías de acuerdo con lo establecido en la correspondiente ordenanza específica de zona, podrán realizarse con uno de los siguientes materiales y acabados:

- a) Madera pintada.
- b) Perfilería metálica lacada o esmaltada.

Se prohíben explícitamente la madera en su color, así como las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.

Las puertas y postigos serán de madera pintada procurándose la sobriedad en su diseño y evitando la mimesis con las carpinterías tradicionales. Se prohíben explícitamente las puertas a base de perfilería metálica y las puertas caladas y de rejería. Se podrán autorizar cierres enrollables y de ballesta, calados, para locales comerciales, siempre que sean de diseño sobrio y del color de las rejéricas.

2. Los elementos que componen el ventanaje (hojas, batientes, quicios, peinazos, montantes, parteluces, jambas, dinteles, tapajuntas y junquillos), incluso sus herrajes, deberán ser tratados en un mismo color.

Los elementos de la puerta de acceso (hoja, marco, tapajuntas y junquillos) y de los postigos del edificio podrán ir pintados en distinto color. Cuando el color del ventanaje no sea blanco, el de puertas y postigos habrá de ser de la misma gama y siempre más oscuro que el del ventanaje de los huecos superiores.

Aunque podrán ser utilizados indistintamente los colores para carpinterías recogidos en la paleta adjunta, se recomienda evitar el uso del blanco en el ventanaje de los edificios catalogados en los niveles 1, 2 y 3 que presenten fachadas con acabado de piedra, reservándose los colores más oscuros para los edificios emblemáticos o representativos (niveles de catalogación 1 y 2).

En edificios con acabado de fachada mixta de piedra y enfoscado se recomienda la utilización del color blanco cuando la superficie revocada es menor del 50% de la total de la fachada, reservando los colores oscuros para el resto.

En edificios con acabado de fachada de enfoscado y revoco podrá utilizarse cualquier color y tono de la paleta cromática de carpintería correspondiente al ámbito donde se encuentre el edificio. No podrá utilizarse el color blanco en el ventanaje exterior si el edificio carece, en alguna de sus plantas, de cercos o recercados en relieve susceptibles de ser pintados en color.

El sistema de oscurecimiento, de preferencia, serán las contraventanas, fraileros y cuarterones que deberán ser pintados en el mismo color que las ventanas.

Solamente se toleran las persianas enrollables en la nueva edificación. Se permiten con carácter general en las Ordenaciones y Ordenanzas Especiales (Capítulos II y III de las Normas Particulares de Zona), y tan sólo cuando así lo establezca la ordenanza particular de zona, en los restantes casos. La persiana habrá de ser interior y su material y tratamiento de color serán iguales a los de las ventanas.

3. En edificios con soluciones de acabado de fachada en piedra las galerías acristaladas deberán pintarse en el mismo color que el ventanaje del edificio, recomendándose el empleo de los colores más oscuros en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2.

En edificios con soluciones de acabado de fachadas mixtas de piedra y enfoscado las galerías deberán ser pintadas en color blanco, reservándose los colores oscuros para los edificios catalogados en los niveles 1, 2 y 3.

Por último, en edificios con soluciones de acabado de fachadas en enfoscado las galerías deberán pintarse en color blanco, sea cual sea el color del ventanaje del edificio.

4. Se admiten soluciones con cristales múltiples con las siguientes determinaciones:

-Se prohíbe el empleo de junquillos sobre un cristal único imitando despiece de cristales.

-El despiece empleado será el utilizado en las ventanas existentes.

Se prohíbe el empleo de vidrios reflejantes en el caserío.

5. En los supuestos de ampliación de plantas, las nuevas carpinterías exteriores habrán de respetar la disposición constructiva, materiales y esquadría de los existentes.

Art. 119. Rejerías.

1.Los huecos de ventanas balconeras incorporarán elementos de protección en forma de barandillas con balaustres en madera pintada o metálicas en tubo, perfiles o pletinas. Se colocarán entre caras interiores de jambas, sin sobresalir respecto al plano de fachada.

En los balcones se realizarán balaustres compuestos predominantemente por elementos metálicos verticales.

El diseño de los elementos de rejería podrá interpretar con la mayor sencillez los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de sobriedad e integración en el entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicional, salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados. Especialmente se prohíben rejerías de protección en ventanas y de cerramiento en puertas de acceso al edificio y a los locales comerciales imitando forja tradicional.

2.Todos los elementos metálicos en la fachada, podrán ser pintados conforme a los colores y tonos establecidos en la paleta adjunta, utilizando para ello pinturas especiales para hierro carentes de brillo. Para los elementos de forja tradicional se recomienda sustituir el pintado por el pavonado.

Se evitarán los siguientes contrastes:

-Rejerías y herrajes en color plateado sobre ventanajes de tono oscuro.

-Rejerías y herrajes en color negro sobre ventanajes de color blanco.

En edificios con soluciones de acabado de fachada en enfoscado se podrán utilizar los colores y tonos establecidos en la paleta adjunta, excepto el color plateado y el negro, que se evitarán en todos los casos.

Art. 120. Aleros y cornisas.

1.Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas, salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón del diseño general de la fachada. La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno.

Se prohíbe expresamente el vuelo o la exposición en fachada de elementos estructurales de las cubiertas, vigas, zócalos, forjados o losas inclinadas.

2.Los aleros se definirán con soluciones de diseño actual, basadas en la interpretación de los aleros tradicionales. Los aleros podrán volar entre 0,40 metros y 0,60 metros medidos horizontalmente desde el plano de fachada dependiendo del tipo de cuerpo volado. En caso de que el edificio colindante se encuentre catalogado y disponga de alero, se ajustará al vuelo del mismo.

3.Las cornisas interpretarán con criterio de diseño actual las soluciones tradicionales predominantes. Podrán realizarse en piedra u hormigón. Su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 0,30 metros. En los edificios catalogados podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación histórica.

4.Los aleros y cornisas construidos en piedra labrada o lajas pétreas no podrán pintarse.

Si están contruidos en madera deberán ir pintados en el mismo color que el empleado en el ventanaje del edificio, o en la galería si fuesen su coronación.

Si estuviera realizado con mortero, llevará el mismo color que el resto de los relieves.

Podrán presentar el acabado de hormigón visto cuando sea ésta su condición material.

Art. 121. Cubiertas. Forma y materiales.

La cubierta será inclinada, con las pendientes resultantes de la aplicación del art. 99 de la presente Normativa, a dos, tres o cuatro aguas con faldones continuos. Con carácter general se empleará la teja árabe curva.

Excepcionalmente podrán autorizarse otro tipo de soluciones de cubierta para edificios de nueva construcción de carácter dotacional. En estos casos, cuando la composición y diseño general de la fachada responda a criterios formales contemporáneos y atendiendo a la significación de su presencia en la escena urbana, podrán utilizarse soluciones singulares de cubierta, así como otros materiales, como la chapa de cobre, siempre que se garantice su adecuada integración.

Se prohíben otras cubriciones cerámicas, de fibrocemento, tejas de cemento y los revestimientos bituminosos.

En nueva edificación o actuaciones de ampliación o adecuación de la existente se prohíbe la formación de buhardillas u otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta habrá de resolverse mediante aperturas enrasadas en el plano del faldón o lucernarios en cumbre, sus carpinterías podrán presentarse en su color natural o con pigmentos que lo oscurezcan.

Los áticos existentes que se mantengan, serán tratados atendiendo al material de fachada según los siguientes criterios:

-Acabados en piedra vista: los áticos se tratarán con los colores asignados con sufijo 03 de la paleta cromática de medianeras.

-Acabados mixtos de piedra y revoco: Se pintarán de blanco teñido con 10% de negro o de los colores de la paleta cromática de medianeras con sufijo 02.

-Acabados de enfoscado y revoco: Se pintarán del mismo color que los relieves un punto más claro (p. ej. si los relieves utilizaran el color Y1R 13, al ático le corresponderá Y1R 12).

Art. 122. Canalones y bajantes de pluviales y de cableado.

1.Las bajantes de pluviales y de cableado subterráneo se situarán en los ejes de medianería y serán de recorrido vertical procurando evitar los acodamientos. Se prohíbe el empotramiento de bajantes en el muro medianero.

Si el material empleado no es resistente a impacto se protegerá con cubrebajantes metálicos hasta una altura mínima de 2 metros.

Las bajantes se acometerán por medio de arquetas a la alcantarilla general de la calle o las conducciones de cableado subterráneo.

El encuentro entre el canalón y bajante de pluviales se racionalizará para evitar codos innecesarios procurando que forme un único plano con la bajante.

2.Las bajantes y canalones deberán ser pintados del mismo color del elemento arquitectónico sobre el que se apoyan, excepto cuando éste sea granito o piedra, en cuyo caso, los canalones o bajantes deberán realizarse en cobre o zinc, quedando en su color natural. Los cubrebajantes se pintarán en igual color que las rejerías.

Art. 123. Chimeneas y conductos de ventilación.

1.La dimensión y volumen de nuevas chimeneas y conductos de ventilación se ajustará exclusivamente a los mínimos que garanticen su correcto funcionamiento, debiéndose situar en cumbre o cercanas a la línea de cumbre, agrupadas, reduciendo al mínimo el número de volúmenes sobre cubierta.

Se evitará todo tratamiento enfático de las mismas que compita con la singularidad de las chimeneas tradicionales existentes.

2.Las chimeneas recibirán los siguientes tratamientos:

-Chimeneas de sillería o sillarejo de piedra: no podrán ser revocadas ni pintadas. Se admiten sobre ellas rejuntado con morteros bastardos de cal y arena entonados con el color de la piedra.

-Chimeneas de mampostería revocada: deberán tratarse con igual color que las medianeras.

-Chimeneas de ladrillo: deberán ser enfoscadas en morteros bastardos de cal, cemento y arena y pintadas en color igual al de las medianeras.

3.Se toleran los conductos cilíndricos metálicos, de diámetro menor o igual a 15 cm. El aspirador mantendrá igual diámetro exterior que el del tubo sobre el que se instala. Será obligatorio su pintado en color igual al de las medianeras. Al exterior se prohíben expresamente las chimeneas de acero inoxidable, o sin tratamiento cromático adecuado.

Art. 124. Antenas.

En tanto no se disponga de redes de servicio, se permite una única antena por edificio y sistema.

Art. 125. Portadas y escaparates de locales.

Las fachadas de plantas bajas de los edificios se proyectarán conjuntamente y se construirán simultáneamente con el resto de la fachada.

Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos, de acuerdo con lo establecido en el art. 116 de la presente Normativa.

Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados de los muros, machones y zócalos del edificio. En los paramentos de muros o machones sólo se admitirá la colocación de rótulos y banderolas con las características que se señalan en los artículos 127 y 128 de la presente Normativa.

Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada.

La carpintería exterior estará en consonancia con la empleada en plantas superiores.

Los cierres de huecos exteriores estarán a lo establecido en el Art. 118.

Art. 126. Toldos y marquesinas.

No se autorizan marquesinas.

Los toldos enrollables podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada de diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje. Sólo se podrán autorizar en vías o espacios peatonales, su altura no será inferior a 2,20 metros en ningún punto, serán de lona o similar en colores crudos, no se permiten faldones laterales ni otra rotulación que la denominación del establecimiento en faldón delantero.

En cualquier caso, no se tolerarán toldos en el ámbito de ordenanza particular de zona del Recinto Intramuros (R.I.) con la excepción de los bajos que den frente a rúa da Senra.

Art. 127. Rótulos y anuncios en planta baja.

Se autorizan los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales en planta baja, previa solicitud acompañada de diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje.

a) En una franja encajada bajo el dintel del hueco de fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro. Esta franja o banda no podrá tener una anchura superior a 0,50 metros.

Podrá ejecutarse en madera pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente otros materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras de relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabados en bajo relieve u otras soluciones acordes con el entorno. Se usará el color excepcionalmente y bajo el criterio general de sobriedad y sencillez.

En casos particulares, sobre esas franjas, podrán autorizarse rótulos de letras sueltas en hierro forjado o bronce.

b) En placas adosadas a muros de fachada.

Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5 cm y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente otros materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutará con los criterios señalados en el apartado anterior.

La iluminación de fachada de locales comerciales no se efectuará mediante focos exteriores.

Se prohíben los rótulos luminosos y la iluminación de escaparates de locales mediante lámparas fluorescentes de color.

Art. 128. Rótulos en banderola.

Se entiende por banderola los anuncios del establecimiento perpendiculares al plano de fachada.

Podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada de diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje.

Sólo podrán colocarse a una altura mínima sobre rasante oficial de 2,20 metros, con un saliente máximo de 80 cm y una dimensión vertical máxima de 50 cm, ubicándose exclusivamente en planta baja.

En calles de ancho menor de 5 m, o en ausencia de aceras se prohibirán en absoluto, salvo que dicho vial tenga carácter peatonal.

En caso de incluir una placa para la colocación del rótulo u otro elemento gráfico, ésta podrá ser metálica esmaltada o lacada, de metacrilato o vidrio de seguridad, bronce, madera u otros materiales acordes.

Se prohíben expresamente los rótulos en banderola de plástico y los luminosos.

La iluminación de los rótulos en banderola no podrá efectuarse con focos exteriores.

Art. 129. Rótulos y anuncios en plantas altas.

Se prohíbe cualquier tipo de rótulo, anuncio o banderola en plantas distintas a la baja.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE USO.

Art. 130. Tipos de usos.

A los efectos de aplicación de la presente Normativa se establecen los siguientes tipos de uso:

.Usos principales. Son los mayoritarios en un edificio o conjunto urbano, admitiendo, no obstante, el desarrollo de otros compatibles.

.Usos compatibles. Son aquéllos que pueden desarrollarse conjuntamente con el uso principal, en una proporción cuantitativamente secundaria.

.Usos tolerados. Son aquellos usos que se permiten excepcionalmente acompañando a los principales y compatibles, con la intensidad y extensión máxima determinados en el Plan.

A los efectos de la identificación del carácter de las dotaciones de equipamiento comunitario, éstas se diferencian en públicas, privadas y eclesiásticas.

Son públicos los equipamientos y dotaciones que se desarrollan en inmuebles de titularidad de los entes y administraciones públicas o instituciones de derecho público, prestando un servicio de carácter público.

Son privados los equipamientos comunitarios cuyos servicios son prestados por personas físicas o jurídicas de naturaleza privada.

Son eclesiásticos los equipamientos comunitarios cuyos servicios son prestados, en ejercicio de las funciones que les son propias, por las entidades e instituciones eclesiásticas o de confesiones religiosas.

Art. 131. Clasificación de los usos.

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Santiago y a efectos de su asignación pormenorizada y la regulación de sus condiciones particulares se establece la siguiente clasificación:

- . Uso vivienda.
- . Uso residencial comunitario.
- .Hotelero
- .Comercial.
- .Oficinas.
- .Salas de reunión.
- .Industrial.
- .Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil.
- . Agropecuario.
- . Actividades extractivas.
- .Docente
- . Universitario.
- .Sanitario.
- .Asistencial.
- .Socio-cultural.
- .Religioso.

- .Deportivo.
- .Recreativo.
- .Servicios urbanos.
- .Administración pública e institucional.

Art. 132. Regulación del uso vivienda.

1.Modalidad del uso residencial cuando la residencia se destina al alojamiento de unidades familiares o asimilables. Se consideran incluidos en este uso los despachos profesionales regentados por el usuario de la vivienda siempre que no ocupen una superficie mayor del 25% de ésta.

2. Clasificación.

a)Vivienda familiar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro horizontalmente, en el que habita una única unidad familiar con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública que puede ser compartido con establecimiento comercial en planta baja.

b)Vivienda en edificio colectivo de viviendas, vivienda colectiva o plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con acceso y/o elementos comunes.

Se mantendrá el carácter de vivienda familiar cuando así se establezca en las ordenanzas particulares de zona.

3. Condiciones generales.

.En las edificaciones existentes, con carácter general no se incrementará el número de viviendas. Se tolera, en el marco de una actuación general sobre la edificación, la subdivisión de viviendas mayores de 150 m² siempre que ello sea posible sin alterar los elementos básicos de organización de la edificación y las viviendas resultantes tengan una superficie útil mínima de 70 m². El número de viviendas resultante, superior a dos, no incrementará en más de un 50% a las existentes en el edificio; salvo que la vivienda subdividida ocupará una sola planta, en cuyo caso, el número de viviendas resultante no superará el doble de las existentes. Las viviendas resultantes cumplirán todas las condiciones establecidas en la presente Normativa.

.Se permitirán viviendas en planta baja en igual fondo edificable que el establecido en cada ordenanza para las plantas piso y con las condiciones especificadas en las Normas Generales de la Edificación.

.Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga al menos el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle o plaza a la que dé frente la parcela edificable. Se consideran asimismo exteriores aquellas edificaciones sujetas a protección de la estructura parcelaria con frentes tales que sólo permitan una pieza habitable a calle o plaza.

.Se tolera el uso del bajo cubierta como vivienda independiente en los casos en los que existe como tal y en los edificios catalogados, como solución preferible a otras que supongan mayor degradación de las características del edificio.

4.Programa de la vivienda.

a) Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. Se admite como variante la vivienda compuesta por cocina-comedor, estancia, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos sencillos.

b) Se establece una superficie útil mínima de vivienda de 50 m².

Las diferentes piezas que compongan la vivienda estarán a las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General de Ordenación, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la catalogación del patrimonio arquitectónico.

c) Con carácter general no se permiten los apartamentos, salvo expresa autorización establecida en las ordenanzas particulares de zona.

d) Se exceptúan de las condiciones de este apartado las viviendas de menor dimensión existentes en edificios catalogados y en los no catalogados a efectos de su rehabilitación.

5. Dotación de aparcamientos.

No será exigible la dotación de aparcamiento salvo expresa mención en la ordenanza particular de zona.

Art. 133. Regulación del uso residencial comunitario.

1. Modalidad del uso residencial cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que, no constituyendo familia, mantienen vínculos y servicios compartidos.

2. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total construida no rebase los quinientos (500) metros cuadrados. Para superficies mayores les serán de aplicación complementariamente los correspondientes a los edificios o locales de uso hotelero.

Art. 134. Regulación del uso hotelero.

1. Comprende el uso terciario de servicio al público de alojamiento temporal.

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1^a: con una superficie mayor de 600 m² o con una capacidad mayor de 30 plazas.

Categoría 2^a: con una superficie no mayor de 600 m² o con capacidad no superior a 30 plazas.

3. Condiciones generales.

Se estará a las condiciones establecidas en el vigente Plan General salvo que de su cumplimiento se deriven actuaciones negativas sobre el patrimonio edificado protegido en función de su grado de catalogación, circunstancia que será debidamente justificada.

4. Dotación de aparcamientos.

No será exigible la dotación de aparcamiento salvo expresa mención en la ordenanza particular de zona.

Art. 135. Regulación del uso comercial.

1. Comprende el servicio terciario destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local o prestación de servicios personales.

2. Clasificación.

A efectos de aplicación de estas Normas, se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: edificios con más del 60 por 100 de la superficie total destinada a usos comerciales.

Categoría 2ª: locales comerciales en primer sótano, semisótano y planta baja.

Categoría 3ª: locales comerciales en pasajes o galerías.

A los efectos de la tipificación de las actividades que se desarrollan se establecen las siguientes clases:

Clase I. Venta al por menor, comprende el servicio terciario destinado al suministro de mercancías al público.

Clase II. Hostelería, venta de comidas y bebidas para consumo en el local.

Clase III. Servicios personales.

En categorías 2ª y 3ª, las clases I y II podrán situarse en planta 1ª si están vinculados con el local de la planta baja y lo permite expresamente la ordenanza particular de zona.

La clase III podrá situarse en cualquier planta del edificio siempre y cuando expresamente lo permita la ordenanza particular de zona.

3. Condiciones de los locales.

Se estará a lo dispuesto en el vigente Plan General salvo que de su cumplimiento se deriven actuaciones negativas sobre el patrimonio edificado protegido en función de su grado de catalogación, circunstancia que será debidamente justificada. En lo relativo a condiciones de seguridad y protección contra incendios se estará a las medidas correctoras que en virtud de las circunstancias alegadas establezcan los servicios municipales.

En edificios catalogados o con parcelario protegido con sólo dos vanos o ejes en planta baja, los usos comerciales existentes podrán mantener la conexión directa que tuvieran con viviendas, caja de escaleras de viviendas o portal.

4. Dotación de aparcamientos.

No será exigible la dotación de aparcamiento salvo expresa mención en la ordenanza particular de zona.

Art. 136. Regulación del uso oficinas.

1. Comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a la prestación de servicios administrativos, de gestión, información, financieros o profesionales.

2. Clasificación.

A los efectos de su regulación se diferenciarán las siguientes clases:

Clase I. Despachos de profesionales liberales con un máximo de cinco empleos.

Clase II. Oficinas administrativas, técnicas de gestión, información o de servicios financieros, profesionales, etc.

Clase III. Institucional privado. Sedes de instituciones, empresas, sociedades o asociaciones de carácter privado que además de desarrollar las actividades propias del uso oficinas integran usos dotacionales de tipo asistencial, socio-cultural, docente o recreativo en un porcentaje mínimo del 20% de la superficie.

3. Condiciones generales.

Estarán a lo dispuesto en el vigente Plan General siempre que no supongan perjuicio a los elementos básicos del edificio que motivan su protección dentro de alguno de los niveles de catalogación establecidos.

4. Dotación de aparcamientos.

No será exigible la dotación de aparcamiento salvo expresa mención en la ordenanza particular de zona.

Art. 137. Regulación del uso salas de reunión.

1. Comprende las actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos aunque sean ocasionales, tales como cafés-concierto, salas de espectáculos, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar.

2. Las condiciones de aplicación serán las del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 138. Regulación del uso industrial.

1. Se entiende en estas Normas por uso de industria el correspondiente a los edificios o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, distribución y reparación.

2. Según la clasificación de actividades industriales establecida en el Plan General vigente, tan sólo se consideran permitidas dentro del ámbito del Plan Especial y con las limitaciones que establezca cada ordenanza particular de zona las de Categoría 1ª: Actividades industriales y talleres de artesanía compatibles con la vivienda. Es decir, aquéllas que no suponen perjuicios de ningún tipo a la vivienda y pueden por tanto desarrollarse en los mismos inmuebles residenciales.

Se entiende por talleres de artesanía los locales donde se desarrollan operaciones y oficios artesanos de carácter eminentemente manual que sólo podrán utilizar como elementos auxiliares máquinas con motores eléctricos de potencia conjunta inferior a 6,7 kw.

3. Dotación de aparcamientos.

No será exigible la dotación de aparcamientos salvo expresa mención de la ordenanza particular de zona.

Art. 139.Regulación del uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil.

1.Es el correspondiente a la guarda y estacionamiento habitual de vehículos, así como a su mantenimiento y entretenimiento.

2.Clasificación.

A los efectos de su regulación se estará a la clasificación prevista en el Plan General, regulándose en cada ordenanza particular de zona las categorías y grados permitidos.

En el ámbito del Plan Especial se prohíben las categorías 4ª (Estaciones de Servicio) y 5ª (Talleres de mantenimiento, entretenimiento y limpieza de automóviles).

Art. 140. Regulación del uso agropecuario.

1.Comprende las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2.A los efectos de su regulación se estará a la clasificación prevista en el Plan General.

3.En el ámbito del Plan Especial sólo se permiten los usos agrícolas intensivos de huerta, en los espacios que explícitamente indiquen las ordenanzas particulares de zona.

Se prohíben los usos agrícolas extensivos, los forestales y los ganaderos en todas sus formas.

Art. 141. Regulación de las actividades extractivas.

En el ámbito del Plan Especial se prohíben las actividades extractivas.

Art. 142.Regulación de los restantes usos.

Los restantes usos, caracterizados por su carácter dotacional, se clasifican del siguiente modo:

.Docente. Comprende el uso dotacional correspondiente a las actividades formativas, de enseñanza y las complementarias con ellas relacionadas.

.Universitario. Comprende las actividades relacionadas con la docencia y la investigación universitarias y los servicios complementarios con ellas relacionados, en particular las residencias comunitarias para universitarios y los servicios administrativos socio-culturales, asistenciales, recreativos y sanitarios prestados por la Universidad.

Las residencias universitarias estarán a las condiciones establecidas para el uso residencial comunitario y las instalaciones de investigación a las establecidas para los usos industriales.

.Sanitario. Corresponde a las actividades de prestación de asistencia médica y servicios hospitalarios.

.Asistencial. Corresponde a aquellas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una atención diferenciada (clubs de ancianos, educación de minusválidos, asilos, guarderías, etc.). Cuando expresamente se autorice en la regulación particular del equipamiento, podrá incluir el alojamiento temporal en albergues que habrán de estar a las condiciones establecidas para el uso hotelero.

.Socio-cultural. Comprende las actividades culturales, asociativas y de relación social que impliquen locales permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, etc.).

.Religioso. Comprende las actividades relacionadas con el culto y la residencia comunitaria de personas relacionadas con las actividades propias de las organizaciones religiosas.

.Deportivo. Se refiere a las actividades relacionadas con la práctica de la cultura física y el deporte.

.Recreativo. Comprende las actividades relacionadas con el ocio y recreo con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cine, circo, espectáculos, música, etc., que necesiten espacios especializados para su desarrollo.

.Servicios urbanos. Comprende aquellas dotaciones destinadas a la provisión de servicios públicos de carácter específico desarrollados por organismos públicos o por entidades privadas de carácter subsidiario tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, instalaciones de comunicación, de suministros de servicios urbanísticos, etc.

.Administración pública e institucional. Comprende las dotaciones destinadas al ejercicio de la administración pública, al desarrollo de las funciones públicas institucionales y a la prestación de servicios públicos.

Las instalaciones dedicadas a estos usos se atenderán a lo dispuesto por los organismos competentes en cada caso, con las especificaciones y condiciones que en su caso fijan las presentes Normas y la ordenanza particular que las regula.

Las instalaciones dedicadas a servicios urbanos definidas en la tipificación de usos de las presentes Normas y del Plan General, se atenderán además a lo establecido en las mismas para la actividad industrial o terciaria que, en su caso, desarrollen.

Art. 143. Regulación de los usos existentes.

Los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Especial que resulten no autorizables en aplicación de las normas anteriores o de las establecidas en cada una de las ordenanzas particulares de zona, se mantendrán en situación genérica de fuera de ordenación, permitiéndose las obras de mantenimiento de seguridad, salubridad, higiene y ornato, pudiendo autorizarse obras parciales de consolidación.

Se consideran en situación expresa de fuera de ordenación, estando por tanto al régimen específico establecido en la presente Normativa, aquellos usos no autorizados incompatibles con el hecho residencial, calificados como Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas. En relación a estos usos no se permitirán las obras tendentes a su consolidación o modernización.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE HABITABILIDAD.

Art. 144. Aplicación.

Las presentes condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad serán de obligado cumplimiento en todo tipo de obras de nueva edificación. Igualmente serán de aplicación en todo tipo de obras en los edificios no sujetos a catalogación individualizada. Por último, se estará a las mismas en las actuaciones de reestructuración total en edificación sujeta a catalogación individualizada.

En el resto de obras en los edificios sujetos a protección individualizada no serán de aplicación en la medida en que de ello se derivara una alteración de las condiciones arquitectónicas y estructurales que se pretenden proteger. Ello sin perjuicio de que dichas obras deban tender a la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad.

En lo no contemplado en esta Normativa se estará a lo dispuesto en el vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Santiago, salvo que sus determinaciones se opongan a las de salvaguardia y protección del conjunto histórico-artístico y que emanen del presente Plan Especial.

Art. 145. Condiciones mínimas de habitabilidad.

Toda vivienda cumplirá las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el art. 96 del vigente Plan General y en su defecto a las del Anexo al Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre sobre supresión de cédula de habitabilidad.

A los efectos de su aplicación se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 4º del mencionado Decreto.

Art. 146. Protección contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y sus anexos, con el ámbito de aplicación detallado en su Capítulo I.

Igualmente deberán cumplir cualquier otra reglamentación vigente en la materia.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá declararse fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología, materiales y funcionamiento.

En todo caso las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, si éstas resultasen menos estrictas que las exigibles conforme a la normativa vigente, y tenderán a aumentar la seguridad de las construcciones existentes.