

la edificación del entorno.

6.4.4.2.2. *Cuerpos volados*: En el conjunto urbano con protección ambiental (plano 10) sólo se permiten a partir de la primera planta los balcones con un saliente máximo de 30 cm. En el resto del pueblo se admiten además los miradores, entendiéndose por tales los cuerpos volados que están acristalados en su totalidad o como mínimo en las 3/4 partes de la altura libre de piso, con un saliente máximo de 60 cm. En ningún caso sobresaldrán de la acera.

Sus barandillas y/o barrotes estarán dispuestos en una trama ortogonal y en un plano paralelo al de fachada. Serán de forja o perfil metálico pintado.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

En las construcciones en el suelo no urbanizable, se prohíben todo tipo de vuelos.

6.4.4.2.3. *Instalaciones en fachadas*: En ningún caso, la disposición de estos aparatos podrá degradar la composición general de la fachada, las soluciones apuntarán a una integración de las instalaciones con los huecos y macizos del cerramiento o a enfatizar el lenguaje tecnológico de las instalaciones, en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos.

6.4.4.2.4. *Tendederos*: Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada no debiendo distinguirse desde el exterior diferenciación de ritmo o materiales que localice su uso. La ventilación de los tendederos quedará resuelta por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios los tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares, barrotes, rejías, mallas, que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

6.4.4.2.5. *Medianerías*: Las medianerías que queden al descubierto en nueva edificación deberán ser tratadas como fachadas.

Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas, para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.

El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta.

6.4.4.2.6. *Patios*: Los patios deberán ser tratados en sus materiales con dignidad, sobre todo aquellos que por su situación configuran los bordes del pueblo. A este respecto será de aplicación el artículo 6.4.3.

Quedan prohibidos los vuelos sobre patios.

Las construcciones permitidas en patios se regirán en lo que les sea de aplicación por esta Normativa estética general.

6.4.4.2.7. *Modificaciones en fachada*: Toda modificación pretendida en una fachada existente deberá responder a un proyecto unitario que necesariamente se ajustará a esta normativa.

6.4.4.3. *Coronación-Cubiertas*: Salvo justificación en contrario, serán inclinadas, con pendiente a dos aguas y sin antepecho, según la disposición tradicional. En definición de esquina o aislados se admiten soluciones a más aguas dentro siempre de unos esquemas simples y rotundos. En construcciones auxiliares y/o pequeñas construcciones rústicas la cubierta podrá resolverse en un único plano inclinado.

6.4.4.3.1. *Lucernarios y Buhardillas*: A fin de iluminar espacios comunes o altillos habitables, se permite la utilización moderada de acristalamientos y buhardillas.

6.4.4.3.2. *Cornisas y Aleros*: El saliente máximo de cornisas y aleros será de 50 cm. En todo caso, será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente.

6.4.4.3.3. *Construcciones por encima de la cubierta*: Las construcciones permitidas por encima de la cubierta deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

6.4.5. *Edificios singulares*: Se consideran edificios singulares en general, aquellos destinados al uso dotacional y en particular cualquier edificio cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural permita concebirlo de un modo singularizado y aquellos destinados a un uso, en general industrial difícilmente adaptable a las tipologías promovidas desde estas Normas.

Estos edificios, aun cumpliendo el art. 6.4.1, pueden apartarse razonadamente de alguna de las condiciones estéticas impuestas.

6.4.6. *Conjuntos urbanos*: Cada Plan Parcial y cada Conjunto Urbano deberá instrumentar una dialéctica con lo existente (construido o en proyecto), que justificará la relación funcional y formal con la unidad ejecutada, con la aprobada sin ejecutar y con el paisaje, al menos en estos temas: Trazado, terreno y topografía, perfil, disposición del volumen edificado, disposición de la vegetación, materiales, colores, texturas y especies vegetales, paisaje y horizonte urbano.

Cada uno de los temas tratados deberá estar explicado y grafiado en un documento a escala 1:2.000.

## 7. NORMAS EN SUELO URBANO

7.1. *Objeto*: Estas normas tienen por objeto detallar los usos, fijar las condiciones volumétricas y completar las características estéticas de la ordenación en suelo urbano.

7.2. *Zonas de ordenación*. A estos efectos se han delimitado en el plano n.º 5 las distintas zonas de ordenación en que se ha dividido el suelo urbano de Baños.

La normativa específica para cada una de ellas se recoge en la correspondiente ficha.

7.3. *Protección*: A fin de preservar y actualizar las señas de identidad locales se establecen tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental. Ade-

más se prescribe la protección específica de varios tramos de la Travesía.

7.3.1. *Protección integral*: Se extiende a la totalidad de cada edificio de los incluidos en el plano n.º 10, y en el catálogo en este nivel y trata de preservar sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado.

7.3.1.1. *Obras permitidas*: En los edificios con Protección Integral se autorizarán, con carácter preferente obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Con carácter no preferente, se autorizarán asimismo las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la revitalización de usos públicos obsoletos siempre que no supongan riesgo de pérdida o daño en sus características.

7.3.1.2. *Usos*: La inclusión de un edificio en este nivel de protección supone el mantenimiento de los usos existentes admitiéndose, eso sí, su transformación en usos públicos dotacionales.

7.3.1.3. *Documentación para solicitud de licencia*: Además de la documentación general establecida en el capítulo 4, las solicitudes de licencia de obras de conservación, restauración y/o consolidación incluirán:

- Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual y a escalas adecuadas para la ampliación de detalles.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- Relación pormenorizada de los usos actuales y efectos sobre los usuarios.
- Estado actual de la edificación con señalamiento de los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.

Para las obras permitidas con carácter no preferente será necesario además, aportar una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las mismas.

7.3.2. *Protección estructural*: Este nivel protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de sus elementos básicos. En él se incluyen los edificios así recogidos en el catálogo y grafiados en el plano n.º 10.

7.3.2.1. *Obras permitidas*: Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración y rehabilitación. Con carácter no preferente se admiten las obras de reestructuración.

7.3.2.2. *Usos*: Se estará a lo dispuesto en la ordenanza de zonas correspondiente.

7.3.2.3. *Documentación para solicitud de licencia*: Además de la documentación general establecida en el capítulo 4, las solicitudes de licencia incluirán:

- Descripción fotográfica del edificio y sus elementos más característicos.
- Estado actual de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.
- En obras de reestructuración, alzado del tramo de calle representativo de la situación actual y de la propuesta.

7.3.3. *Protección ambiental*: Protege el ambiente urbano del casco antiguo de Baños según se grafió el plano 10.

7.3.3.1. *Obras permitidas*: En este ámbito están permitidas todo tipo de obras, incluso las de demolición y edificación de nueva planta.

7.3.3.2. *Usos*: Vienen referidos en la ficha de ordenación de la zona así como en el plano del mismo título.

7.3.3.3. *Documentación para solicitud de licencia*: No se exige más documentación que la establecida con carácter general en el capítulo 4, aunque, eso sí, se justificará especialmente la adecuación al entorno de la obra proyectada y el cumplimiento de las normas estéticas.

7.3.4. *Protección del carácter de la travesía*: Se trata de enmarcar dentro del ámbito señalado en el citado plano 10, las nuevas construcciones dentro de un paisaje fuertemente personalizado por las edificaciones ligadas a la industria del chorizo (villas y edificios) que, en general ya gozan de protección estructural, a fin de potenciar y actualizar su identidad.

7.3.4.1. *Documentación para solicitud de licencia*: Igual que en el caso anterior, aunque no se exige documentación especial, se justificará detalladamente el cumplimiento de los objetivos enunciados en el apartado anterior.

## 8. NORMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

8.1. *Objeto*: El objeto de esta Normativa es regular el régimen general de los usos del suelo y la edificación en esta clase de suelo, así como las exigencias a las que han de ajustarse los Planes Parciales que lo desarrollen.

8.2. *Ámbito de aplicación*: Lo constituye el suelo clasificado como apto para urbanizar en los planos correspondientes.

8.3. *Delimitación de sectores*: De acuerdo con el art. 93.1.d. del R.P. se delimitan en el plano 3 los sectores en que se divide el suelo apto para urbanizar. Cada uno de ellos tiene ficha de ordenación específica y requiere un Plan Parcial diferencia.

8.4. *Condiciones para su desarrollo*: El desarrollo de los distintos sectores se producirá de acuerdo con lo establecido en el antes citado plano 3 y una vez cumplidos los requisitos infraestructurales a que se hace referencia en la memoria y en el plano correspondiente.

8.5. *Normas generales*: Serán de aplicación a esta clase de suelo las Normas Generales de Urbanización, del Uso y de la Edificación recogidas en capítulos anteriores.

La generación de la trama y la edificación quedan, por tanto, afectadas por las