

a) Es la distancia de la cara inferior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

b) Las plantas bajas tendrán una altura mínima de 2,50 m. y una máxima de 3,25 m. Las plantas de pisos tendrán una altura mínima libre de 2,50 m. y una máxima de 2,70. Los sótanos y semisótanos tendrán una altura mínima de 2,20 m. no estableciéndose limitación en la máxima.

c) En el caso de obras en edificios de interés Histórico-Artístico Catalogados, y en los de interés ambiental protegidos no catalogados, no será de aplicación lo establecido en el apartado b) anterior, ajustándose a la altura de planta a la situación real de los mismos. Igualmente no será de aplicación el apartado b) en lo referente a la altura de planta baja, en obras de rehabilitación de la nave-comedor del Meson del Peregrino C/ Mayor 18, en caso de su sustitución se ajustará a la Norma general.

Artículo 15.— Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima solo se permitirá la construcción de los faldones de cubierta (generalmente a dos aguas) con las pendientes tradicionales locales no superando en ningún caso el 40%. No se permite antepechos y sobreelevaciones.

2. Sobre la cubierta solo se permitirán las construcciones de chimeneas de humos y ventilación, lucernarios en el mismo plano, y "buhardas" para iluminación y ventilación del bajo cubierta. Las "buhardas" se construirán con dimensión y analogas formas a las tradicionales en la zona.

Cuando se construya más de una "buharda" por faldón de cubierta, la separación entre ellas será como mínimo de 4 m., tanto en sentido horizontal como transversal de la cubierta.

3. Todas las construcciones relativas a instalación de ascensores, montacargas, aire acondicionado y cualesquiera otras, deberán quedar englobadas en el espacio bajo cubierta.

Artículo 16.— Aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para usos complementarios con los de la edificación correspondiente (trasteros y almacenaje, etc.). Se admite el uso residencial (vivienda) siempre que esté vinculado a la planta inferior con comunicación interior propia, y con un máximo de superficie útil de 25 m²., destinado a este uso. La ubicación de este uso en el bajo cubierta estará condicionada por el cumplimiento de alturas mínimas en espacios habitables, en función de las pendientes de la cubierta.

Artículo 17.— Fondos edificables.

1. Los fondos de la edificación serán los señalados en el plano correspondiente quedando definidos y delimitados por la alineación exterior a calle y la interior de parcela a patio de manzana o espacio libre.

2. En la manzana comprendida entre la C/ Mayor y las murallas, el Plan ha establecido con carácter singular debido a la tipología parcelaria, un fondo máximo edificable de 42 m., pudiendo las construcciones agotar o no este fondo.

3. Sobre el fondo edificable y alineación interior, solo se permitirá el vuelo correspondiente a balcones, cornisas y aleros.

Artículo 18.— Patios de manzana.

1. Los patios de manzana son los resultantes de aplicar a cada una de las parcelas las normas de fondos de edificación, tal como se recoge gráficamente en el plano de alineaciones y ordenación general.

2. El uso será el correspondiente a espacios libres públicos o privados según lo señalado en el plano correspondiente, pudiendo destinarse a jardines, zonas de juego de comunidad de vecinos o equipamiento de dotaciones, huertas etc.

Además de las construcciones en planta baja que el Plan ya establece en algunas zonas dentro de patios de manzana y señalados como tales en el plano de ordenación, se permitirán pequeñas construcciones en planta baja para usos complementarios del patio (almacen, servicios etc.) con una superficie máxima de 25 m². construidos, siendo su cubierta inclinada preferentemente a una agua.

Artículo 19.— Patios interiores de parcela.

Los patios de luces interiores de parcela cumplirán las siguientes determinaciones:

a) La forma del patio será tal que permita trazar en su interior un círculo de 3 m. de diámetro como mínimo. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos, balcones, ni salientes en toda su altura.

Las luces rectas serán iguales o superiores a su diámetro. Para que un hueco pueda abrir al patio debe cumplirse la condición de que se pueda trazar dos tangentes al círculo mínimo exigido desde los extremos (mochetas) del hueco.

b) Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiendo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre con respecto a la calificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitarse la licencia.

En el caso de que las fincas colindantes sean de la misma propiedad, se exigirá la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable por mientras este edificada alguna de las fincas aunque se enajenase cualquiera de ellas.

La mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura, permitiéndose no obstante la separación por muros o verjas en la planta baja, cuya altura no sea superior a 3 m.

c) Los apartados anteriores serán de aplicación, en todo caso, en los

edificios catalogados cuando, por lo establecido en los distintos niveles de protección, se permita bien derribos parciales en el interior de la edificación, y obras de reestructuración general del edificio a rehabilitar. No regirán cuando se trate de los tipos de obra que se refieren a consolidación, conservación, restauración y reforma. Igual criterio se seguirá para los edificios calificados de interés local-ambiental no catalogados.

CAPITULO IV.— CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 20.— Composición de fachada y tratamiento de huecos.

1. Deberán mantenerse las proporciones, formas y tipología de las fachadas y huecos tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a levantar la edificación.

2. Como Norma general se establece la proporción vertical, con la altura del hueco mayor que su anchura, permitiéndose la utilización de galerías acristaladas corridas y miradores. Así mismo se admitirán huecos de otras proporciones (cuadradas etc.) siempre que se justifique la integración del conjunto de la fachada con el entorno.

3. En edificios que se deba conservar la fachada existente permitiéndose ampliaciones en altura, éstas podrán plantearse con soluciones que evidencien tal situación, reforzando el valor de lo histórico.

4. Se dará especial importancia en el tratamiento de huecos, al diseño de la carpintería exterior, justificando que sus participaciones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno.

a) Se permite la carpintería en diferentes materiales: madera barnizada o pintada, hierro pintado, aluminio lacado, PVC. En carpinterías de aluminio anodizado, se prohíbe el color: natural (plata) y el dorado, admitiéndose los anodizados en bronce y negro, con tonalidades y acabado mate. En aluminio lacado se admiten en general toda gama de color, recomendándose los colores, blanco, crema, verde oscuro, rojo oscuro, azul, marrón, gris, negro etc., evitando los tonos muy vivos. En cualquier caso se prohibirán los colores y tonalidades que de alguna forma no se adapten al edificio y entorno urbano. El uso de la carpintería en PVC, hierro y madera pintada se regulará de forma analoga que con el aluminio lacado, en cuanto a colores y tonalidades. En miradores la carpintería de madera será siempre pintada, prohibiéndose los barnizados en cualquier tonalidad. En el resto de carpinterías de madera no se admitirán los barnices con tonos claros especialmente del pino. Este uso de materiales en carpintería se aplicará tanto a las plantas de pisos como a las bajas, prohibiéndose la utilización de la chapa metálica sin pintar en puertas de garajes.

b) La cerrajería será de perfilería sencilla (barrotes o mallas) de hierro o aluminio lacado, prohibiéndose la utilización de barrotes de forja o imitación, excepto en los edificios de interés H/A catalogados en los que se pretende mantener o recuperar la imagen primitiva.

Artículo 21.— Vuelos sobre paramentos de fachada.

1. Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados de fábrica a partir del paramento de fachada, permitiéndose la construcción de cuerpos volados si están completamente formalizados entre forjado y forjado con carpintería y vidrio (miradores y galerías), con un saliente máximo de 0,50 m.

Solamente se permitirá la construcción de miradores en las calles: Del Pinar, La Alameda, Paseo del Espolon y Alcalde Rodolfo Varona, por considerar que sus vías del Casco Antiguo en las que este elemento arquitectónico es propio de la escena urbana actual e históricamente, y no así en el resto de las calles.

La cubrición de los miradores o similares se realizará con materiales ligeros (cobre, chapa, zinc, etc.) prohibiéndose la cubrición de teja.

2. Balcones

Se permite el vuelo de balcones, aleros y cornisas según lo señalado a continuación:

a) Se permite el vuelo de balcones con un saliente máximo de 0,30 m., contado a partir del paramento de fachada. Esta Norma es extensible a todas las calles y plazas del ámbito del Plan Especial.

b) Se prohíbe la formación de balcones, aleros y cornisas mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones que no se adecuan a las características de la arquitectura tradicional.

Especialmente quedan prohibidos los vuelos de balcones con molduras imitativas e historicistas realizadas en hormigón.

Se permite que las cornisas y vuelos de balcones puedan llegar a tener un espesor de 20 cm. máximo, con sencillos rehundidos en sus frentes que aligeren el citado espesor.

Se recomienda la formación del piso de balcones mediante estructuras complementarias, ligeras, soluciones con losa volada etc. de pequeño espesor. Los salientes de balcones no computarán a efectos de edificabilidad.

Se prohíbe el vuelo de balcones y miradores en las nuevas edificaciones sobre todos los lienzos de las murallas, especialmente en la C/Sor M^a de Leiva.

3. Aleros y cornisas

a) Los aleros tendrán un saliente máximo de 0,70 m. El espesor de los vuelos será de 20 cm. máximo. Queda prohibido la realización de aleros "imitando" los tradicionales con canes falsos de madera. En los edificios de interés Histórico-Artístico catalogados y cuyo entramado de cubierta sea de madera se podrán reconstruir elementos imitativos a los tradicionales existentes. Igual criterio se seguirá con los edificios de interés local-ambiental catalogados. Así mismo en edificios de nueva planta donde el entramado de cubierta se proyecte de madera incluso con diseños actuales, se podrán realizar soluciones de aleros en madera a la manera tradicional.