

**MODIFICACION DE LA UNIDAD
EDIFICATORIA D-4 DEL PLAN
ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL
CASCO HISTÓRICO DE LEZO.**

Documento “C. ORDENANZAS GENERALES”

ÍNDICE GENERAL:

ORDENANZAS GENERALES

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales.

- Artículo 1. Ámbito de intervención y marco legal.
- Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.
- Artículo 4. Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.

TITULO PRIMERO

Régimen Urbanístico General

- Artículo 5. Calificación pormenorizada.
- Artículo 6. Aprovechamiento Urbanístico.
- Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.
- Artículo 8. Condiciones de regulación y cómputo del aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 9. Actuación urbanística.
- Artículo 10. Ejecución de la urbanización.
- Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 12. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

TITULO SEGUNDO

Régimen de intervención en la edificación

CAPÍTULO 1 Disposiciones generales

- Artículo 13. Criterio general de actuación en el área.
- Artículo 14. Condiciones generales de parcelación.
- Artículo 15. Tipos de intervenciones rehabilitadoras.
- Artículo 16. Criterio de coherencia en las intervenciones rehabilitadoras.
- Artículo 17. Documentación exigible a los proyectos de obras de edificación y/o urbanización.
- Artículo 18. Ordenanzas para la actuación rehabilitadora en la edificación.

CAPÍTULO 2 Ordenanzas de intervención en el patrimonio edificado

Sección Primera: Valoración global de la edificación.

- Artículo 19. Edificaciones sujetas a protección especial.
- Artículo 20. Edificaciones sujetas a protección media.
- Artículo 21. Edificaciones sujetas a protección básica.
- Artículo 22. Edificaciones indiferentes.
- Artículo 23. Edificaciones discordantes.

Sección Segunda: Valoración parcial de la edificación.

- Artículo 24. Elementos sujetos a protección parcial.
- Artículo 25. Elementos parcialmente discordantes.

CAPÍTULO 3 Deberes generales de conservación de la edificación

- Artículo 26. Deber general de conservación de los inmuebles.
- Artículo 27. Ordenes de ejecución de obras de conservación.
- Artículo 28. Ejecución subsidiaria de las obras.
- Artículo 29. Declaración de ruina.
- Artículo 30. Derribos.

CAPÍTULO 4 Condiciones generales de la edificación

- Artículo 31. Definición de conceptos.
- Artículo 32. Alineaciones y rasantes de la edificación.
- Artículo 33. Alturas y perfiles de edificación.

CAPÍTULO 5 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de asentamientos antiguos y de equipamiento comunitario.

- Artículo 34. Condiciones Generales de aplicación.
- Artículo 35. Criterios generales de diseño y composición referidas a la configuración exterior de la edificación.

Sección Primera: Condiciones generales de diseño.

- Artículo 36. Fachadas.
- Artículo 37. Cubiertas.
- Artículo 38. Patios.
- Artículo 39. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.
- Artículo 40. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos.
- Artículo 41. Elementos de comunicación vertical.

Sección Segunda: Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

- Artículo 42. Aplicación de la normativa vigente.

Sección Tercera: Condiciones generales de habitabilidad.

- Artículo 43. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado.

CAPÍTULO 6 Ordenanzas de edificación aplicables a las parcelas residenciales de edificación abierta.

- Artículo 44. Régimen de edificación.

CAPÍTULO 7 Criterios generales de diseño, composición y acabado general referidos a la edificación singular de nueva planta destinada a equipamiento comunitario.

- Artículo 45. Criterios Generales.

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ambito de intervención y marco legal.

1. Las determinaciones de la presente Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación serán de aplicación desde su entrada en vigor en el Casco Histórico de Lezo, según delimitación recogida en la documentación gráfica del proyecto.
2. El marco legal de la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del P.E.R.C.H., además del conformado por el planeamiento urbanístico general vigente en el municipio, es el establecido para los Planes Especiales en la legislación urbanística, y en particular el definido para los planes especiales de rehabilitación en el *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. La Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación entrará en vigor una vez sea aprobado definitivamente y resulten cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación urbanística, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.

Artículo 3. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. El presente proyecto de Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación está constituido por los siguientes documentos:
 - Documento "A. Memoria Justificativa".
 - Documento "B. Planos Generales".
 - Documento "C. Ordenanzas Generales".
 - Documento "D. Ordenanzas Particulares".
 - Documento "E. Estudio Económico-Financiero".
 - Documento "F. Programa de Actuación".
2. Si bien el contenido normativo de la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación es el definido por el conjunto de los documentos mencionados en el apartado anterior, son los documentos "B. Planos Generales", "C. Ordenanzas Generales", "D. Ordenanzas Particulares", y "F. Programa de Actuación", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, por lo que ésta deberá ajustarse obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo o referencial, por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. En el supuesto de discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Asimismo, si existiese contradicción entre la parte escrita y gráfica del plan prevalecerá siempre esta última, salvo determinación específica que señale lo contrario.

En cualquier caso, las contradicciones o discrepancias referidas anteriormente serán resueltas por el Ayuntamiento a la luz de los objetivos últimos de la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación, basándose siempre en criterios y consideraciones de interés público debidamente justificadas.

Artículo 4. Integración del Plan Especial en el planeamiento general vigente.

- 1 La presente Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación constituye un instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Lezo. Tras su aprobación definitiva el régimen urbanístico de aplicación en su ámbito de intervención será el previsto en este documento, ello sin perjuicio de las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el citado planeamiento general que le resulten de aplicación.
- 2 Con independencia de lo señalado anteriormente, con carácter subsidiario y en todos aquellos aspectos no expresamente regulados por la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del Plan Especial de Rehabilitación será de aplicación lo establecido al respecto en el citado planeamiento general vigente en el municipio de Lezo.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

Artículo 5. Calificación pormenorizada.

1. El área objeto de la Modificación de la Unidad Edificatoria D-4 del P.E.R.C.H. queda sometida al régimen de calificación pormenorizada definido en el presente artículo, ello de acuerdo con la zonificación establecida en el plano II.1. "Calificación pormenorizada" del proyecto.
2. Dicha calificación complementa la sistematización establecida en el planeamiento general vigente en Lezo, quedando particularizada de acuerdo a las siguientes subzonas o parcelas:
 - **Parcelas residenciales**
Residencial de Asentamientos Antiguos.

Parcelas Residenciales de Asentamientos Antiguos

A. Régimen de Edificación:

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales antiguos, a preservar en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico.

En ellas se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

Dichos objetivos no excluyen la posibilidad de sustitución de aquellos elementos o construcciones que se encuentren en situación de ruina y/o resulten carentes de valor, o la ocupación o colmatación de parcelas inedicadas o subedicadas, si bien en ambos casos las nuevas construcciones deberán respetar la pautas tipológicas fundamentales de las edificaciones y elementos contruidos que conforman el área.

El régimen concreto de edificación en cada parcela o unidad edificatoria será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Ordenanza Particular.

B. Régimen de Uso:

- - USOS PROPICIADOS:
- **Vivienda** (exclusivamente en semisótano, baja, altas, y bajo cubierta, de acuerdo en todo caso a las siguientes condiciones particulares:
 - En las plantas semisótano y baja, cuando así resulte autorizado expresamente en la Ordenanza Particular correspondiente.
 - En plantas bajo cubierta se autorizará la implantación del uso de vivienda en aquellos locales que reúnan las condiciones de altura, iluminación, ventilación, y aislamiento térmico establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a) Solo podrá autorizarse en la planta bajo cubierta la implantación de viviendas independientes, cuando además de las condiciones señaladas anteriormente, éstas cuenten como mínimo con una superficie útil de 36 m² en la que la altura libre resulte igual o superior a 1,5 m, presenten una altura en fachadas mayor o igual que 1,1 m en al menos un 50% de su perímetro al exterior y su volumen sea superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,2 m de altura.

- b) En defecto de lo anterior, los locales de vivienda autorizables en la planta bajo cubierta no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior de la misma edificación (en estos casos la relación directa entre ambos locales se podrá producir mediante una escalera interior).
- Las plantas de sótano, y las de semisótano y baja cuando éstas no puedan ser destinadas a vivienda, podrán destinarse, entre otros, a usos anejos y auxiliares de ésta, tales como trasteros, instalaciones de servicio, etc..
- - USOS ADMISIBLES:
- **Residencia Comunitaria**
 - Ocupando la totalidad del inmueble (o módulo completo de edificación en caso de que aquella se encuentre configurada por varios módulos con acceso independiente), en condiciones asimilables a las establecidas para el uso de vivienda en las presentes ordenanzas. En el supuesto de que el uso principal incorpore usos auxiliares de hostelería, éstos se implantarán en las condiciones establecidas para los mismos en las presentes ordenanzas.
 - En planta baja y primera con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores, sin limitación de superficie.
 - En planta primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que ocupe una superficie útil máxima de 150 m².
 - **Industriales**
 - * *De 1ª categoría*, en plantas baja y semisótano, excepto prohibición expresa en Ordenanza Particular.
 - **Terciarios**
 - * *Hotelero*: se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
 - * *Hostelero*:
 - en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.
 - ocupando la totalidad del inmueble, cuando así lo autorice expresamente la Ordenanza Particular correspondiente.
 - * *Comercial*: exclusivamente en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas.
 - * *Oficinas y Servicios Profesionales no asimilados al uso de vivienda*:
 - en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso desde la vía pública independiente del de las viviendas, sin limitación de superficie;
 - en plantas sótano, semisótano, baja y primera, con acceso común al de las viviendas, siempre que su superficie no supere los 150 m².
 - ocupando la totalidad del inmueble, o módulo completo de edificación, cuando así lo autorice expresamente la Ordenanza Particular correspondiente.
 - * *Recreativo*: en las mismas condiciones que el uso hostelero.
 - * *Terciarios diversos*: se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.

- La implantación de usos terciarios en cualquiera de las modalidades anteriores en plantas sótano y/o semisótano que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas, solo podrá autorizarse en aquellos locales que cuenten con acceso directo desde el exterior, o en su defecto, su altura de evacuación se sitúe menos de 4 m por debajo de la vía pública o espacio libre correspondiente. En cualquier caso los locales de sótano no podrán constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en consecuencia una unidad funcional con los locales situados en la planta inmediatamente superior.
- **Garaje**
 - Como uso auxiliar de otros usos autorizados, se permite exclusivamente en plantas baja, semisótano y sótano, en los casos y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
- **Equipamiento Comunitario**
 - En sus modalidades religioso, institucional, asistencial, y sociocultural, en las mismas condiciones que los usos de "residencia comunitaria".
- **USOS PROHIBIDOS:**
- Los no incluidos expresamente en las relaciones anteriores.

Artículo 6. Condiciones para la regulación y cómputo del aprovechamiento urbanístico.

1. Superficie edificable

- Dadas las específicas condiciones topográficas del área, y en aras a simplificar al máximo el control de los desarrollos edificatorios previstos en el Plan Especial, éste ha optado en todos los casos por la regulación del aprovechamiento edificatorio de forma indirecta, esto es, mediante la aplicación simultánea de las condiciones de ocupación –alineaciones obligatorias y máximas-, perfil (nº de plantas sobre y bajo rasante) y altura autorizada en cada uno de los ámbitos correspondientes, ya sean éstos parcelas de ejecución directa o unidades de ejecución. La medición de dichos parámetros se realizará por otra parte de acuerdo a los criterios de cómputo establecidos al respecto en el art. 33 de las presentes Ordenanzas.

2. Nº máximo de viviendas

- Sin perjuicio de los condicionamientos resultantes de los diferentes tipos de intervención constructiva rehabilitadora posibilitados en cada Unidad Edificatoria, el número máximo de viviendas permitido en cada una de ellas será el resultado de la aplicación de un tamaño promedio mínimo de 80 m²(t) construidos, referido al total de la superficie edificable de la parcela., con las excepciones siguientes:

- Edificaciones en las que se puedan disponer mas de una vivienda por planta, en los que al menos una de ellas deberá disponer como mínimo de una superficie de 80 m²(t) construidos, y el resto un a superficie mínima de 45m²(t) construidos desarrollados en una única planta.
- Edificaciones con una ocupación en planta inferior a 80 m²(t) construidos, en las que como mínimo cada una de las viviendas deberá ocupar al menos la totalidad de una planta, sin que su superficie construida resulte en ningún caso inferior a 45 m²(t) construidos desarrollados en una única planta.
- Edificaciones en las que se dispongan viviendas independientes en las plantas bajas y/o plantas bajo cubierta, en las que éstas podrán disponer de una superficie mimima de 45m2(t) construidos y el resto de la edificación deberá respetar la regla del tamaño promedio.

A efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida de las plantas destinadas efectivamente al uso residencial-vivienda, excluidos los elementos comunes de acceso situados en las mismas (escaleras, ascensores, distribuidores, etc.). En cualquier caso, el citado máximo no será inferior al nº de viviendas existentes en cada unidad a la entrada en vigor del plan.

Artículo 7. Categorías de suelo urbano y régimen urbanístico de las mismas.

1. En aplicación de lo establecido en la vigente legislación urbanística, y a los efectos oportunos, se constituyen como "Suelo Urbano No Consolidado" los siguientes suelos del área:
 - a. Suelos incluidos en la totalidad de los "ámbitos de ejecución de dotaciones públicas" delimitados en el plan, a obtener por expropiación.
 - b. Suelos pertenecientes a aquellas unidades edificatorias a las que el plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente en dicha unidad (unidades edificatorias B3, C2,D2,D4,E6,E8,E10,E16-17,E22,G-5 Y H8).

No obstante lo anterior, en aquellas unidades edificatorias en las que el Plan permita alternativamente una actuación rehabilitadora que no suponga incremento de la citada edificabilidad, en tanto en cuanto no se intervenga en las mismas mediante alguno o algunos de los tipos de intervención que posibilitan dicho incremento, los citados suelos mantendrán la consideración de suelo urbano consolidado.
2. El resto de los suelos objeto del presente P.E.R. se consideran en consecuencia adscritos a la categoría de "Suelo Urbano Consolidado".
3. La asignación a la propiedad del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los distintos ámbitos de actuación pertenecientes a las dos citadas categorías de suelo urbano se ajustará a lo establecido en la vigente legislación urbanística.

Artículo 8. Intervención urbanística.

1. El régimen de intervención urbanística en el ámbito del P.E.R. se acomodará en cualquier caso a lo establecido en la vigente legislación, tanto urbanística como sectorial, incluidos reglamentos que las desarrollan.
2. Estudios de Detalle:
Con independencia de los Estudios de Detalle cuya formulación se encuentra expresamente prevista en el P.E.R.C.H., siempre que la problemática del entorno lo justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Estudio de Detalle previo a la concesión de las correspondientes licencias, al objeto de contrastar de forma más rigurosa los criterios de intervención en aquel.

Artículo 9. Actuación urbanística.

1. La actuación urbanística en el ámbito del P.E.R., establecida entre otros en el plano "*II.5. Condiciones de Actuación Urbanística*", resulta estructurada de la siguiente forma:

- PARCELAS DE ACTUACION AISLADA.

☐ Parcelas de Actuación Aislada:

Son Parcelas de Actuación Aislada (P.A.A.) todas aquellas unidades edificatorias existentes dentro del área en las que concurren las circunstancias que para su definición como tales establece al respecto la vigente legislación urbanística. Su desarrollo requerirá la aprobación de un Proyecto de Edificación, y en su caso, la previa o simultánea aprobación del correspondiente "proyecto complementario de obras de urbanización", si así se estableciera en la Ordenanza Particular de aplicación en dicha unidad.

Artículo 10. Ejecución de la urbanización.

1. Las obras de urbanización previstas en el P.E.R. se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:
 - Proyectos de urbanización, cuyo objeto y finalidad se ajusten a los así previstos en la vigente legislación urbanística.
 - Proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones, que teniendo por objeto desarrollar la urbanización de un determinado ámbito de ejecución de suelo público, no resulten en atención a su contenido asimilables a los "proyectos de urbanización".
 - Proyectos de obras complementarias a la edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.
2. Sin perjuicio de la posibilidad de formulación de un Proyecto de Urbanización único para la totalidad del ámbito objeto del Plan Especial, se podrá actuar asimismo mediante la formulación de distintos proyectos de obras de urbanización de ámbitos inferiores a aquél, en cuyo caso, el Ayuntamiento, deberá asegurar de la forma que estime oportuna tanto el tratamiento coherente y armónico de la totalidad del espacio público del casco histórico como la funcionalidad de las infraestructuras de servicio proyectadas.
3. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización en sus diferentes modalidades, podrán reajustar justificadamente la configuración, alineaciones, y, rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, todo ello en los términos previstos en la vigente legislación urbanística. Dicha afección no será extensible en todo caso a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables ni tampoco podrá dar lugar a la apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

En cualquier caso, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el P.E.R. tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. La ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Especial estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación –urbanística y sectorial- como en el presente proyecto. En todo caso su desarrollo se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento "F. Programa de Actuación" del mismo.

Artículo 12. Edificios, construcciones y usos disconformes con el Plan.

1. De acuerdo a la vigente legislación urbanística, se declaran expresamente "fuera de ordenación" aquellos edificios, construcciones y usos existentes cuyo mantenimiento resulta plenamente incompatible con las previsiones de ordenación contenidas en el presente proyecto, hasta el punto de impedir la ejecución de los sistemas locales o generales definidos por el P.E.R. (equipamientos, plazas, parques públicos, zonas verdes, apertura o ampliación de elementos viarios, etc.), lo que exige el derribo programado de los elementos afectados en el plazo señalado para cada actuación en la O.P. correspondiente.

Dichos elementos son los recogidos en el plano "*II.5. Condiciones de Actuación Urbanística*", quedando sometidos al régimen de intervención establecido tanto en este proyecto como en la vigente legislación urbanística.

2. Por su parte, resultan declarados "disconformes" con el plan aquellos elementos –ya sean edificaciones o construcciones en su conjunto, ya una parte de los mismos- que resultando no acordes a las determinaciones del P.E.R., sin embargo no impiden la ejecución de los sistemas locales o generales definidos por aquel, lo que posibilita su consolidación o mantenimiento temporal en los términos establecidos por el mismo.

TÍTULO SEGUNDO**REGIMEN DE INTERVENCION EN LA EDIFICACION****CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 13. Criterio general de actuación en el área.**

1. El criterio fundamental de actuación en el casco histórico de Lezo queda sustentado en el mantenimiento y la recuperación, con carácter general, de la estructura urbana y arquitectónica que lo caracterizan (parcelación, volumetría, perfil, alturas, usos, escena urbana, etc.).
2. Sin perjuicio de lo anterior, en atención a cuestiones suficientemente justificadas relacionadas con la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas o la recualificación del espacio público, el Plan Especial de Rehabilitación propone ciertas operaciones puntuales de modificación de la trama parcelaria aprovechando la reforma y/o sustitución de determinadas edificaciones existentes sin valor reseñable y en general en deficiente estado de conservación.

Artículo 14. Condiciones generales de parcelación.

1. Se consolida con carácter general la estructura parcelaria hoy día existente en el casco histórico, por lo que las parcelas mantendrán, salvo en los casos expresamente autorizados, su actual configuración, o lo que es lo mismo, no podrán ser objeto de agregación ni segregación alguna, ya sea ésta total o parcial.
2. No obstante lo señalado en el epígrafe anterior, aquellas parcelas o unidades edificatorias expresamente señaladas en las Ordenanzas Particulares del plan podrán ser objeto de agrupación o segregación en la forma establecida al respecto en cada una de las citadas O.P., bien con el fin de recuperar la parcelación originaria, bien de reconfigurar dicha estructura en orden a posibilitar la mejora del espacio público y/o de las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de las viviendas o unidades afectadas (iluminación, ventilación, soleamiento, programa mínimo, etc.).

Artículo 15. Tipos de intervenciones rehabilitadoras.

1. En orden a la regulación efectiva de las distintas intervenciones rehabilitadoras previstas en el conjunto del Casco Histórico de Lezo, el presente Plan Especial de Rehabilitación se remite íntegramente a las contempladas en el vigente *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado*.

2. Dichas intervenciones son las siguientes:

☐ **Intervenciones Urbanizadoras.**

Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.

☐ **Intervenciones Constructivas.**

1. Intervenciones constructivas de NUEVA PLANTA.
2. Intervenciones de DEMOLICIÓN.
3. Intervenciones constructivas sin ampliación:

a) Ejecución estricta de lo construido:

- RESTAURACIÓN CIENTÍFICA.
- RESTAURACIÓN CONSERVADORA.
- CONSERVACIÓN Y ORNATO.
- CONSOLIDACIÓN.

b) Modificación profunda de lo construido:

- REEDIFICACIÓN.
- REFORMA.

4. Intervenciones constructivas con AMPLIACIÓN.

5. Intervenciones mixtas:

- a) SUSTITUCIÓN.
- b) REEDIFICACIÓN.

3. La definición y contenidos de cada uno de los tipos de intervención referidos anteriormente quedan recogidos en el "Anexo A" de las presentes Ordenanzas Generales, el cual viene a reproducir de forma íntegra el Anexo I del mencionado Decreto 317/2002.

Artículo 16. Criterio de coherencia en las intervenciones rehabilitadoras.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Artículo 17. Documentación exigible a los proyectos de obras de edificación y/o urbanización.

1. Los proyectos presentados a solicitud de licencia de obras de edificación y/o urbanización, además de la documentación exigida, entre otras, por las reglamentaciones técnicas aplicables en cada caso, contendrán lo siguiente:

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

Cuando se trate de edificios afectados por la normativa de protección del P.E.R., lo anterior irá acompañado de una memoria histórica, describiendo las características originarias y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuado al valor histórico del mismo.

- b) Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual, afectados por la ejecución de las obras.

En el caso de tratarse de fachadas u otros elementos exteriores, dicho levantamiento incluirá además una Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades, y muestra o muestras de color de los mismos; detalles de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos; y detalles de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1:20.

- c) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolos en los planos y fotografías correspondientes.
- d) Descripción de los usos existentes y estado actual de ocupación del edificio.
- e) Justificación escrita de que las obras proyectadas se ajustan a la Ordenanza Particular de la unidad edificatoria afectada. En el caso en que existieran elementos disconformes a suprimir, recomponer, o restituir, justificación de las soluciones adoptadas en orden a su integración en la composición arquitectónica del edificio.

Cuando la actuación afecte a un edificio protegido, la justificación anterior deberá incidir en las soluciones adoptadas en orden a la conservación, restauración o reposición de los elementos constructivos u ornamentales originarios de interés, e irá acompañada de documentación gráfica de suficiente precisión.

- f) Planos del proyecto a escala mínima 1:100.

Cuando se trate de una actuación de sustitución o nueva planta, el proyecto incluirá un Plano de las fachadas exteriores a escala 1:50 en color, acompañado de una Memoria de acabados exteriores, con indicación de textura y calidades, muestra o muestras de color de los mismos, y detalles de carpintería y cerrajería exterior u otros elementos constructivos u ornamentales de fachadas, a escala mínima 1:20, con especial atención a aleros, balcones, miradores y buhardillas.

Asimismo, en estos casos se incorporarán alzados sobre un plano de fachadas del entorno urbano inmediato a escala mínima 1:200, pudiendo disponerse para ello de los planos que forman parte de la documentación del presente Plan Especial, que serán proporcionados por el Ayuntamiento. Esto último será asimismo de obligada presentación en el caso de actuaciones de reforma que supusieran una nueva composición de las fachadas correspondientes a la unidad edificatoria afectada.

Artículo 18. Ordenanzas para la actuación rehabilitadora en la edificación.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

CAPITULO 2: ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO EDIFICADO.**Sección Primera:****VALORACION GLOBAL DE LA EDIFICACION****Artículo 19. Edificios sujetos a protección especial.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Artículo 20. Edificios sujetos a protección media.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Artículo 21. Edificios sujetos a protección básica.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Artículo 22. Edificios indiferentes.

1. Se entiende por indiferentes aquellas edificaciones e instalaciones existentes al día de hoy que no cuentan en su globalidad valor arquitectónico, histórico o artístico alguno, si bien presentan una aceptable integración ambiental en el entorno del casco histórico, lo que posibilita, entre otras, su consolidación en sus condiciones y características formales.
2. Con carácter general, en dichas edificaciones resultan autorizadas la realización de obras de CONSOLIDACIÓN, REFORMA, y SUSTITUCION, ello en los términos regulados para estos tipos de actuaciones constructivas en las presentes Ordenanzas. En concreto, y en los supuestos de sustitución-nueva planta o reforma, las intervenciones se someterán a lo establecido en el Capítulo 4. Ordenanzas generales del uso y de la edificación, del Título II de las presentes Ordenanzas.
3. El régimen de intervención específico en cada una de las unidades edificatorias comprendidas en este grupo es el establecido en la correspondiente Ordenanza Particular.

Artículo 23. Edificios discordantes.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Sección Segunda:**VALORACION PARCIAL DE LA EDIFICACION****Artículo 24. Elementos sujetos a protección parcial.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Artículo 25. Elementos parcialmente discordantes.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

CAPITULO 3: DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION.**Artículo 26. Deber general de conservación de los inmuebles.**

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Artículo 27. Ordenes de ejecución de obras de conservación.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Artículo 28. Ejecución subsidiaria de las obras.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Artículo 29. Declaración de ruina.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

Artículo 30. Derribos.

1. Los derribos que puedan efectuarse en el ámbito del Plan Especial deberán contar con la preceptiva licencia municipal. En el caso de las edificaciones protegidas por el Plan, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 29.2 de las presentes ordenanzas.
2. En el caso que se produjeran derribos totales o parciales en un edificio o construcción sin licencia u orden de ejecución, o bien que aquellos no fuesen ajustados a éstas, la propiedad del inmueble y quien ejecutase materialmente el derribo, además de incurrir en las infracciones urbanísticas que se prevén en la legislación de aplicación, podrán ser obligados, en el supuesto de tratarse de inmuebles catalogados, a la reconstrucción de lo demolido sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.
3. En el supuesto de enajenación de fincas el adquirente soportará las responsabilidades en que hubiera incurrido el anterior propietario, en virtud del principio de subrogación real previsto en la vigente legislación urbanística.

CAPITULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**Artículo 31. Definición de conceptos.**

A los efectos de una aplicación efectiva de las determinaciones del presente Plan Especial, se recoge a continuación la definición de aquellos conceptos o términos urbanísticos utilizados en el mismo, los cuales, con las precisiones y complementaciones necesarias introducidas para su adecuación a un tejido edificatorio específico como es el caso de un casco histórico, se ajustan básicamente los establecidos en el planeamiento general vigente con ese mismo fin:

1. REFERENCIAS GEOMETRICAS BASICAS Y PARAMETROS PARA LA REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

- Alineación de Parcela.

Es la línea que sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas separándolas tanto de las otras parcelas como de los espacios públicos.

- Alineación de Edificación (máxima y obligatoria).

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado o en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la alineación de parcela, define la envolvente en planta de la edificación autorizada sobre o bajo rasante -máxima u obligatoria-, sin perjuicio de las tolerancias que excepcionalmente pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

Excepcionalmente, cuando hubiese sido establecida como obligatoria por parte del P.E. una alineación sobre una fachada sometida a algún tipo de servidumbre exterior que impidiese resolver aquella de forma adecuada (apertura de huecos o ventanas, etc.), dicha alineación pasará a entenderse automáticamente como máxima sin necesidad de modificación del Plan Especial.

- Retiro.

Es la distancia, medida horizontalmente, desde cualquier punto de una alineación de parcela a la alineación de edificación.

- Superficie de fachada.

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

- Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común con otra u otras, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

- Elementos salientes.

Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que formando parte de la fachada o como añadidos a ella sobresalen de la superficie de fachada. Tienen esa condición, entre ellos, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

- Vuelos.

Son los elementos habitables u ocupables que sobresalen de la superficie de fachada. Los vuelos pueden ser cerrados o abiertos.

Son "vuelos cerrados" los miradores o galerías, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos los lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

Son "vuelos semicerrados" aquellos que tengan cerrado totalmente alguno de sus lados, como las galerías o solanas.

Son "vuelos abiertos" los que tienen total o parcialmente abiertos sus lados y su frente como las terrazas y balcones.

Se denomina "profundidad de un vuelo" a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la superficie de fachada.

- Retranqueo.

Es la distancia desde un punto cualquiera de fachada remetido respecto de la superficie de la fachada, hasta ésta.

- Fondo de edificación.

Es la distancia desde un punto de una superficie de fachada a la superficie de fachada opuesta.

- Altura de edificación.

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio. Se medirá con los criterios establecidos en el Artículo 33 de las presentes Ordenanzas Generales.

- Altura libre: (de un espacio cubierto).

Es la distancia desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado. Con carácter general se entenderá como altura libre de una planta de edificación aquella que se produce de forma mayoritaria y generalizada en la misma, sin perjuicio de que determinados elementos o espacios singularizados tengan una altura libre diferente.

- Perfil de edificación.**Sobre rasante:**

Es el número de plantas definidas como tales de acuerdo al presente Plan. Se medirá de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el art. 33 de las presentes Ordenanzas.

Bajo rasante:

Es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computables.

- Perfil de cubierta.

En un punto de la fachada de un edificio, es el que se produce por la intersección de un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada en ese punto, con el forjado o tablero de cubierta y los elementos de remate de la misma antepecho, cornisa o alero.

- Línea de divisoria de alturas (máxima y obligatoria)

Es la línea dentro de la parcela edificable que delimita recintos con distinto perfil edificatorio sobre rasante.

1. CLASIFICACION DE LAS PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

- Planta de semisótano.

Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado que da frente a su acceso principal, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m respecto de aquella. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60 % de su perímetro.

- Planta de sótano.

Planta situada bajo rasante, en general totalmente enterrada, salvo en el espacio destinado al acceso. No perderá este carácter por el hecho de que como consecuencia de los desniveles alguna de sus fachadas sobresalga de la rasante del vial o espacio libre colindante, sin llegar a constituir una planta de semisótano.

- Planta baja.

Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano, a partir de la cual la edificación dispone su acceso principal desde un espacio público (calle o plaza), y cuyo suelo está situado a nivel de acceso o dentro de unos límites de 1,20 m. por encima o 0,80 m. por debajo de ese nivel.

- Entreplanta.

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado a un nivel igual o superior a 1,20 m. por encima del nivel de acceso.

- Planta alta.

Es toda aquella situada por encima de la planta baja o entreplanta.

- Planta de bajocubierta.

Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en la superficie de fachada resulta en todos los casos inferior a 2,2 m.

2. ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS

- Fachada.

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la iluminación y ventilación de los locales del mismo.

- Base.

Es la parte de la fachada comprendida entre el contacto de la misma con la vía pública o espacio libre colindante y la parte inferior del suelo de la planta primera, o, en su caso de la entreplanta.

- Muro.

Es la parte uniforme de la fachada que se eleva sobre la base.

- Patios:

DE MANZANA:

Es el que se destina a dar luces y vistas al conjunto de edificios que forman la manzana.

INTERIORES:

- de parcela:

Es el destinado a obtener iluminación y ventilación para un sólo edificio y situado dentro del mismo.

- de ventilación:

Es el que, reunidos los mismos requisitos que el patio de parcela, sólo es utilizable para iluminar o ventilar escaleras, baños, trasteros, y otros espacios y dependencias no destinados a cocinas, dormitorios o estancias.

- mancomunados:

Son aquellos patios de parcela, que sirven simultáneamente a dos o más edificios y están situados dentro de ambos.

EXTERIORES:

Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

- Elementos técnicos de las instalaciones.

Bajo esta denominación quedan comprendidas aquellas partes integrantes de servicios comunes del edificio tales como: chimeneas, conductos del sistema de ventilación, de refrigeración, antenas de radio y televisión, maquinaria de ascensores, pararrayos, soportes para el tendido y secado de ropa y otros.

Artículo 32. Alineaciones y rasantes de la edificación.

1. Las alineaciones de la edificación correspondiente a cada unidad edificatoria del área son las grafiadas en las Ordenanzas Particulares correspondientes.
2. En las áreas ya urbanizadas se mantienen los niveles y rasantes actuales de apoyo de las edificaciones, si bien en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.
3. En los ámbitos objeto de nueva urbanización, los proyectos de urbanización precisarán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en las citadas Ordenanzas Particulares.

Artículo 33. Alturas y perfiles de la edificación.**1) Perfil y altura de la edificación:**

- a). El **perfil de edificación** correspondiente a cada unidad edificatoria del Plan queda recogido en la correspondiente Ordenanza Particular, siendo representado el mismo mediante la simbología s/PB+III/BC, donde el primer componente de la expresión señala el número total de plantas autorizadas bajo rasante, el segundo indica junto a la planta baja el nº de plantas altas excluida la bajo cubierta, y el tercero, refleja la existencia, en su caso, de una planta bajocubierta computable a los efectos de la determinación del citado perfil edificatorio.

A los efectos anteriores, computarán como plantas bajo rasante los semisótanos y sótanos definidos como tales de acuerdo al art. 31, mientras que las plantas bajocubierta resultarán computables (en lo referido a perfil) siempre que presenten una altura de fachada superior a 0,5 m. en más del 50% del perímetro conformado por aquellas fachadas desde las que arrancan los faldones de cubierta. En todos los casos (y en particular en las parcelas o unidades edificatorias con frente a dos o más calles) el perfil resultante, que tomará como referencia la fachada en la que se encuentra situado el acceso principal a la edificación, expresará la suma de todas aquellas plantas tanto bajo como sobre rasante definidas como tales de acuerdo a lo establecido en este epígrafe.

- b). El perfil establecido para cada unidad en su correspondiente Ordenanza Particular se entenderá que tiene carácter obligatorio o máximo, según los casos, prevaleciendo no obstante a este respecto (en caso de contradicción) el grafiado en sección respecto del expresado alfanuméricamente.
- c). A los efectos del presente Plan Especial, la **altura máxima de la edificación** correspondiente a cada unidad edificatoria será el resultado de trasladar a cada actuación la **cota máxima de alero** establecida en la correspondiente Ordenanza Particular, que expresada en términos absolutos respecto del nivel de referencia cero, resulta en todos los casos referida al punto de encuentro de la cara inferior del plano de cubierta con la línea exterior de la fachada correspondiente.

En aquellos edificios sometidos a Protección Especial, Media y Básica, la altura de la edificación protegida lógicamente habrá de permanecer inalterada, ello con las excepciones contempladas en las Ordenanzas Particulares para el supuesto de existencia de añadidos degradantes, por lo que en lugar de referir una cota máximo de alero, las O.P. han reflejado en su lugar una leyenda que dice "la existente", seguida de la cota actual, entre paréntesis, a título meramente informativo.

- d). En cualquier caso la consolidación de la altura de un edificio no conlleva necesariamente la consolidación de su altura actual de cumbre o punto más alto de su cubierta, el cual deberá ser el resultado de su adecuación a las condiciones de pendiente máxima establecidas en las ordenanzas de este P.E.

2) Alturas libres mínimas y máximas de la edificación:

- a) A los efectos exclusivamente de intervención en la edificación no protegida se deberán respetar las siguientes limitaciones:
 - Con carácter general la altura emergente en fachada principal de las plantas bajas (contada desde la rasante del terreno urbanizado hasta la cara inferior del forjado de techo de dicha planta) no superará los 3 m, ni podrá ser inferior a los 2,2 m. Por su parte, la altura libre correspondiente a esas mismas plantas no será inferior a 2,5 ni mayor de 3,5m.
 - Las plantas altas tendrán una altura libre no inferior a 2,5 m, no pudiendo superar tampoco los 2,8 m.
 - El cómputo de las alturas libres tomará como referencia inferior la cara superior del forjado de piso, siendo la referencia superior el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la planta en cuestión.

- En el caso particular de las plantas bajocubiertas, la altura de fachada se medirá tomando como referencia superior la establecida con carácter general para la medición de la altura máxima de la edificación, y como inferior el nivel acabado del forjado de suelo de dicha planta. Dicha altura no superará en ningún caso los 2,4m.

- b) Por su parte en aquellas intervenciones en la edificación protegida -expresamente autorizadas en las Ordenanzas Particulares correspondientes-, que impliquen una modificación de las cotas de forjado, las alturas libres correspondientes no superarán en modo alguno las máximas establecidas en el epígrafe anterior.

CAPITULO 5: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE ASENTAMIENTOS ANTIGUOS Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 34. Condiciones generales de aplicación.

1. Las determinaciones y criterios expuestos en este Capítulo se aplicarán a los siguientes tipos de intervención edificatoria:
 - a) Sustitución o Nueva Planta, salvo que se trate de una actuación singular destinada a la construcción de un equipamiento comunitario, en cuyo caso sería de aplicación lo establecido en el art. 45 de las presentes O.G.
 - b) Reforma o Reedificación, cuando el tipo de obras o la entidad cuantitativa y económica de las mismas exija la recomposición de sus fachadas y en general de su configuración exterior.
 - c) Resto de tipos de intervención edificatoria recogidos en el Anexo I del Decreto 317/2002, en todo aquello que no contradiga o impida la protección y rehabilitación de los edificios y/o elementos de interés protegidos por el P.E.R. en atención a sus valores arquitectónicos, históricos, y culturales. En particular, resultarán de aplicación en caso de actuaciones dirigidas a la recuperación y puesta en valor de la composición arquitectónica, acabados y elementos constructivos originarios de la edificación protegida, cuando ésta se encuentre manifiestamente alterada e incongruente con su tipología y antigüedad y no se disponga de documentación sobre la misma, o no se adviertan trazas materiales de ella (en estos supuestos, se podrán aplicar criterios de analogía con edificios similares por su tipología y antigüedad, de conformidad con lo establecido para cada elemento en el presente capítulo).
2. El tratamiento específico de cualquier intervención constructiva (compositivo, de materiales, etc.) deberá ser el apropiado para garantizar su correcta integración en el entorno urbano, debiendo resultar acorde en cualquier caso con el característico de la edificación tradicional del área, y en particular con el tratamiento constructivo o estético del edificio o entorno a rehabilitar.

Artículo 35. Criterios generales de diseño y composicion referidas a la configuracion exterior de la edificación.

1. Cuando se trate de actuaciones de Sustitución/Nueva Planta, o de Reforma de edificios no protegidos, la configuración exterior de la edificación podrá responder bien a un criterio de identidad con la edificación tradicional, bien a un criterio de interpretación contemporánea de ésta.
2. En el primero de los casos, dicha configuración exterior deberá seguir los esquemas compositivos y soluciones constructivas aplicadas tradicionalmente en el casco histórico de Lezo, reproduciendo o reelaborando los mismos. Lo anterior exigirá que las soluciones de diseño referidas a elementos tradicionales característicos, como balcones, aleros y elementos volados o entramados de madera vistos, se realicen con veracidad constructiva.

Como caso particular, se establece que cuando un nuevo edificio sea colindante con otro protegido, no se permitirá en aquel la repetición idéntica de las características de éste, debiendo definirse en este supuesto con elementos armónicamente diferenciados, dentro de las soluciones posibilitadas en el entorno.

3. Cuando se opte por la segunda de las soluciones, la configuración exterior de la edificación se basará en una interpretación, desde criterios de diseño contemporáneos, de la edificación histórica que caracteriza el casco de Lezo.

En cualquier caso, los esquemas compositivos respetarán los aspectos invariantes de la edificación tradicional de Lezo, como son la organización de la edificación con fachadas planas principal (representativa) y trasera (más contenida) y muros transversales medianeros o formando testeros de remate de manzana; el predominio del macizo en las fachadas (mas equilibrado en fachadas frontal y trasera y acentuado en testeros); la composición modulada de huecos en fachadas y asimétrica en testeros (en este caso adintelados); la disposición de cubiertas inclinadas con aleros paralelos a fachada principal y trasera sin quiebras ni salientes que rompan el plano de cubierta; la utilización de balcones corridos y sencillos de forma combinada, el remate de las cubiertas con pronunciados aleros y otros elementos característicos como cortavientos en plantas altas, pero con unos criterios de diseño y detalle constructivo de identidad técnica y formal contemporáneos.

Sección Primera:

CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 36. Fachadas.

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones. Compositivamente éstas diferenciarán sus fachadas principal y trasera (secundaria), y en su caso, el “testero” correspondiente a aquellas parcelas de remate o final de “manzana”. Si excepcionalmente se trata de una edificación exenta, se deberán diferenciar igualmente las fachadas principal y trasera, mientras que las laterales tendrán un tratamiento similar a la trasera.

La fachada principal habrá de coincidir en todos los casos con el frente de parcela a la calle de mayor importancia en el conjunto urbano.

2. COMPOSICION GENERAL DE LAS FACHADAS:

Fachadas principal y trasera:

- a) Las fachadas se diseñarán de conformidad con los criterios de composición tradicionales del Casco Histórico y deberán quedar integradas volumétrica y compositivamente en el conjunto o manzana de edificios en el que se localice edificación.

La fachada principal de carácter más señorial y elaborado en cuanto a composición, se caracterizará por el predominio del macizo frente al vano aunque manteniendo un moderado equilibrio; la apertura de huecos mediante ritmos de composición verticales, y la singularización de cada una de las plantas mediante tratamiento específico con elementos constructivos u ornamentales como impostas corridas, dinteles, balcones volados, etc. y/o en su caso, la diferenciación de materiales entre la base (planta baja), alzado (plantas altas) y remate superior (planta bajo cubierta).

Los balcones ya sean simples o corridos no se dispondrán en ningún caso repetidos indefinidamente en la fachada, sino que podrán variar sus dimensiones y habrán de alternarse con otro tipo de huecos, componiéndose específicamente además del conjunto, cada una de las plantas de la edificación.

En la fachada trasera, de carácter más sencillo o popular, aunque no por ello ha de ser menos cuidado, predominará siempre el macizo frente al hueco, si bien ambos podrán repartirse de forma equilibrada. A la seriación vertical se podrá superponer otra horizontal (balcones corridos, etc.), equiparando así compositivamente las distintas plantas.

- b) Se situarán respetando la alineación máxima u obligatoria establecida en para cada edificación, debiendo responder en general (con las excepciones establecidas en el punto 8) a un tratamiento de “fachada plana”, con un diseño basado en una ordenación regular de huecos con proporciones rectangulares (la altura siempre mayor que la anchura), dispuestos conforme a un ritmo de ejes verticales, respondiendo los huecos también a la disposición vertical de los mismos. Estos huecos deberán a su vez quedar proporcionados respecto a las dimensiones totales de la fachada, de forma que el rectángulo vano resultante deberá mantener correcta proporción con el rectángulo total que compone el plano de la fachada.

Los zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de la línea fina de fachada más de 10 cm.

- c) En cuanto al ritmo de ejes verticales de composición no se superará el número de tres, salvo que la longitud de la fachada sea superior a 10 m. Éstos se dispondrán manteniendo una misma distancia entre sí, no inferior a 1,9 m ni superior a 2,5 m.

- d) No se autoriza la disposición de huecos en esquina, de tal forma que los huecos más próximos a las esquinas o medianeras de la edificación disten al menos 100 cm de aquellas, admitiéndose que esta distancia se reduzca a 80 cm en los huecos de planta baja.
- e) Se prohíben expresamente los retranqueos de fachada con respecto a las alineaciones de la edificación, salvo en casos excepcionales, motivados por el respeto obligado de servidumbres existentes de luces y vistas. En estos supuestos, se deberá proceder al cierre del espacio o patio resultante en la fachada exterior, bien mediante la construcción de un muro similar al del resto de la fachada en cuestión, bien disponiendo una solución singular integrada en la composición de la misma (celosía, etc.).
- f) Se prohíben expresamente los retranqueos de fachada con respecto a las alineaciones de la edificación, salvo en casos excepcionales, motivados por el respeto obligado de servidumbres existentes de luces y vistas. En estos supuestos, se deberá proceder al cierre del espacio o patio resultante en la fachada exterior, bien mediante la construcción de un muro similar al del resto de la fachada en cuestión, bien disponiendo una solución singular integrada en la composición de la misma (celosía, etc.).

Testeros:

- g) Los muros en testero quedarán tratados adecuadamente como paramentos exteriores vistos y serán resueltos formalmente como un único elemento (sin división aparente en distintas plantas). Se excepciona la planta baja que podrá diferenciarse con la utilización de piedra de mampostería o similar trabada de forma irregular.
- h) En su composición habrá de predominar con claridad la masa frente al vano. El perfil de la cubierta a dos aguas quedará volado al menos 30 cm sobre el mismo. Los huecos que se dispongan se ordenarán de forma discontinua, salpicados en el paño evitando las composiciones según ejes regulares, serán de dimensiones mas reducidas que los de las fachadas principal y trasera e irán preferentemente adintelados (dintel visto). La planta baja se ha de componer con iguales criterios, no permitiéndose (salvo preexistencias), la disposición de puertas de acceso al interior de la edificación y en ningún caso, de expositores o escaparates de amplias dimensiones.
- i) Se prohíben expresamente los balcones, miradores, cuerpos volados o salientes de cualquier tipo.
- e) Con carácter general, el cerramiento del hueco se situará a una profundidad con respecto al paramento de fachada correspondiente a la alineación exterior de la parcela, no menor de 18 cms. ni mayor de 50 cms. En ningún caso las puertas de los huecos de planta baja podrán invadir la vía pública al abrirse. En caso de que, por determinadas razones, las puertas de un local deban abrirse hacia el exterior, se retranqueará la ubicación de la puerta la profundidad necesaria para que, en la operación de abrirla, no se invada espacio público.

Excepcionalmente, en las plantas bajas se podrá admitir que los huecos resultantes queden abiertos, creándose un "zaguán" o antepuerta de acceso a los locales, con un frente máximo de 1,8 m., siendo libre la disposición y características del cerramiento del local correspondiente en su interior.

3. COMPOSICION DE LAS FACHADAS EN PLANTAS BAJAS: fachadas principal y trasera

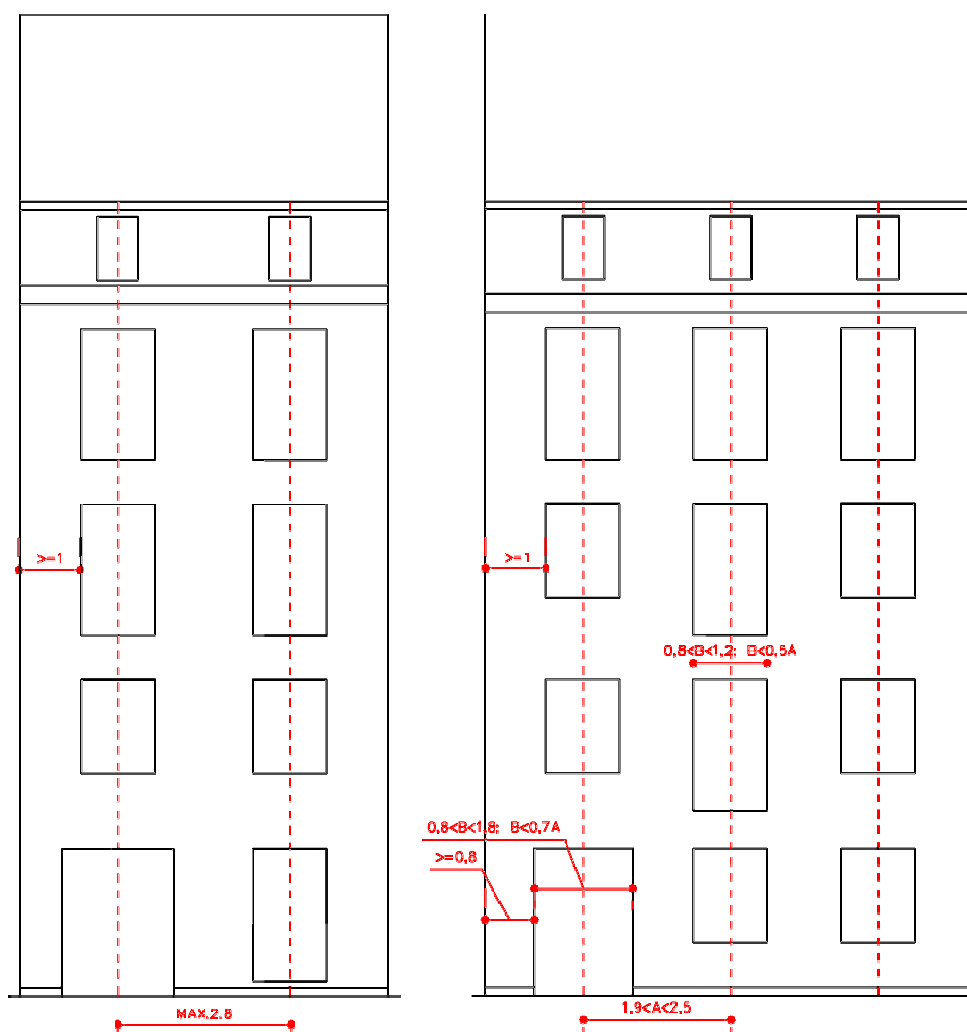
- a) La composición arquitectónica de la planta baja deberá ser acorde e integrada con la globalidad de la fachada y su entorno, debiendo mantenerse el esquema de huecos de las plantas superiores.
- b) En la fachada principal, la composición del paño de la planta baja podrá diferenciarse de la del resto del inmueble, pudiendo conformar un basamento cuya altura coincidirá con la totalidad de la fachada de dicha planta baja. En este caso se dispondrá un acabado homogéneo hasta la imposta del forjado de piso de planta primera, admitiéndose los acabados en sillería o placas de piedra de espesor superior a 5 cms. No se admite el granito, pizarra ni otras piezas no tradicionales en la zona.
- c) Los huecos de planta baja podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre el zócalo. En este último caso la relación altura/anchura del hueco será como mínimo de 1,5. La línea superior de los huecos será común a todos los de la planta baja, situándose el dintel de los mismos al menos 30 cms. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo).

En la fachada principal, habrá de disponerse obligatoriamente el acceso a las plantas superiores de la edificación. La anchura máxima de cada hueco será igual al 70% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada. La anchura de los huecos no superará los 1,8 m (salvo en su caso puertas de garaje en aquellos casos permitidos, que podrán alcanzar justificadamente, la anchura estrictamente necesaria para facilitar el acceso de un automóvil), ni será tampoco inferior a 0,8 m, no pudiéndose disponer en ningún caso huecos cuya altura sea inferior a su anchura.

En la fachada trasera no se permite la apertura de puertas y /o huecos de dimensiones superiores a los de las plantas altas, salvo en aquellos casos en los que se haya previsto su uso como garaje en la correspondiente ordenanza particular. En este caso podrán alcanzar justificadamente, la anchura estrictamente necesaria para facilitar el acceso de un automóvil.

4. COMPOSICION DE LAS FACHADAS , EN PLANTAS ALTAS: fachadas principal y trasera

- a) Deberán diseñarse en concordancia con lo establecido en el apartado 2 del presente artículo. En consecuencia todos los huecos serán rasgados hasta el suelo, con o sin balcón, o en su defecto arrancarán a una altura del suelo no mayor de 90 cm, y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría.
- b) La anchura máxima de cada hueco (medida en el haz exterior del muro) será igual al 50% de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada; la altura de los huecos será común a todos los de una misma planta (mínimo 2,1 m), situándose el dintel de los mismos al menos 30 cms. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo). En ningún caso la anchura de los huecos superará 1,2 m, ni será inferior a 0,8 m, no pudiendo su altura resultar inferior a su anchura.
- c) El cerramiento del hueco se situará a no menos de 18 cms. de profundidad con respecto al paramento de fachada.

5. COMPOSICION DE LAS FACHADAS (principal y trasera), EN PLANTAS BAJOCUBIERTA:

- a). Con carácter general los espacios bajo cubierta deberán ser resueltos mediante un cerramiento de fachada situado sobre la alineación exterior obligatoria, o lo que es lo mismo, con un tratamiento similar al de las plantas altas inmediatamente anteriores.

Se autoriza la disposición tanto de huecos cuadrados y rectangulares (en cuyo caso no podrán superar en altura los 1,5 m, ni prolongarse por ningún motivo más allá del arranque del alero mediante soluciones que impliquen la ruptura de éste y/o los faldones de cubierta), como de huecos singulares (circulares, de diámetro inferior a 0,8 m).

6. ACABADO DE LAS FACHADAS:

- a) El tratamiento de los materiales será unitario en la globalidad de la fachada, con las excepciones siguientes:

- El acabado de la planta baja principal, en las condiciones establecidas en el punto 3 b).
- En las fachadas resueltas con entramados de madera, en cuyos paños podrán alternarse distintos materiales según la solución tradicional.
- En remates, impostas, muros cortavientos, recercos, entramados y otros elementos estructurales y ornamentales.

Se utilizarán preferentemente materiales pétreos, prioritariamente procedentes del entorno inmediato (como areniscas y puntualmente calizas), así como revestimientos lisos mediante revocos coloreados o pintados con pigmentos naturales y color tradicional. Puntualmente, se podrán utilizar soluciones en ladrillo caravista con junta raseada (no vitrificado) siempre formando entramados como los preexistentes en algunos inmuebles característicos del casco.

Se admitirá asimismo el hormigón visto (ejecutado de forma cuidadosa) y/o perfiles metálicos vistos, en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

- b) Se prohíbe la utilización de materiales cerámicos, marmóreos u otros no concordantes con los tradicionales del ámbito, considerándose en particular no autorizables los siguientes:

- Materiales pétreos pulidos.
- Imitación de materiales pétreos
- Ladrillo caravista, excepto en los supuestos de entramados de ladrillo rústico y madera.
- Mortero monocapa con árido visto
- Plaquetas cerámicas.
- Hormigones vistos.
- Chapas metálicas plegadas, incluidas las que forman parte de carpinterías exteriores (puertas de garaje, etc.)
- Plásticos y placas de fibrocemento.
- Vidrios reflectantes.
- Pinturas fosforescentes o de colores que no armonicen con el entorno.

7. REMATES DE CUBIERTA (aleros, etc.).

- a) Las fachadas deberán rematarse con aleros inclinados en prolongación del plano de cubierta, ajustados a una solución constructiva y formal acorde con la configuración del edificio, la composición general de fachada y las características del entorno edificado. Podrán quedar conformados por canecillos de madera tallados miméticos de los aleros tradicionales, o por otras soluciones contemporáneas en hormigón visto o raseado. La altura máxima de su frente no será mayor de 17 cms.

- b) El vuelo máximo de cualquiera de estas soluciones, incluido en su caso el canalón visto, será de 1 m en la fachada principal, salvo cuando se correspondan con calles de anchura inferior a 3 m, en cuyo caso dicho vuelo se reducirá a 0,6 m. Por su parte el vuelo mínimo en todos los casos será 0,5 m. Por su parte en las fachadas secundarias o traseras de la edificación, el vuelo máximo permitido del alero o cornisa correspondiente no superará los 0,6 m ni será inferior a 0,4 m, sea cual sea el carácter de la calle o espacio público al que den frente.

En las tipologías de cubierta a tres y cuatro aguas, el vuelo de los aleros podrá ser igual en todas las fachadas, siendo en estos casos el vuelo max. y min. el correspondiente al de la fachada principal.

En particular, en las edificaciones que resuelven una de sus fachadas en hastial, la cubierta deberá obligatoriamente volar lateralmente respecto de ésta en cuyo caso la anchura de paño de cubierta que ha de quedar volada podrá reducirse hasta los 0,3m.

En los edificios protegidos se mantendrán las características formales y dimensionales originarias de los aleros existentes.

- c) Los aleros deberán extenderse sin interrupción alguna a lo largo de toda la fachada o fachadas del edificio.

8. BALCONES VOLADOS.

- a) Podrán disponerse balcones individuales volados en las plantas altas (excluida la bajocubierta) correspondientes a las fachadas principal y trasera de aquellas edificaciones que dan frente a plazas, espacios libres y calles de anchura mayor o igual a 4 m, debiendo cumplir además lo siguiente:

- el vuelo máximo será de 40 cm sobre el paramento de fachada, siendo el canto de la repisa no será superior a 17 cm.

- se deberán situar siempre a partir de la primera planta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe al menos a 3 m. sobre la rasante de la vía pública o suelo libre urbanizado.

- el balcón, en todos los casos, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el del hueco al que sirva.

- para la formación del voladizo (que no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado del piso), se admitirán soluciones con elementos de madera, piedra, hormigón y piedra artificial.

- los balcones no se cerrarán con antepechos de fábrica, sino que se dotarán de un antepecho tradicional, ya sea de madera o de hierro forjado de altura mínima 1,00 m. (podrá adoptarse como antepecho alguno de los modelos existentes en edificios del casco, sin que sean autorizados los discordantes con el orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios). Los herrajes se pintarán en tonos neutros u oscuros, preferentemente en negro. La pletina de remate superior podrá ser revestida de un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón.

- b) Alternativamente, -siempre que se cumplan las condiciones mínimas de anchura de calle y altura sobre el terreno del apartado anterior-, en aquellas fachadas correspondientes a unidades edificatorias de anchura menor o igual a 7,5 metros se podrán disponer balconadas corridas ocupando todo el ancho de la fachada. No obstante, en las fachadas principales, esta solución no podrá utilizarse en todas las plantas de la edificación, situándose preferentemente a partir de la planta segunda.

Dichas balconadas deberán situarse entre muros que prolonguen las medianeras o fachadas laterales, siguiendo la solución tradicional de muros cortafuegos de sillería, o realizarse en voladizo exento. En el primero de los casos, dichos muros y los balcones podrán volar un máximo de 0,8 m, mientras que en el caso de ejecutarse de forma exenta el vuelo máximo quedará limitado a 0,6 m.

Por lo que se refiere a los materiales para su ejecución, se emplearán los mismos que los establecidos para los balcones individuales.

Los muros cortafuegos no podrán duplicarse en edificaciones vecinas, ni prolongarse en la planta baja.

- c) Las fachadas principales se deberán componer con balcones de características diferentes, en su desarrollo longitudinal o su vuelo, para lo cual se aplicarán los siguientes criterios:

- los balcones de menor desarrollo longitudinal corresponderán a las plantas inferiores y las de mayor desarrollo a las superiores.

- si se combinan balcones con voladizo y sin voladizo, estos últimos corresponderán a las plantas inferiores.

9. CARPINTERIA

- a) Las carpinterías de los huecos serán preferentemente de madera, admitiéndose según sus características de diseño y forma carpinterías metálicas o plásticas, en todo caso de colores oscuros.

- b) En los edificios sometidos a los niveles de protección Especial y Media, la sustitución de sus carpinterías se realizará obligatoriamente en madera, con la disposición, forma y color de las preexistentes. La madera se pintará en tonos oscuros, o barnizada igualmente en dichos tonos.

- c) En los edificios sustituibles o en intervenciones de nueva planta en los que se admite la disposición de otros materiales además de la madera, en cualquier caso, sus escuadrías y particiones se asemejarán a las tradicionales de madera del entorno, debiendo ser pintadas o lacadas en tonos oscuros, acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma. No se admiten tonos llamativos, brillantes o crudos, ni los acabados anodizados, reflectantes o similares.

10. MIRADORES

- a) Se prohíbe expresamente la construcción de miradores o galerías cerradas voladas.

11. PERSIANAS

- a) Se dispondrán persianas siguiendo los modelos tradicionales en el casco, es decir, plegables de tipo librillo, con o sin lamas, de madera pintada o barnizada en tonos preferentemente oscuros.
- b) Se podrán autorizar así mismo paneles correderos opacos o en celosía.
- c) En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente, de modo que la totalidad de los elementos propios de la instalación se sitúen por el interior de la línea de fachada.

12. BAJANTES DE PLUVIALES

- a) Se dispondrán verticalmente y sin quiebras en todo su desarrollo, preferentemente rehundidas respecto al plano de fachada.
- b) Las conducciones vistas preferentemente serán de fundición en la altura de la planta baja y, en el resto metálicas, en zinc, cobre, fundición o chapa esmaltada pintada del mismo color que la fachada. Se prohíben las bajantes de PVC.

Artículo 37. Cubiertas.

- 1. La cubierta se configurará en cada unidad edificatoria a partir de su altura máxima u obligatoria siguiendo las determinaciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Particular.
- 2. Quedan prohibidas las soluciones de bajocubierta en ático, así como las de ruptura de los faldones de cubierta para la materialización de terrazas enclaustradas en los mismos.
- 3. Cuando se trate de ejecutar una nueva cubierta, su perfil quedará limitado por una pendiente mínima del 25% y máxima del 35%. A la hora de configuración de la misma, deberá tenerse en cuenta la forma de la cubierta de los edificios contiguos en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene, evitando y/o minimizando las pequeñas diferencias o distorsiones que pudieran derivarse de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza. En ningún caso la altura libre máxima de la bajo cubierta medida en la vertical de la cumbrera podrá superar los 4 m.
- 4. Se prohíbe la ejecución de buhardillas o cubiertas amansardadas en la totalidad del ámbito del Plan.
- 5. Los espacios habitables correspondientes a la planta bajocubierta deberán quedar integrados en el interior de los planos que conforman los faldones de la misma, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada. Por consiguiente, encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los conductos de humos o ventilación, con un retranqueo mínimo de 2 m desde el plano de fachada, las antenas audiovisuales (que deberán ser colectivas), y los pararrayos.
- 6. Los huecos o aberturas suplementarias para la iluminación y ventilación de los espacios habitables en la planta bajo cubierta se resolverán incorporados al plano inclinado de la misma, sin sobresalir del mismo ni, por el contrario, formar entrantes o volúmenes huecos por debajo del plano de las tejas. Irán ubicados preferentemente según los ejes de modulación de los huecos de fachada.
- 7. Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas curvas o mixtas en su color natural o similares. Asimismo, serán del mismo material los elementos complementarios que se requieren, como remates y cumbreras. Se prohíben la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento, y los recubrimientos bituminosos de cualquier tipo.
- 8. Las aguas pluviales se podrán recoger en canalones que preferentemente irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, serán de zinc, de cobre o metálicos pintados.
- 9. Se autoriza la disposición de sistemas de captación de energía solar en los faldones de cubierta siempre que resulten perfectamente integrados en éstos

Artículo 38. Patios.

- 1. Con el fin de lograr una adecuada ventilación e iluminación de las zonas de la vivienda destinadas a cocina, estancia y dormitorio, se autoriza la disposición de patios interiores de parcela y/o mancomunados, de acuerdo a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el ANEJO C a las presentes ordenanzas generales, cumpliendo además las siguientes condiciones:

- En intervenciones de nueva planta o sustitución, si los patios separan dos propiedades distintas la distancia entre los paramentos de fachada de ambas deberá ser de al menos a 3 m.
- En aquellos casos en los que el patio ya exista y no se remodele, podrán mantenerse las dimensiones actuales.
- En ningún caso se autorizará la disposición de balcones o elementos volados hacia los patios interiores.

Artículo 39. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

1. Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a usos de accesos, jardines, huerta, áreas de estancia y expansión, privativos de los edificios que ocupan las mismas. Se prohíbe en todo caso la ocupación de este espacio por cualquier tipo de construcción o instalación.
2. Aquellos espacios sometidos a algún tipo de servidumbre de uso público se dedicarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin restricciones de ningún tipo.
3. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias.
4. Será obligatoria la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, con arreglo a lo establecido en las presentes Ordenanzas. Serán preferentemente de mampostería de piedra, y en su defecto se ejecutarán mediante soluciones que permitan su posterior revoco. También podrán disponerse soluciones mixtas a base de un murete de mampostería de altura variable entre 0,50 - 1m. y verja metálica, pudiendo trasdosarse con seto o vegetación. En todo caso no se admitirán materiales, colores o acabados que desentonen con los característicos del casco histórico.

Artículo 40. Elementos salientes: marquesinas, toldos, rótulos.

1. Marquesinas: Quedan expresamente prohibidas en la totalidad del ámbito, salvo en edificios singulares.
2. Toldos: Quedan expresamente prohibidos en la totalidad del ámbito.
3. Se admiten rótulos sobre la vía pública en planta baja, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Encajados bajo el dintel del hueco de la fachada y remetidos respecto a la cara exterior del recercado o del muro.

No podrán tener una anchura superior a 30 cms, pudiendo ejecutarse en chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente los materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio visto, o acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras en relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabadas en bajo relieve, u otras soluciones acordes con el entorno.

- 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 cms. 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 los materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio visto y otros acabados metalizados brillantes.

4. En una misma edificación los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.
5. No se admiten vitrinas por el exterior de la fachada, quedando prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

6. Se prohíben terminantemente los rótulos y anuncios luminosos formados por placas plásticas o de vidrio con iluminación interior.

Artículo 41. Elementos de comunicación vertical.

1. Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, la habitabilidad, y/o la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.
2. De forma suficientemente justificada de acuerdo con la legislación en materia de accesibilidad e incendios, aquellas parcelas que cuenten con un frente de fachada inferior a 6 m. y sus colindantes podrán compartir elementos de comunicación vertical (ascensores y caja de escaleras) coordinándose a tal efecto los correspondientes proyectos independientes. No obstante, cada edificación deberá singularizarse en su propia parcela, disponiéndose en la correspondiente medianera los pasos estrictamente necesarios para la solución conjunta.
4. La solución constructiva a adoptar en la disposición de ascensores deberá permitir que las instalaciones del mismo, incluida la sala de máquinas, queden inscritas dentro del volumen edificado, no autorizándose en cualquier caso que sobresalga el casetón más de 60 cms. del faldón de cubierta.
5. En aquellas unidades edificatorias en las que se permite expresamente en la Ordenanza particular correspondiente, se podrán disponer elementos de comunicación vertical en el exterior de las edificaciones, siempre que se proyecten de forma conjunta para varias edificaciones vecinas y de acuerdo a las siguientes condiciones:
 - Las pasarelas de la planta primera deberán situarse a una altura mínima sobre el terreno de 2,5m.y siempre sobre la parcela privada.
 - Se utilizarán materiales similares a los tradicionales, preferentemente madera, acero/hierro pintado en colores oscuros, vidrio y que sintonicen con el entorno inmediato en el que se instalan.
 - Todos los elementos deberán adosarse a las paredes de la edificación, no pudiéndose colocar las escaleras en sentido perpendicular al plano de la fachada.

Sección Segunda:

CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

Artículo 42. Aplicación de la normativa vigente.

1. Todas las edificaciones que se realicen al amparo del presente Plan Especial cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, así como por la Normativa Básica vigente.
2. PROTECCION DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS: Siempre que puedan representar peligro de caída para las personas, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

Sección Tercera:

CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD.

Artículo 43. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado.

1. Cualquier tipo de "intervención constructiva" en un edificio residencial cumplimentará los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa vigente.
2. En particular, serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en la vigente legislación en la materia, y en particular las establecidas en el Anexo IV del citado *Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.*

3. No obstante lo anterior, no serán aplicables a las parcelas del casco histórico “protegidas” aquellas especificaciones contenidas en materia de habitabilidad que hagan imposible el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación o protección del patrimonio edificado.

CAPITULO 6: ORDENANZAS DE EDIFICACION APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA.

Artículo 44. Régimen de edificación.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

CAPITULO 7: CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO, COMPOSICIÓN Y ACABADO GENERAL REFERIDOS A LA EDIFICACIÓN SINGULAR DE NUEVA PLANTA DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 45. Criterios generales.

No es de aplicación en la presenta Modificación de la U.E. D-4

En Lezo, a ENERO de 2.020.

Alejandro Arróspide Liceaga
Arquitecto Colegiado 1.636 COAVN