



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN



Administración.—Excma. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 171.
Imprime.— Imprenta Provincial. Complejo San Ca-
yetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987
225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com

Jueves, 20 de marzo de 2003
Núm. 65

Depósito legal LE-1-1958.
Franqueo concertado 24/5.
No se publica domingos ni días festivos.

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO		
	Precio (€)	IVA (€)
Anual	47,00	1,88
Semestral	26,23	1,04
Trimestral	15,88	0,63
Franqueo por ejemplar	0,26	
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02

ADVERTENCIAS


1ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispon-
drán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN
OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se re-
ciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.

2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se en-
viarán a través de la Diputación Provincial.

INSERCIONES

0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificacio-
nes en casos especiales para municipios.
Carácter de urgencia: Recargo 100%.

SUMARIO

	Página		Página
 Subdelegación del Gobierno	—	Administración Local	62
Diputación Provincial	—	Administración de Justicia	—
Administración General del Estado	—	Anuncios Particulares	64
Administraciones Autonómicas	1	Anuncios Urgentes	—

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2002, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

“10.- CORRECCIONES AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MANSILLA DE LAS MULAS.

Visto el expediente correspondiente a las correcciones al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de 8 de agosto de 2000, registrado de entrada el mismo día, el Alcalde del Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas remite a la Comisión Territorial de Urbanismo la documentación administrativa y técnica del Plan Especial de referencia, remitiéndose tres ejemplares del documento técnico aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, debidamente diligenciados.

II.- De la documentación que obra en el expediente se desprende que el Ayuntamiento en Pleno, en la sesión celebrada el 26 de mayo de 1999, adoptó un acuerdo por el que, por mayoría absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación Municipal, se procedió a la aprobación inicial del Plan Especial de Protección del Casco Histórico-Artístico. El trámite de información pública se realizó mediante publicaciones en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en *La Crónica-El Mundo* de 21, 23 y 19 de junio de 1999, respectivamente.

III.- Durante el periodo de información pública a la aprobación inicial se presentó una sola alegación suscrita por dos particulares,

según consta en la certificación de la Secretaría Municipal de 30 de julio de 1999. Así mismo, se les notifica la Resolución recaída y la certificación expedida por el Secretario Municipal, en la que se adopta el acuerdo de aprobación provisional.

IV.- Posteriormente, el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2000, adoptó el acuerdo de aprobación provisional, por mayoría legal absoluta de los miembros que de derecho componen la Corporación.

V.- En la sesión que celebró la Comisión Territorial de Urbanismo el 31 de octubre de 2000, se acordó “suspender la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas, devolviendo el expediente al Ayuntamiento para que, una vez sean subsanadas las precedentes deficiencias, y previo acuerdo de la Corporación Municipal, sea remitida de nuevo a esta Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva, si procediere, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del presente Acuerdo”.

VI.- A través de escrito del Alcalde del Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas, se remite nueva documentación de la continuación de la tramitación del expediente, así como un ejemplar del documento técnico del Plan Especial, resultando de tal documentación que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el 17 de julio de 2002, acordó la aprobación de las correcciones al Plan Especial de referencia, con el quórum de mayoría legal absoluta.

VII.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al haberse producido la aprobación inicial con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de la indicada Ley, concretamente el día 26 de mayo de 1999, según se establece en la disposición transitoria sexta, por lo que la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, emitió informe sobre el Plan Especial de referencia, en la sesión celebrada el 20 de octubre de 1999, cuyo informe es vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definidos por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- La Comisión Territorial de Urbanismo tiene atribuida la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de este expediente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 55 y 58, en relación con el artículo 138 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. A tenor de lo dispuesto en los artículos 55.2.b), en relación con el artículo 138.2 a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Comisión Territorial de Urbanismo dispone del plazo de tres meses para acordar sobre la aprobación definitiva del documento. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias solo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

2.- Consta un informe del Secretario Municipal de fecha 20 de mayo de 1999, anterior a la aprobación inicial, y otro anterior a la aprobación provisional, cuya fecha es errónea, pues debería decir "20 de mayo de 2000" y dice de "1999", dándose cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 173.1b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

3.- Así mismo, se recoge en el expediente administrativo que se enviaron ejemplares a la Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad número 2 de León, para su conocimiento y emisión de los informes que procedieran, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, figurando unidos al expediente los emitidos por la Junta de Castilla y León, Servicio Territorial de Fomento, Sección de Conservación y Explotación, de 18 de junio de 1999, por la Diputación Provincial de León, Servicio de Asistencia a Municipios, de 22 de octubre de 1999, por el Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León, de 25 de junio de 1999, y por la Junta de Castilla y León, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, de 3 de septiembre de 1999.

4.- Se remitieron a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares con los nuevos documentos resultantes de los distintos informes sectoriales, conteniendo, cada uno de ellos, una Memoria que contiene la contestación a las alegaciones presentadas, así como la justificación de las consideraciones expuestas en los diversos informes sectoriales.

5.- Según consta en el expediente, son favorables los informes del Servicio Territorial de Fomento y de la Demarcación de Carreteras del Estado, haciéndose una serie de recomendaciones en el emitido por el Registro de la Propiedad número 2 de León, relativas a la inscripción de la parcela urbanística indivisible, y a las condiciones especiales impuestas a determinadas fincas, y siendo desfavorable el emitido por la Comisión Territorial de Patrimonio en la sesión de 12 de agosto de 1999, sin que conste con posterioridad informe favorable a las correcciones efectuadas. Por parte de la Subdelegación del Gobierno se devuelve el ejemplar sin proceder a la emisión de informe alguno, con independencia de lo que luego se dirá respecto del informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

6.- En la última documentación aportada constan informes de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, adoptado en la sesión de 20 de diciembre de 2000, y de la Confederación Hidrográfica del Duero de 9 de enero de 2001, así como otro informe del Secretario Municipal de 12 de julio de 2002.

7.- En el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el 31 de octubre de 2000, se señalaron las siguientes deficiencias:

7.1.- Se indicaba la carencia de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, puesto que el que se emitió en la sesión del 12 de agosto de 1999 lo fue en sentido desfavorable. A

este respecto se aporta un nuevo acuerdo emitido por la referida Comisión en su sesión celebrada el 20 de diciembre de 2000 en el que se informa en sentido favorable si bien con una serie de indicaciones.

7.2.- Por otra parte, se señalaba la ausencia de informes por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero. Dicho informe fue emitido posteriormente con fecha 9 de enero de 2001 y en él se manifestaba que el Plan Especial no afectada directamente al cauce del río Esla, ni se encontraba comprendido en zona de influencia de infraestructura regables, informando favorablemente. No obstante, indicaba que cualquier obra que se realice en la muralla en el tramo comprendido entre la pasarela peatonal y 150 metros aguas abajo del puente antiguo deberá contar con autorización previa de la Confederación, determinación que no se considera impedimento para la aprobación del citado Plan y que queda incorporada de oficio.

7.3.- Finalmente, en relación con las Áreas de Remodelación y la delimitación de Unidades de Actuación se establecía que su desarrollo debería respetar los parámetros que se establecen en el artículo 36.1 c) 3º de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto a la densidad de viviendas y de edificación. A este respecto se aporta nueva documentación en la que quedan eliminadas las Unidades de Ejecución, al tratarse de un suelo urbano consolidado, planteándose la ejecución de las determinaciones mediante la delimitación de actuaciones aisladas en suelo urbano, que afectan a un único propietario, no considerándose, en consecuencia, la aplicación de los parámetros establecidos por el artículo 36.1 de la L.U.C y L.

8.- A los efectos anteriores se remite nueva documentación que, junto a la aportada en su día y mediante la sustitución de los planos correlativos a los remitidos, constituirá el refundido del documento completo. La nueva documentación contiene un refundido del volumen 4 de las Ordenanzas conteniendo la Memoria vinculante y las Ordenanzas de aplicación. Así mismo se aportan nuevos planos correspondientes a:

8.1.- Normativa 2.1.

8.2.- Normativa 2.2.

8.3.- Análisis Volumétrico 3.3.

8.4.- Fichas Normativa 4.1 Area de Remodelación 1.

8.5.- Fichas Normativa 4.2. Area de Remodelación 2.

8.6.- Fichas Normativa 4.3. Area de Remodelación 3.

8.7.- Fichas Normativa 4.6. Actuación Aislada 7.

9.- En consecuencia con lo que se deja expuesto, a la vista de la subsanación de todos los aspectos señalados en el Acuerdo adoptado por esta Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de 31 de octubre de 2000, procede acordar la aprobación del presente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas, debiendo procederse a la confección de un documento refundido, con objeto de facilitar la consulta de la documentación excesivamente diseminada.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1992, en los preceptos no declarados anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística, en lo que resulten aplicables a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tablá de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la citada Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de MANSILLA DE LAS MULAS.

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el art. 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, como Anexo, se procede a la publicación de la Normativa Urbanística y la Memoria Vinculante del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas, así como una relación de los planos que integran el documento

León, a 31 de enero de 2003.-EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Javier Carbayo Martínez.-Vº. Bº. LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

ANEXO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MANSILLA DE LAS MULAS (LEÓN)

MEMORIA VINCULANTE.

1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

En la redacción del presente Plan Especial del Casco Histórico de Mansilla de las Mulas se han tenido en cuenta los siguientes criterios de carácter general:

1-. Consideración del conjunto en cuanto recinto. En efecto, lo que da pie y origina la redacción del presente Plan Especial es la existencia de la muralla, que circunda y define el ámbito de aplicación del mismo. Es por tanto la muralla y su protección el objetivo último del mismo, sin restar por ello importancia a otros factores de interés como el trazado general del recinto interior. Esta protección de la muralla implica la recuperación de las trazas y estructura de la misma. Para ello se busca poner en valor los restos existentes, pero también recomponer en lo posible la parte desaparecida, no de modo literal, sino recreando lo que podrían ser los volúmenes y el carácter murario y cerrado de la misma desde la nueva edificación. Se pretende también recuperar la condición de espacio libre para el foso circundante, al menos en aquellas zonas en que dicho espacio no ha sido apenas edificado, o está ocupado por edificios obsoletos. Se considera igualmente importante para la recreación de la imagen originaria del recinto dar una idea de lo que pudieron ser en su momento las puertas de entrada al mismo, avanzadas respecto al lienzo de la muralla.

2-. Criterio de entorno próximo. Muy vinculado al concepto anterior, de recuperación y protección de la muralla, este concepto hace referencia a las especiales relaciones e interacciones que se producen entre ésta y la edificación más próxima. Por lo tanto, parece imprescindible regular esta edificación con criterios algo diferentes a los del resto del recinto, especialmente en lo referente a altura, tipologías y condiciones estéticas. Esta regulación debe atender también a aspectos de salubridad, dada la estrechez de algunas de las calles próximas a la muralla. Esta regulación especial viene también obligada en cierto modo por la legislación sobre patrimonio histórico-artístico, que hace referencia al concepto de "entorno de monumento".

3-. Mantenimiento de la heterogeneidad del parque urbano. Aunque el parque urbano de Mansilla no tiene en general una calidad que haga necesaria una protección estricta del mismo (como ya se ha dicho en la memoria informativa), sí tiene interés la variedad del mismo, que se aprecia en tipologías, elementos singulares, materiales e incluso colorido de los acabados. Por lo tanto, en las nuevas edificaciones y sustituciones se pretende evitar una uniformidad del todo ajena al ámbito de actuación, mediante una propuesta abierta, que

combine soluciones tradicionales adaptadas a la época actual. El plan se redacta en la creencia de que ninguna normativa urbanística garantiza la buena arquitectura -y las más de las veces, la impide- con el consuelo de que a cambio se evitan abusos y atrocidades.

En este sentido, el Plan es estricto en la organización de volúmenes, escalas y usos, y apuesta por la fragmentación de las promociones y por limitar la intensidad real (familia + coche por m²), antes que establecer normas rígidas de carácter estético que condicionen una única solución posible y por tanto monótona y homogénea para todo el pueblo. Por este motivo se dan instrucciones particulares o recomendaciones para los edificios que tienen algún interés (ver catálogo), se definen normativas pormenorizadas según las zonas y se potencian soluciones tradicionales como los casetos, las galerías a patio o la variedad de colores en los enfoscados, en detrimento de soluciones estándar tipo casco histórico -y da igual qué casco histórico- tales como buhardillas, ladrillo tipo Medina del Campo o puertas con supuestas rejas de forja para los portales. En el caso de las cubiertas, se apuesta por soluciones ajustadas a las formas tradicionales de composición, sin considerar el cambio de uso de la edificación, que en muchos casos pasa de ser una única vivienda a un edificio plurifamiliar, albergando además otros usos, comerciales, administrativos, etc. Por otro lado, aumenta el tamaño y tipo de las promociones, con varias viviendas construidas por un promotor a fin de ofertarlas a otras personas, mientras que tradicionalmente el propietario del suelo ejecutaba una única vivienda destinada a uso propio, con las edificaciones auxiliares necesarias para su actividad agrícola o ganadera. Esta transformación supone una densificación del tejido urbano, así como un cambio en la escala del edificio, aumentando la altura de las plantas y aprovechando espacios, como el bajocubierta, tradicionalmente vacíos. Para que estos factores no afecten a la imagen tradicional del municipio, se limitan parámetros volumétricos, como las cotas de alero y cumbrera, y se determinan unas condiciones de composición que eviten la seriación, produciendo el efecto de múltiples viviendas unifamiliares, promovidas individualmente, aunque no lo sean en realidad.

Se trata en todo caso de dotar a los arquitectos que redactan los proyectos edificatorios de un bagaje local de soluciones que pueden utilizar de formas muy distintas según los programas concretos que tenga que resolver. Conseguir, en resumen, parafraseando al Pacífico Pérez de Delibes, que las casas del pueblo sean "como las de todos los pueblos: todas distintas".

4-. Valoración de las trazas medievales. Si hay algo destacable en el recinto interior a la muralla es el trazado medieval, que puede considerarse ejemplar, con sus calles principales partiendo de las cuatro puertas de entrada que se cruzan en una plaza, y el resto del viario paralelo a éstas, al estilo de los campamentos romanos, origen del trazado general de los asentamientos medievales. Por otro lado, ese trazado no ha sufrido grandes variaciones debidas a ensanches o actuaciones similares, llegando hasta nuestros días en perfecto estado. Por lo tanto, se pretende poner en valor ese trazado, mediante una adecuada urbanización de las calles principales y del tramo de la ruta jacobea que discurre por la zona de intervención. En el resto del callejero, se busca ordenar de la mejor manera el viario y el tráfico que debe soportar, adecuándolo a las dimensiones del mismo.

5-. Adaptación de la edificación al déficit de viabilidad. El criterio de valoración de las trazas medievales, que supone la conservación de las mismas, dificulta la solución del déficit de viabilidad existente en la zona. Para evitar ese problema, se propone un control de las intensidades de edificación (lo cual lleva consigo el control del número de habitantes y las actividades a desarrollar, potenciando la construcción de viviendas unifamiliares y limitando algunos usos en el caso de plurifamiliares). Por lo tanto, se establece una regulación del número de plantas de los edificios en función del ancho de calle, según el siguiente criterio:

- Planta baja y planta alta, con cubierta de sección simétrica, cuando la edificación se encuentre en una calle de menos de 3 m de anchura, admitiéndose el retranqueo de la misma, generando fachada con tapia según las condiciones expuestas en la normativa. Siempre que la edificación no se encuentre en la zona de protección de la mu-

ralla (línea de altura de cubiertas limitada a 8,5 m marcada en el Plano de Ordenación), y la profundidad del patio de parcela posterior resultante sea de al menos 5 m, se admite la cubierta de sección asimétrica.

- Planta baja y planta alta, con bajocubierta habitable, cuando la calle tenga más de 3 m.

- Planta baja y dos plantas, con estudio específico de impacto ambiental sobre el entorno de la edificación, cuando la anchura de la calle sea superior a 7 m.

Este criterio general se ha valorado para cada caso específico y se ha graficado en los planos de normativa.

Adaptando la edificabilidad a la viabilidad existente se pueden evitar colapsos de la red viaria. También se pretende mejorar la viabilidad con la obligación de construir garajes en los nuevos edificios siempre que sea posible, sacando así vehículos de la vía pública. El otro factor para llegar a este objetivo pasa por una distribución racional de los distintos tráficos, como ya indicamos en el punto anterior, que haga posible una convivencia pacífica entre vehículos y peatones en calles necesariamente estrechas, dado su origen medieval, y cuyas recomendaciones en pavimentación han considerado aspectos de convivencia de viabilidad de aceras y accesibilidad.

6-. Aprovechamiento de áreas vacías y obsoletas. Dentro de los objetivos del Plan está la ordenación de los grandes vacíos existentes en el interior del recinto. Para esta ordenación se han definido una serie de Áreas de Remodelación, en aplicación del Art. 21.2. de la Ley 13/85 sobre Patrimonio Histórico Español, que admite remodelaciones urbanas en el caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten usos degradantes para el conjunto, como en el caso que nos afecta sucede. En dichas Áreas de Remodelación se ha seguido un criterio de asignación de intensidades en función del grado de viabilidad y los accesos a las mismas, que condicionan su capacidad para acoger nuevas viviendas, con sus usuarios, los vehículos de éstos y sus necesidades de desplazamiento y estacionamiento. La definición de intensidades ha sido desarrollada previamente mediante Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes y el criterio seguido para ello se relaciona explícitamente en el anexo 1. El desarrollo de estas áreas de remodelación a efectos de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se adecua a lo establecido en los artículos 69 y 70 referentes a actuaciones aisladas, ya que se trata de parcelas en suelo urbano consolidado y tienen por objeto los definidos en el citado artículo 69:

- Completar la urbanización de las parcelas a fin de que alcancen la condición de solar.

- Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo.

NORMATIVA.

1. ALCANCE, FINALIDAD Y TRAMITACIÓN: MARCO LEGAL.

1.1. DELIMITACIÓN, ALCANCE Y FINALIDAD.

El presente Plan Especial puede considerarse desarrollo de las Normas Subsidiarias de Mansilla de las Mulas, con la finalidad y determinaciones que establece el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento y lo correspondiente de los artículos 78, 82, 84 y 86 de dicho Reglamento de Planeamiento.

El plan se tramita, en cuanto que el "recinto murado" de Mansilla de las Mulas es Monumento Nacional por Decreto de 3 de junio de 1931, dada la ambigüedad de la declaración respecto a la protección aplicable al "contenido" del recinto murado, en aplicación del artículo 20 de la Ley 16/85.

1.2. MARCO LEGAL.

El marco jurídico del PECH es el definido por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, junto con el Decreto 5/1999 de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Será de aplicación lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de ámbito municipal en todos los aspectos no regulados explícitamente en el Plan Especial.

1.3. VIGENCIA Y REVISIÓN.

El presente Plan Especial tendrá vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente.

Podrá procederse a la revisión del Plan en los siguientes casos:

a) Cuando se proceda a la revisión Normas Subsidiarias y esa revisión tenga incidencia determinante en el ámbito del Plan, en los supuestos previstos en el art. 154. 3 del Reglamento de Planeamiento.

b) Cuando se aprueben normas legales de rango jerárquico superior que prevean la revisión.

1.4. MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL.

Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Especial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En estos supuestos la modificación deberá ajustarse a lo previsto en el art. 154 del Reglamento de Planeamiento.

La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Especial (arts 128 y 129 TR LS de 1976 y art. 161 del RP).

1.5. RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL.

El presente documento tiene el carácter del Plan Especial de Protección previsto en el título II de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, siendo de aplicación las normas previstas en esta Ley y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que la desarrolla.

Se establecen, por ello, las determinaciones y recomendaciones exigidas en los arts. 20 y 21 de citada Ley relativas a los siguientes aspectos:

a) El orden prioritario de instalación de usos públicos en los edificios especialmente adecuados para esas actividades.

b) La catalogación de los elementos que conforman el conjunto, incluyendo tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores u otras estructuras significativas.

c) El establecimiento de grados adecuados de protección para los diferentes elementos de interés, definiendo los criterios específicos de actuación en cada elemento afectado por normativa de protección.

d) La declaración de entornos de monumentos.

Las remodelaciones urbanas previstas en el presente Plan se ajustan a lo indicado en el apartado 2 del art. 21, en tanto que tienen por finalidades mejorar la configuración de la escena urbana, y resolver graves deficiencias provocadas por edificaciones inadecuadas, o por elementos degradantes, definiendo para ello formas de ordenación coherentes con la morfología urbana y las tipologías edificatorias del Conjunto Histórico.

Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial y conforme a lo señalado en el apartado 4 del art. 20, el Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen las determinaciones del PECH salvo en inmuebles declarados monumentos o situados en los entornos declarados de los mismos.

El Ayuntamiento deberá dar cuenta a la Consejería competente en la materia de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de 10 días a partir de su otorgamiento.

1.6. DECLARACIÓN DE ENTORNOS DE MONUMENTOS.

A efectos de delimitar entornos de monumentos en el Casco Histórico de Mansilla de las Mulas, se consideran las áreas más próximas a la muralla, declarada Monumento.

Estos entornos de monumento se regulan mediante distintas ordenanzas particulares, con la siguiente correspondencia:

a) Entorno de la muralla: ordenanzas particulares 1, 2, 3, 4, 5 y 10, que se corresponden con las zonas de San Agustín, río Esla, ángulo desaparecido de la muralla, sector norte desde la Puerta de la Concepción, sector sur desde la misma puerta y Área de remodelación nº 3, respectivamente, abarcando entre todas la totalidad del perímetro del recinto amurallado.

Todas las ordenanzas incluidas en los entornos de protección incluyen un artículo que obliga a tramitar las licencias con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio. En todo caso las prescripciones de la Comisión no podrán autorizar intensidades, usos, volúmenes o acabados contrarios a las especificaciones de este Plan.

Podrán, eso sí, matizar o hacer prescripciones sobre aspectos no definidos por la normativa del P.E.C.H.

La normativa ha recogido de forma pormenorizada el "umbral de impacto volumétrico" estudiado en la fase de información, y que afecta a todos los solares situados a menos de 40 m de la muralla. Dicha línea, que implica una limitación de la altura de cumbre menor o igual que 8,5 m, se ha reflejado en los planos, pero no representa entorno de protección en el sentido de competencia para la Comisión Provincial de Patrimonio, ya que sólo afecta a limitaciones de volumen, y dichas limitaciones ya se han reflejado pormenorizadamente en la normativa.

1.7. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS O DE RESTAURACIÓN DE LA MURALLA.

La Dirección General de Patrimonio de la Junta de Castilla y León promoverá la redacción de un Plan Director de Restauración y Consolidación de la Muralla que contemplará los criterios generales de intervención, las fases y prioridades de la misma y los estudios previos y exploraciones arqueológicas en suelo público.

En dicho Plan o de forma independiente se establecerá por convenio con el Ayuntamiento una línea de ayudas para la excavación y recuperación de restos de la muralla en solares privados. Dichas ayudas serán independientes de las obligaciones de sondeos arqueológicos, previos al derribo o a la realización de obras de reestructuración de importancia, que afecten al subsuelo o al arranque de los muros principales, que se definen en el Anexo 3 "Protocolo para exploración arqueológica", y que afectan a todos los solares situados sobre la traza de la muralla o sus fosos, y cuyo coste corresponderá únicamente al promotor de las obras.

De forma específica para cada ordenanza afectada por la traza de muralla, la normativa ha prohibido la ejecución de sótanos intramuros, y ha potenciado la ejecución de sótano y patio inglés en los edificios extramuros, aunando la necesaria sobreexcavación de la cimentación al ser terrenos de foso rellenados hacia 1940 con la posibilidad de dejar vista la parte inferior de la muralla (ver secciones en ordenanzas específicas).

2. CALIFICACIÓN DE EDIFICIOS Y SOLARES EXISTENTES.

1. CALIFICACIÓN GENERAL.

2.1.1. Criterios de calificación. La calificación de los edificios y solares se realiza en base a los siguientes criterios:

- a) Calidad arquitectónica del edificio.
- b) Interés del tipo edificatorio, bien por tratarse de tipologías específicas del municipio, o por corresponder a tipos comúnmente considerados de interés. Este criterio puede afectar no sólo a edificios aislados, sino también, y especialmente, a agrupaciones de edificios con una disposición de los mismos determinada y fija, que define un tipo de agrupación.
- c) Adecuación del edificio al ambiente que lo rodea.
- d) Estado, localización y tamaño, en el caso de solares no edificados, así como conveniencia o no de su edificación, y especialmente el tratamiento de las áreas históricas de reserva (huertos).

2.1.2. Grupos de calificación general. Todos los edificios y solares existentes se incluyen en uno de los siguientes grupos generales de clasificación:

a) Edificios protegidos (P). Incluye aquellos edificios cuyos valores arquitectónicos, históricos o ambientales recomiendan la conservación en mayor o menor grado del edificio, o de alguna de sus características.

b) Edificios no protegidos (NP). Edificios sin especial valor arquitectónico, histórico o ambiental.

c) Edificios fuera de ordenación (FO). Se establecen cuatro tipos de edificios fuera de ordenación:

1-. Edificios y construcciones a demoler sin posibilidad de sustitución en la ubicación actual, a fin de generar espacios públicos, viales o zonas verdes. La ejecución de su derribo se realizará, a iniciativa municipal, dentro de los plazos previstos para el desarrollo de este Plan, mediante el procedimiento de expropiación, que valorará la edificación existente y el solar afectado, salvo que dicha edificación y solar se encuentren incluidas en una Actuación Aislada

(AA) o en Unidad de Ejecución (U.E) en la que se contemplen sus derechos urbanísticos, en cuyo caso, la cesión del vial o zona verde será obligatoria y gratuita según lo dispuesto en el Art. 14.2 de la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, o en el artículo 70 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de las obligaciones de costear la urbanización previstas en dichos artículos.

2-. Edificios y construcciones a demoler sin posibilidad de sustitución en la ubicación actual, a fin de generar espacios públicos, viales o zonas verdes. La ejecución de su derribo no se contempla en el desarrollo de este Plan, valorándose exclusivamente el valor del solar, de acuerdo a lo establecido para cada caso en este Plan, en el anexo de Valoraciones de suelo calificado como zona verde, si el propietario decidiera su derribo voluntario o se produjera su ruina.

3-. Edificios y construcciones a demoler sin posibilidad de sustitución en la ubicación actual, a fin de reubicar la edificabilidad permitida dentro de un mismo predio, A.A. o U.E., y cuyo derribo se realizará al desarrollarse el proyecto de reparcelación, urbanización o edificación aprobado para cada Actuación Aislada o U.E.

4-. Edificios cuyo volumen excede del permitido por este planeamiento y tienen por su ubicación un gran impacto negativo en el conjunto histórico.

En cualquiera de los tres primeros casos citados, sólo se admiten en el edificio obras menores, que no tengan como finalidad mejorar su estabilidad y vida útil.

d) Solares o parcelas sometidos a cambios de alineaciones o clasificados como espacio libre público o zonas verdes (SM).

1-. Para los solares afectados por cambios de alineaciones, en los que la edificación prevista se ejecute dentro del predio, de la Actuación Aislada o de la U.E. en que esté incluido, la cesión de los terrenos será obligatoria y gratuita según lo dispuesto en el Art. 14.2 de la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, sin perjuicio de las obligaciones de costear la urbanización previstas en dicho artículo (SM1 en planos).

2-. Para los solares calificados como zona verde o espacio libre público, en los que no sea posible realizar edificación alguna, y no se establezca una U.E. o área de reparto en la que se contemplen los derechos de edificación de este suelo, se valorarán a efectos de permuta o expropiación, de acuerdo con el Anexo de Valoraciones de suelo calificado como zona verde. Dentro de estos solares clasificados como zona verde se distinguen dos tipos:

2.1. Solares o partes de ellos calificados como zona verde o espacio libre público cuyo desarrollo no sea esencial para actuaciones de mejora del conjunto o protección y conservación del recinto amurallado y esté previsto para su ejecución dentro del desarrollo del Plan (Sm².1). Su cesión se producirá a iniciativa municipal mediante el pago de las compensaciones establecidas.

2.2. Solares o partes de ellos calificados como zona verde o espacio libre público cuyo desarrollo no sea esencial o estén ocupados actualmente por edificios habitados (Sm².2). Su cesión se producirá a iniciativa del propietario, que podrá exigir que el Plan o su revisión asigne un Área de Reparto que contemple sus derechos edificatorios.

e) Solares aislados (S). Solares de pequeño o mediano tamaño, incrustados en el caserío, destinados a su edificación individualizada.

f) Áreas de remodelación urbana (AR). Grandes vacíos o espacios ocupados por edificaciones obsoletas o inadecuadas que se ordenan de forma conjunta.

2. CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

2.2.1. Grados de clasificación de edificios protegidos. Los edificios afectados por normativa de protección se clasifican en los siguientes grados:

- a) Protección integral: P1.
- b) Protección estructural tipo a: P2a.
- c) Protección estructural tipo b: P2b.
- d) Protección tipológica tipo a: P3a.
- e) Protección tipológica tipo b: P3b.

f) Protección ambiental a: P4a.

g) Protección ambiental b: P4b.

h) Protección volumétrico-ambiental: P5.

2.2.2. Protección integral. P1. Afecta a la muralla y los edificios singulares de carácter monumental incluidos en el ámbito del Plan Especial: restos del convento de San Agustín, Torre de San Martín e iglesias de San Martín y Santa María. En el caso concreto de la muralla, considerada como Monumento, deberá repararse el frente interior de la misma cuando se ejecute cualquier tipo de obra de cierta envergadura en parcelas que contengan partes de la misma. Así mismo deberá ser objeto de estudio, catalogación y restauración cualquier fragmento de la misma ahora oculto aparecido en el transcurso de obras en parcelas incluidas en zonas consideradas Entorno de Monumento. La restauración deberá realizarse de acuerdo con las directrices de la Comisión Provincial de Patrimonio. Con el fin de no gravar las obras en estas parcelas, el Ayuntamiento establecerá una línea de ayudas para la restauración de la muralla.

2.2.3. Protección estructural a. P2a. Edificios de valor arquitectónico, histórico o ambiental en su configuración exterior e interior (estructura y disposición de las piezas y elementos que componen el edificio).

2.2.4. Protección estructural b. P2b. Edificios cuya configuración estructural viene determinada por determinados elementos que hay que conservar para asegurar su lectura, aunque el resto del edificio carezca de valores que aconsejen su conservación.

2.2.5. Protección de Conjuntos Tipológicos. P3a. Afecta a conjuntos de edificios en los que la relación formal y volumétrica de las distintas piezas o elementos definen un tipo característico y fácilmente reconocible. Por lo tanto, se puede considerar una protección estructural parcial que afecta a varios edificios y a su relación.

2.2.6. Protección de unidades edificatorias de interés. P3b. Construcciones de interés arquitectónico que, conformando originariamente un único edificio, se levantan sobre parcelas segregadas con posterioridad a su edificación, dividiéndose por tanto el edificio en partes.

2.2.7. Protección ambiental a. P4a. Edificios cuya configuración exterior es de interés para el ambiente urbano tradicional, sin que su interior presente elementos merecedores de conservación.

2.2.8. Protección ambiental b. P4b. Edificios cuya recuperación ambiental es posible mediante la modificación o sustitución de determinados elementos no acordes con el resto de la fachada, que se clasifican por tanto como "fuera de ordenación". Dichos elementos se relacionan en la Ficha de Catálogo del edificio.

2.2.9. Protección volumétrico-ambiental. P5. Edificios cuya volumetría (relación fachada-altura-fondo edificado), incluyendo composición y proporciones de fachada o fachadas, caracteriza el espacio en que se ubica el edificio, sin que el edificio en su aspecto material contenga necesariamente valores susceptibles de protección. Afecta también a edificios sin especial interés pertenecientes a unidades tipológicas segregadas, a fin de conservar la relación de subordinación existente entre las distintas piezas de la unidad, aunque no se conserven dichas piezas.

2.2.10. Catálogo de edificios protegidos. Todos los edificios afectados por alguno de los grados de protección anteriormente enumerados forman parte del Catálogo de edificaciones y elementos a conservar, con los efectos previstos en la legislación urbanística, y en particular en la Sección 5ª del capítulo IX del Reglamento de Planeamiento.

La protección afectará integral o parcialmente a los edificios, de acuerdo con lo indicado en la ficha de catálogo de cada uno.

2.2.11. Obras permitidas. Las fichas de catálogo establecen las actuaciones permitidas para cada caso, sin perjuicio de establecer los siguientes rangos de intervención:

1. Protección integral (P1): obras de restauración y consolidación, con las mismas limitaciones que establece la legislación de Patrimonio para los B.I.C. Al ser todos ellos edificios singulares, cualquier obra que implique un cambio de uso deberá ser informada favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio.

2. Protección estructural (P2a y P2b): Obras de restauración, consolidación y rehabilitación para su uso. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser derribados, si bien se permite la sustitución de partes dañadas (postes, zapatas y vigas) por otras de similares características materiales y formales e incluso el desmontado y puesta en plomo o cota de elementos como soportales o paños de fachada, previa justificación suficiente de la necesidad de esta intervención.

3. Protección de Conjuntos Tipológicos (P3a) o de unidades edificatorias (P3b): Cualquier obra, incluso el derribo parcial o total, que garantice la conservación de las características reseñadas en las fichas y de los elementos singulares protegidos.

4. Protección ambiental (P4a y P4b): Derribo parcial, vaciado interior o cualquier obra que no implique el derribo o desaparición de los elementos protegidos (las fachadas o algunos elementos de las fachadas). Los huecos de fachada podrán reformarse, o añadirse otros nuevos si la ficha de catálogo lo indica expresamente.

5. Protección volumétrico-ambiental (P5): cualquier obra, incluso el derribo parcial o total, que garantice la conservación de las características reseñadas en las fichas y de los elementos singulares protegidos. Este grado de protección indica realmente que el edificio que sustituya al existente deberá tomar a éste como modelo volumétrico-ambiental.

En todos los casos, se admite la restauración o rehabilitación del edificio originario. Si la restauración mantiene la estructura, fachada y distribución principal (posición de la escalera), y por tanto las cotas de alero y cumbrera, sin vaciado del edificio, se podrá conservar la volumetría original, aunque el aprovechamiento resultante sea mayor del permitido por la ordenanza de aplicación en el área en que se localice. En caso contrario, el edificio deberá adecuarse a los parámetros definidos en la ordenanza, salvo indicación expresa de la correspondiente ficha de catálogo.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: ORDENANZA BÁSICA. CAPÍTULO 1. CONCEPTOS GENERALES.

3.1.1. Ambito de aplicación. La presente Ordenanza Básica es de aplicación en toda edificación del Casco Histórico de Mansilla de las Mulass no incluida en zonas reguladas por ordenanza específica. En edificios catalogados o incluidos en O.V.E. (ordenanza volumétrica específica), las determinaciones de la correspondiente Ficha de Catálogo o de O.V.E. prevalecerán sobre las de la presente ordenanza, en aquellos aspectos regulados por la correspondiente Ficha. En todo lo demás, se estará a lo indicado en la ordenanza de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio.

3.1.2. Alcance de la regulación. Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- Condiciones dimensionales y volumétricas.
- Condiciones de uso de la edificación.
- Condiciones estéticas y formales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

3.2.1. Parcela mínima. Para nuevas parcelas procedentes de segregación se establecen unas dimensiones mínimas de 9 m de frente de fachada y fondo el de la parcela originaria. En el caso de parcelas con frente a dos calles, se admite la segregación en sentido transversal si se cumple la condición de frente mínimo en las dos calles y el fondo de las parcelas resultantes es para cada una mayor de 15 m.

3.2.2. Condiciones de segregación y agregación. Se admite la segregación de parcelas siempre que cumplan las dimensiones mínimas especificadas en el artículo anterior. Se exceptúan las parcelas ocupadas por edificios catalogados con grados de protección P1, P2a, P2b, P3a y P3b. Se contemplan los siguientes casos particulares, con condiciones específicas:

a) La segregación afecta a una parcela ocupada por una unidad tipológica, y por tanto catalogada con grado de protección P5. Salvo indicación expresa en la ficha de catálogo, se admite la segregación en los términos anteriormente indicados, debiendo las nuevas edificaciones permitir la lectura de la unidad tipológica desaparecida

(en todo o en parte), mediante el cumplimiento de las condiciones que figuran en la mencionada ficha de catálogo.

b) La segregación afecta a un edificio existente, que se mantiene. La viabilidad de la segregación vendrá determinada por la estabilidad del conjunto y la idoneidad de la división, sin compartir elementos estructurales, circunstancia que deberá justificarse en la solicitud de licencia de segregación con informe técnico y eventualmente, con proyecto de reforma estructural. Concedida la correspondiente licencia de segregación, el edificio deberá poderse leer como único, aunque contenga dos o más viviendas, mediante el mantenimiento de los elementos de fachada comunes, como material, color, cotas de alero y cumbrera, forma y modulación de huecos...

En la zona de ordenanza básica no se admite la agregación de parcelas existentes. Cuando una promoción afecte a varias parcelas contiguas, cada edificación deberá ser independiente y tener tratamientos de fachada distintos.

CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

3.2.3. Alineaciones exteriores. Son las fijadas en el Plano General de Ordenación. En las áreas reguladas por O.V.E., el volumen ocupado por la edificación define tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como los salientes y voladizos. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio público, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación constituye superficie de cesión obligatoria a viales. Cuando los edificios tengan soportal o se admita la existencia del mismo, en el plano de ordenación se definirá la alineación y la línea que define el vuelo de soportal, entendiéndose que, cuando dicha línea no aparezca, no podrá construirse el soportal. El espacio abierto del soportal tendrá siempre carácter y consideración de espacio público. Por lo tanto, no se admiten sótanos bajo el espacio de soportal, y su cota de pavimento deberá ser homogénea y continuación de la cota de acera sin escaleras o rampas.

3.2.4. Alineaciones interiores. Con carácter general, se establece un fondo máximo edificable de 12 m medidos desde la alineación exterior definida en los planos, sin perjuicio de las restricciones a la edificación derivadas de la necesidad de establecer patios abiertos para iluminar y ventilar estancias vivideras.

3.2.5. Planos de fachada. El plano o planos de fachada coincidirá con la alineación de fachada exterior, no admitiéndose retranqueos, excepto cuando la parcela dé frente a un tramo de calle de menos de tres metros de anchura. En este caso, la alineación deberá marcarse con una tapia, diseñada según las condiciones estéticas. Con independencia del ancho de la calle o tramo no se admite retranqueo cuando la edificación se localice en los ejes de penetración de la villa, en concreto en las calles Ollerós, Concepción, Puente, Santa María, Rioseco, Avda. de Valladolid y Mesones. Se admite retranqueo respecto a la fachada posterior cuando se proyecta en el edificio patio abierto para iluminar determinadas estancias de las viviendas que lo ocupan.

En el caso de viviendas situadas en la esquina de la manzana, que presenten un testero a la calle lateral, no es necesario que la edificación cubra todo el frente de la parcela en esa calle, debiendo marcarse la alineación de la parte correspondiente al patio con una tapia que se ajuste a lo determinado en las condiciones estéticas y formales.

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

a) Balcones en voladizo, en los casos en que la normativa lo permita.

b) Galerías a patio, completamente acristaladas a la manera tradicional de Mansilla, bien volada, bien sobre soportales.

c) Aleros y cornisas.

d) Soportales, cuando estén definidos en el Plano de Ordenación.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

3.2.6. Superficie ocupable en planta. Es la determinada por la alineación exterior y fondo edificable. El fondo máximo edificable en planta baja no superará los 17 metros. En todo caso, no se admiten edificaciones en el interior del patio destinadas al uso vivienda.

3.2.7. Superficie ocupable bajo rasante. En edificios producto de sustitución de edificios no protegidos, se permite la construcción de sótanos destinados a garaje, con las características indicadas en el apartado que define dicho uso, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

3.2.8. Patios de parcela. Se prohíbe expresamente la existencia de viviendas o piezas vivideras con acceso único a través de patio, excepto en el caso de que toda la parcela esté ocupado por una única vivienda unifamiliar, y siempre que se den las condiciones de evacuación exigidas por la Normativa de Protección contra Incendios. Se mantienen los edificios interiores destinados a usos auxiliares.

Será obligatoria la existencia de patio posterior abierto en aquellos edificios en los que, por su fondo edificado, no sea posible dar luz natural y ventilación a todas las estancias vivideras desde alguna de sus fachadas. En estos casos, el patio estará abierto al menos por uno de sus lados, no admitiéndose en ningún caso la existencia de patios interiores.

Las dimensiones de dicho patio posterior abierto serán de tres metros como mínimo en su lado más corto, o las que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro 3 m.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

3.2.9. Condiciones de edificabilidad. Son las que se enuncian a continuación:

a) Que la parcela tenga la calificación de solar, o sea, que tenga los servicios urbanísticos básicos, salvo que el promotor garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma estipulada por el Ayuntamiento.

b) Que el proyecto presentado haya sido redactado por técnico competente y cumpla con todas las ordenanzas del Presente Plan Especial y la Normas Subsidiarias, y con el resto de normativa que le sea de aplicación. Dicho proyecto deberá contener, además de los documentos exigibles a un Proyecto de Ejecución, los siguientes:

- Alzado del edificio existente, si se tratase de una sustitución, que incluya los alzados de las edificaciones contiguas.

- Planta de distribución del edificio existente, si lo hubiese.

- Fotografía exterior general y de todos los elementos catalogados, si los hubiera.

- Alzado de la edificación proyectada y de los dos edificios contiguos. Se acompañará una muestra del color previsto, en el caso de fachadas enfoscadas y pintadas.

- Sección con cotas de alero y cumbrera y cualquier otro elemento que sobresalga sobre la cubierta.

- Ficha de cumplimiento de la normativa urbanística.

3.2.10. Exploración arqueológica previa. En las edificaciones con fachada a la calle Noria, y debido a la posible presencia de restos de la primitiva cerca de la villa, será necesario, en el caso de demolición y posterior edificación, o al efectuar obras de reestructuración de importancia que pudiesen afectar al subsuelo o al arranque de los muros principales, una exploración arqueológica previa a la ejecución de las nuevas fábricas, a fin de localizar posibles restos no visibles de la cerca, con cargo al promotor. En cualquier caso, la demolición (total o parcial) deberá suspenderse ante el menor indicio de material arqueológico, informando del hecho a los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, que tomarán las medidas oportunas.

La exploración arqueológica se desarrollará mediante una cata en zanja perpendicular a la fachada, con una anchura de 1,5 m y supervisión arqueológica. Los restos de muralla que pudiesen aparecer en esta exploración serán objeto de estudio, contemplándose la posibilidad de dejarlos vistos.

El Ayuntamiento, en colaboración con la administración responsable del patrimonio, arbitrará líneas de ayuda para la restauración e integración en la nueva edificación de los restos aparecidos.

3.2.11. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con las siguientes excepciones:

a) La superficie construida bajo rasante, en los casos en que esté permitido el uso del subsuelo, cuya cota superior de forjado no exceda 1 m de la cota de rasante.

b) Los pasajes y soportales de uso público.

c) Bajocubiertas no destinados al uso de vivienda, cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

3.2.12. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por la alineación exterior, interior o fondo máximo edificable y número de plantas indicadas en el Plano General de Ordenación.

3.2.13. Número de plantas. Será el indicado en el Plano General de Ordenación. Opcionalmente, podrán construirse edificios que no alcancen el nº de plantas señaladas, siempre que no se sobrepasen las alturas de cornisa y cumbrera especificadas para el número de plantas autorizadas.

No se admite la construcción de entreplantas. Se autorizan semisótanos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) No deben sobresalir más de un metro sobre la rasante, en ningún punto.

b) Los huecos no deben formar composición con el resto de la fachada, siendo su función exclusivamente la ventilación del local al que sirven.

c) Los usos admitidos son los mismos que para los sótanos: garaje, trasteros y similares.

3.2.14. Altura de cornisa y cumbrera. Se define en función del número de plantas de la siguiente manera:

a) Edificios de planta baja y planta alta, con cubierta simétrica. La cota de alero no podrá superar los 6 m, mientras que la cumbrera tendrá una cota máxima de 8,5 m.

b) Edificios de planta baja y planta alta, con cubierta asimétrica. El alero, en la fachada a la calle, tendrá una cota máxima de 6 m. La cumbrera, medida a 3,5 m del plano de fachada, no superará los 8,5 m. A partir de ese punto, la cubierta podrá elevarse hasta los 10 m.

c) Edificios de planta baja y alta, con bajocubierta habitable. Sus cotas máximas de alero y cumbrera serán de 7 y 10 m, respectivamente.

d) Edificios de planta baja más dos plantas. En los casos en que el estudio de impacto permita edificios de dichas características, la cota de alero será de 9 m como máximo, no pudiendo la cumbrera superar los 11 m. de altura sobre la rasante del terreno.

Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Cuando el edificio sea colindante con uno o más edificios protegidos, o ya ejecutados según esta Ordenanza, su altura deberá adecuarse a la de éstos, evitando igualar las cotas de alero. Para estos casos, a fin de evitar la uniformidad, se admite una variación de + 25 cm respecto a las cotas de ordenanza en función de la altura de los edificios colindantes.

3.2.15. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

a) Planta baja: 3 m para locales, 2,50 m si el uso es vivienda.

b) Plantas superiores: 2,50 m.

c) Planta bajocubierta: 2,50 m.

d) Planta sótano y semisótano: 2,30 m.

Estas alturas podrán modificarse por limitaciones del catálogo, que en fachadas o soportales afectará únicamente a la primera crujía, debiendo el resto del edificio adecuarse a las alturas especificadas en este artículo.

3.2.16. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será inclinada, siendo su pendiente la determinada por las cotas de alero y cumbrera especificadas en cada caso, y nunca superior a 35°.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas, casetos tradicionales según definición de esta normativa y antenas de señales, no permitiéndose en ningún caso la aparición de casetones de ascensores o similares.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACION.

3.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

a) Residencial unifamiliar.

b) Residencial multifamiliar o colectiva.

c) Garaje.

d) Industria urbana.

e) Servicios administrativos.

f) Servicios comerciales clase a).

g) Equipamientos.

3.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que ocupa toda la altura de la edificación. Si la parcela en que se ubica tuviese tamaño suficiente, se podrán construir varias viviendas, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común.

Podrá tener garaje o cochera particular de cada casa aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo, o cochera común con un único acceso, debiendo en este caso cumplir las condiciones del uso garaje.

3.3.3. Uso residencial multifamiliar. Aquella vivienda que se encuentra en una parcela compartida con otras viviendas distribuidas por plantas mediante escalera común, y con acceso así mismo común desde la vía pública. Los edificios destinados a este uso deberán tener garaje con una plaza por vivienda, que cumplirá lo establecido para el uso garaje. La condición de contar con garaje no será exigible a los edificios cuya protección de fachada impida la ejecución de la entrada de garaje, cuando no tenga otros accesos alternativos.

3.3.4. Uso garaje. Espacio incluido en un edificio destinado a otro uso, o de construcción independiente, destinado al resguardo de vehículos ligeros. Dicho tendrá dimensiones suficientes para que los vehículos puedan maniobrar y dar la vuelta en su interior y salir de frente a la vía pública. Además deberá contar con una parte horizontal inmediata a la salida a la calle de al menos 4 m interior a la puerta de paso del mismo, debiendo ésta ajustarse a la alineación de la fachada. Esta condición no será obligatoria para garajes de viviendas unifamiliares cuando sean de uso particular.

3.3.5. Uso industria urbana. Se considera industria urbana los locales ocupados por talleres o almacenes en los que se desarrollen actividades compatibles con el uso residencial, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

-La parcela albergará espacio de aparcamiento en su interior.

-La superficie total construida viene limitada por el tamaño de las parcelas existentes, pudiendo ocuparse en su totalidad en planta baja. Este aspecto deberá justificarse en el proyecto técnico.

-El sobrante de parcela no edificado o destinado a aparcamiento deberá necesariamente estar ajardinado con arbolado.

-La instalación no será generadora de tráfico pesado habitual o frecuente, debiendo además el tráfico adecuarse al viario de acceso a la misma.

-No se admitirá almacenamiento de ningún tipo en espacio abierto.

-Las operaciones de carga y descarga que tengan carácter habitual o frecuente deberán tener lugar dentro de la edificación, reservándose a tal efecto una zona definida.

-No deben producirse emisiones a la atmósfera contaminantes, de olor desagradable o que contengan materiales pulverulentos en suspensión.

-No deben almacenarse en el local productos peligrosos, tóxicos o inflamables.

-El nivel de ruidos generado por la actividad será inferior a 60 dB durante el día y 45 dB en horario nocturno. Si los niveles de ruido previstos superasen esos límites, deberán instalarse las medidas correctoras oportunas.

-Queda expresamente prohibida la instalación de naves o recintos ganaderos con estancia habitual de animales destinados a fines comerciales o de explotación, o cualquier otra de naturaleza insalu-

bre o que produzca residuos que no puedan verterse directamente a la red de saneamiento municipal.

- Sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa, pudiendo adoptar soluciones formales de graneros o cuadras tradicionales de la villa.



MODELO.

3.3.6. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público.

3.3.7. Servicios comerciales de clase a). Se definen, según las Normas Subsidiarias vigentes, como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación de las parcelas existentes, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa.

3.3.8. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares u ocupar edificios singulares existentes.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES.

CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

3.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

3.4.2. Fraccionamiento de fachada en grandes solares. Los solares que existen en la actualidad o que se formen por derribo de edificios existentes, sin perjuicio de lo establecido para la agregación de solares, y que tengan más de 25 m en alguna de sus fachadas, deberán fraccionar su fachada en tramos menores de 12 m. Dicho fraccionamiento implica variación de cotas de alero y cumbre en + 25 cm, color y tipo de huecos en cada una de las fracciones resultantes, con el fin de evitar la uniformidad o la seriación.

3.4.3. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad, adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, dis-

cotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

3.4.4. Color y materiales de acabado. Se autorizan los siguientes acabados para fachadas visibles desde espacio libre público:

a) Ladrillo aplanillado de color rojo inglés, sin junta o con junta seca, según modelos tradicionales.

b) Enfoscados con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o revocos de técnica tradicional.

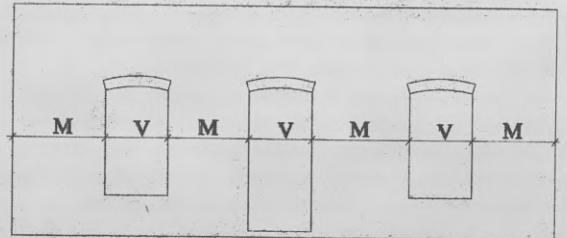
Se prohíben los acabados en ladrillos vidriados, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto no tratado, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, con lo que estarán incluidos en las gamas de tierras, ocre, pardos, rojizos..., y siempre en armonía con los edificios existentes. Si el edificio se sitúa en un tramo de calle compuesto en su mayoría por edificios protegidos, o fuese colindante con edificios de este tipo, su color se definirá en función del de dichos edificios. Como norma general, no se admite el color blanco puro, salvo casos excepcionales que se estudiarán individualmente.

En los casos en que admita soportal, los materiales y colores de acabado son los definidos en el Anexo 4 de condiciones estéticas de soportal.

3.4.5. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%.



V VANOS 40%

M MACIZO 60%

Cuando se admita la posibilidad de soportal, la modulación vendrá determinada por la de los pies derechos que sostienen el vuelo de soportal, no admitiéndose más de un hueco por módulo. Además, el hueco no podrá colocarse sobre la vertical del pie derecho, según anexo 4 de condiciones estéticas de soportal.

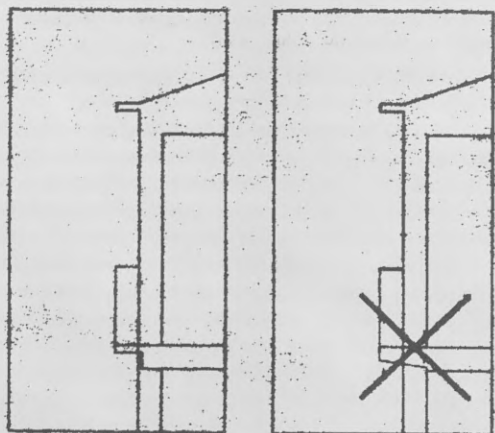
Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las características de los edificios protegidos de su entorno.

b) Balcones. Se dispondrán únicamente como hueco central de la fachada. Si los huecos son pares y más de tres, se admite la existencia de dos balcones colocados simétricamente. Sus dimensiones y modulación se determinarán con el mismo criterio definido para las ventanas. Como norma general, se establece una altura libre mínima comprendida entre 2,10 y 2,40 metros, siendo su anchura proporcional a la altura en relación 1/2 o menor. Podrán tener voladizo únicamente cuando la fachada dé a una plaza.

Cuando el balcón no tenga voladizo y sea practicable en su totalidad, deberá contar con elementos de protección hasta una altura máxima de un metro. Como elemento de protección se admiten ba-

randillas de madera, antepechos acristalados realizados en vidrio de seguridad, rejería, perfiles o pletinas esmaltadas en mate, color gris forja o negro preferiblemente, y chapas metálicas caladas esmaltadas en los mismos colores.



Para balcones con voladizo, éste no podrá sobresalir del plano de fachada más de 30 cm. El voladizo se formará con soluciones tradicionales, con un espesor en su frente inferior a 10 cm, no pudiendo realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso. La protección del balcón se realizará preferiblemente con antepecho de rejería, aunque se admiten también perfiles, pletinas y chapas esmaltadas en mate. Se admiten soluciones distintas a las enumeradas en el caso de balconadas existentes o reaprovechadas, si el edificio original tiene más de cien años o está catalogado.

c) Galerías y miradores. No se admiten galerías en fachadas a vía pública. Podrán aparecer vinculadas a patio, según la solución tradicional en Mansilla. Las galerías pueden estar en el plano de la fachada o voladas respecto a éste, conformando un soportal posterior. En este caso, se admite un vuelo de hasta tres metros, que deberá coincidir con una crujía estructural del edificio.

d) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso público, escaleras, puerta principal...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

2. Recercados. Sólo se admiten cercados volumétricos en fachadas con acabado de ladrillo visto. Para el resto de acabados, los cercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúe en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros materiales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo a) debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo b), aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco, según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de madera o de otros materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. Los huecos de balcones, con o sin voladizo, incorporarán balastradas compuestas preferentemente por elementos metálicos verticales. Para balcones sin voladizo se admiten todas las soluciones expuestas en el punto 2b. El diseño de estos elementos podrá interpretar esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas no tradicionales en Mansilla.

3.4.6. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso un alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m.

2. Acabados: color y materiales. La planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, realizado en ladrillo del tipo admitido en el resto de la fachada, piedra, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla.

En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje. En puertas principales de edificios de vivienda colectiva, se admiten los mismos materiales, o cualquier otro imitando madera, siempre que el resultado estético sea correcto.

3. Soportales. Cuando se admita la presencia de soportal, el vuelo se apoyará en durmientes de madera sostenidos pies derechos también de madera con o sin refuerzos o perfiles interiores metálicos no vistos sobre dados cilíndricos de piedra u hormigón no pulido, y rematados por zapatas de madera, y los zócalos serán exclusivamente cromáticos (ver Anexo 4: ordenanza estética de soportal).

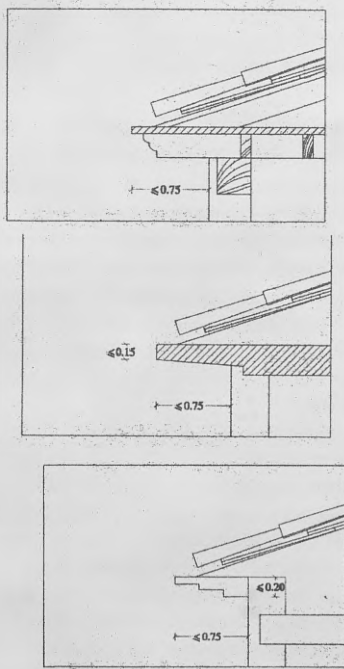
3.4.7. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

1. Los aleros se resolverán con canchillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta. Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

Podrán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviere afectado por normativa de protección y dispusiese de alero, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto con encofrado de tablas en tonos grises, marrones u ocre. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.

3. Antepechos y petos. No se admiten. En general, no se admitirá ningún elemento que oculte el encuentro entre cubierta y fachada.



3.4.8. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.

3.4.9. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- Soportales y planta baja.
- Planta de piso.
- Coronación.
- Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC, vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocre y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

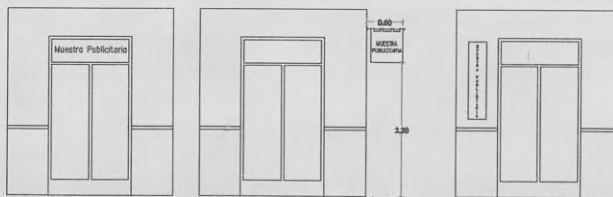
Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.

Si el edificio está catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.



2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

3.4.9. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbrera permitidas en función del número de plantas.

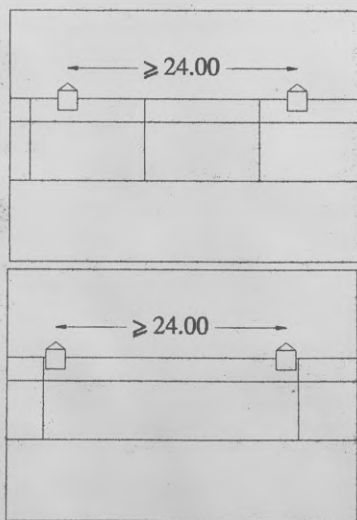
2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre, placas metálicas lacadas u otros materiales.

Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta.

Se permitirán estas soluciones en bajocubiertas habitables con las siguientes características:

a) Casetos. Se denominan así las buhardillas de gran tamaño características de la localidad, con cubiertas a tres o cuatro aguas, y por tanto sin hastiales. Se admite la construcción de casetos en aquellas edificaciones que tengan más de 12 m de fachada a una misma calle, siempre y cuando no exista otro caseto en alguno de los dos edificios contiguos, y en cualquier caso a menos de 24 m. Si un edificio llevase varios casetos (uno por cada 12 de fachada), éstos deberán ser distintos y no establecer composición entre ellos respecto a la fachada.

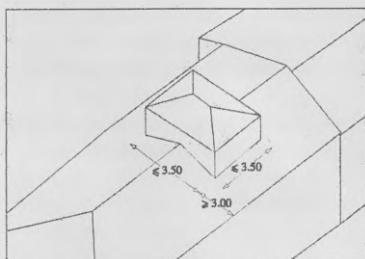


Se definen dos tipos de casetos, según los modelos tradicionales existentes en Mansilla:

- Casetos colocados en la primera crujía del edificio. La cubierta será a tres aguas, alcanzando su cumbrera la cota de cumbrera del edificio. El ancho máximo de la fachada se fija en 3 m.



Casetos centrados sobre la cumbrera del edificio. Tendrán cubierta a cuatro aguas, pudiendo la cota de coronación de la misma superar la cota máxima de cumbrera permitida para el edificio en que se ubica **. Las fachadas no superarán en ningún caso los tres metros y medio de ancho.



b) Buhardillas. No deberán formar baterías ni establecer ritmos. Se definen dos tipos, según el tipo de cubierta:

- Buhardillas con tejado a tres aguas. Su dimensión máxima de ancho de fachada es de 1,30 m, con altura de cornisa inferior a 1,50 m. Los huecos serán de al menos 0,70 m de ancho. No se fija una altura de cumbrera, aunque en ningún caso superará la del edificio en que se sitúa.

- Buhardillas con tejado a dos aguas. Sus dimensiones máximas de fachada son 1 m de ancho y 1,30 de altura hasta el arranque de la zona inclinada del hastial. La pendiente máxima de los faldones de cubierta se establece en 36, y su cota de cumbrera será siempre inferior a la del edificio.

c) Ventanas en tejados. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y sólo las estrictamente necesarias, siendo obligatorio, en edificios de vivienda plurifamiliar, la instalación de antenas colectivas. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en la zona, o cualquier otro que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color.

3.4.10. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discorra por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desentonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de Patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, preferiblemente en zócalo. En edificios con fachada protegida deberá optarse por la colocación en el interior o en arqueta subterránea ubicada en la acera.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurran por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chimenea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

4. ORDENANZAS PARTICULARES: GENERALIDADES.

4.1. Criterios generales de definición de Ordenanzas Particulares. Las distintas ordenanzas particulares pretenden regular zonas concretas del ámbito del Plan Especial en las que se dan determinadas singularidades, o que carecen actualmente de regulación, por no haber sido hasta la fecha edificadas. El ámbito de aplicación de cada una es el señalado en el Plano General de Ordenación. En todos los casos, el

alcance de cada ordenanza particular afecta a los mismos parámetros de la edificación que la ordenanza general, a la que sustituye a todos los efectos dentro de su ámbito de aplicación. Como sucede con la ordenanza general, las ordenanzas particulares no son de aplicación a los edificios catalogados, salvo cuando se indique expresamente en la correspondiente ficha de catálogo.

4.2. Clasificación de Ordenanzas Particulares. Las distintas ordenanzas particulares se agrupan en tres tipos, según el ámbito de aplicación constituya entorno de monumento (parcelas y edificaciones adosadas a la muralla), responda a otro tipo de característica singular, o se trate de un área de renovación. Las ordenanzas incluidas en cada grupo son las siguientes:

- a) Ordenanzas en zonas consideradas Entorno de monumento.
 1. Edificación molinera o moderna adosada a la muralla. Zona de San Agustín.
 2. Edificación histórica adosada a la muralla. Río Esla.
 3. Edificación en ángulo desaparecido de la muralla.
 4. Edificación sobre trazas. Sector Norte y Puerta de la Concepción.
 5. Edificación encabalgada sobre trazas. Sector Sur y Puerta de la Concepción.
- b) Ordenanzas en zonas del interior del casco.
 6. Parcela-cuadra de San Agustín.
 7. Plaza del Grano. Soportales.
- c) Ordenanzas de Áreas de remodelación.
 8. Areas de remodelación nº 1 y 2.
 9. Area de remodelación nº 3.

Hay que hacer notar que alguna ordenanza incluida en los dos últimos grupos constituye a su vez Entorno de monumento (en concreto, la ordenanza del Área de remodelación nº 3).

5. ORDENANZA 1ª: EDIFICACIÓN MOLINERA O MODERNA ADOSADA A LA MURALLA. ZONA DE SAN AGUSTÍN. (Entorno de monumento).

CAPÍTULO 1. CONCEPTOS GENERALES.

5.1.1. Ámbito de aplicación. La presente Ordenanza es de aplicación en las parcelas y edificaciones adosadas al ángulo noroeste de la muralla, con fachada a calle Muralla y plaza de la Pícara Justina, según se indica en el Plano General de Ordenación. En edificios catalogados, las determinaciones de la correspondiente Ficha de Catálogo prevalecerán sobre las de la presente ordenanza, en aquellos aspectos regulados por la citada Ficha. En todo lo demás, se estará a lo indicado en ésta.

5.1.2. Alcance de la regulación. Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- a) Condiciones dimensionales y volumétricas.
- b) Condiciones de uso de la edificación.
- c) Condiciones estéticas y formales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

5.2.1. Parcela mínima. Para nuevas parcelas procedentes de segregación se establecen unas dimensiones mínimas de 9 m de frente de fachada y fondo el de la parcela originaria.

5.2.2. Condiciones de segregación y agregación. Se admite la segregación de parcelas siempre que cumplan las dimensiones mínimas especificadas en el artículo anterior. Se exceptúan las parcelas ocupadas por edificios catalogados con grados de protección P1, P2a, P2b, P3a y P3b. Se contemplan los siguientes casos particulares, con condiciones específicas:

a) La segregación afecta a una parcela ocupada por una unidad tipológica, y por tanto catalogada con grado de protección P5. Salvo indicación expresa en la Ficha de catálogo, se admite la segregación en los términos anteriormente indicados, debiendo las nuevas edificaciones permitir la lectura de la unidad tipológica desaparecida (en todo o en parte), mediante el cumplimiento de las condiciones que figuran en la mencionada Ficha de catálogo.

b) La segregación afecta a un edificio existente, que se mantiene. La viabilidad de la segregación vendrá determinada por la estabilidad

del conjunto y la idoneidad de la división, sin compartir elementos estructurales, circunstancia que deberá justificarse en la solicitud de licencia de segregación con informe técnico y, eventualmente, con proyecto de reforma estructural. Concedida la correspondiente licencia de segregación de parcelas, el edificio deberá poderse leer como único, aunque contenga dos o más viviendas, mediante el mantenimiento de los elementos de fachada comunes, como material, color, cotas de alero y cumbrera, forma y modulación de huecos...

En la zona regulada por la presente ordenanza no se admite la agregación de parcelas existentes.

CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

5.2.3. Alineaciones exteriores. Son las fijadas en el Plano General de Ordenación. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio público, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación constituye superficie de cesión obligatoria a viales.

5.2.4. Alineaciones interiores. La edificación deberá colocarse en la parcela con un retranqueo posterior de al menos 1,5 m, a fin de evitar el adosamiento a la muralla. La ocupación en planta baja se ajustará a la alineación de las plantas superiores, respetando esta distancia. Deberá regenerarse el frente interior de la muralla de acuerdo con las directrices de Patrimonio.

5.2.5. Planos de fachada. El plano o planos de fachada coincidirá con la alineación de fachada exterior. Respecto a la fachada interior, se considera muy recomendable separar la misma de la línea de retranqueo mínimo, situada a 1,5 m de la muralla, a efectos de poder abrir huecos según Art. 5.2.8.

En el caso de viviendas situadas en la esquina de la manzana, que presenten un testero a la calle lateral, no es necesario que la edificación cubra todo el frente de la parcela en esa calle, debiendo marcarse la alineación de la parte correspondiente al patio con una tapia que se ajuste a lo determinado en las condiciones estéticas y formales.

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

- a) Balcones en voladizo, sólo en la fachada exterior y según ordenanza.
- b) Aleros y cornisas.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

5.2.6. Superficie ocupable en planta. Es la determinada por las alineaciones exteriores, interiores y/o fondo edificable.

5.2.7. Superficie ocupable bajo rasante. En el ámbito de la presente ordenanza, no se admite la existencia de sótano o semisótano.

5.2.8. Patios de parcela. La condición de retranqueo de la fachada posterior genera la aparición de un patio posterior de parcela de al menos 1,5 m de fondo. Cuando dicho patio proporcione luces a estancias vívideras, este fondo deberá ser de al menos 3 m. Se admiten soluciones en "U", en las que los lados más próximos a la muralla podrán estar ocupados por dependencias auxiliares, como aseos, trasteros o similares.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

5.2.9. Condiciones de edificabilidad. Son las que se enuncian a continuación:

a) Que la parcela tenga la calificación de solar, o sea, que tenga los servicios urbanísticos básicos, salvo que el promotor garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma estipulada por el Ayuntamiento.

b) Que el proyecto presentado haya sido redactado por técnico competente y cumpla con todas las ordenanzas del Presente Plan Especial y la Normas Subsidiarias, y con el resto de normativa que le sea de aplicación. Dicho proyecto deberá contener, además de los documentos exigibles a un Proyecto de Ejecución, los siguientes:

- Alzado del edificio existente, si se tratase de una sustitución, que incluya los alzados de las edificaciones contiguas.
- Planta de distribución del edificio existente, si lo hubiese.
- Fotografía exterior general y de todos los elementos catalogados, si los hubiera.

- Alzado de la edificación proyectada y de los dos edificios contiguos. Se acompañará una muestra del color previsto, en el caso de fachadas enfoscadas y pintadas.

- Sección con cotas de alero y cumbra y cualquier otro elemento que sobresalga sobre la cubierta.

- Ficha de cumplimiento de la Normativa urbanística.

c) Que el proyecto presentado cuente con informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio, por encontrarse la edificación dentro de Entorno de Monumento. Una vez que el presente Plan Especial de Protección esté aprobado, esta Comisión podrá prescribir modificaciones del proyecto presentado, siempre que no sean contrarias a las determinaciones del Plan.

5.2.9 bis. Exploración arqueológica previa. Dada la singular posición de la edificación respecto a los restos de la muralla, será necesario, en el caso de demolición y posterior edificación, o al efectuar obras de reestructuración de importancia que pudiesen afectar al subsuelo o al arranque de los muros principales, una exploración arqueológica previa a la ejecución de las nuevas fábricas, a fin de localizar restos no visibles de la muralla, con cargo al promotor. En cualquier caso, la demolición (total o parcial) deberá suspenderse ante el menor indicio de material arqueológico, informando del hecho a los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, que tomarán las medidas oportunas. La aparición de fragmentos de la muralla implicará realizar las modificaciones del proyecto de ejecución de la obra necesarias.

Se establecerá un protocolo con una sistematización metodológica de los requisitos mínimos que la exploración arqueológica debe tener (Anexo 3).

5.2.10. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con excepción de los bajocubiertas no destinados al uso de vivienda, cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.2.11. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por la alineación exterior, retranqueo posterior obligatorio y altura máxima permitida para dicha parcela, según se expresa en el Plano General de Ordenación.

5.2.12. Número de plantas. Será el indicado en el Plano General de Ordenación. Para este ámbito concreto, todas las edificaciones serán de planta baja y planta alta, con cubierta de sección simétrica, independientemente de la anchura de la calle a que den fachada. No se admite la construcción de entreplantas ni semisótanos.

5.2.13. Altura de cornisa y cumbra. Las cornisas no superarán en ningún caso los 6 m de altura, correspondientes en la Ordenanza General a edificaciones de planta baja y primera. La cota de cumbra será de 8 m como máximo, a fin de asegurar la visión (al menos parcial) del paño de muralla posterior a las edificaciones.

Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Cuando el edificio sea colindante con uno o más edificios protegidos, su altura deberá adecuarse a la de éstos, en caso de no indicarse su altura expresamente. En todos los casos, se admite una variación de + 25 cm sobre las cotas de ordenanza en función de la altura de los edificios colindantes a fin de evitar la uniformidad.

5.2.14. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

a) Planta baja: 3 m si contiene locales, 2,50 m si se destina a uso vivienda.

b) Plantas superiores: 2,50 m.

Estas alturas podrán modificarse por limitaciones del catálogo, que en fachadas o soportales afectará únicamente a la primera crujía, debiendo el resto del edificio adecuarse a las alturas especificadas en este artículo.

5.2.15. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada a dos aguas, siendo su pendiente la determinada por las cotas de alero y cumbra especificadas, y en cualquier caso inferior a 35°. No se admiten elementos de remate tales como petos o cualquier otro que oculte el alero. La cumbra se situará siempre equidistante de los planos de fachada anterior y posterior, considerando como plano posterior el más próximo a la muralla, si dicha fachada está quebrada.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas y antenas de señales, según lo indicado en las condiciones estéticas y formales. No se admite en ningún caso la aparición de buhardillas, casetos, casetones de ascensores o similares.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

5.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

- a) Residencial unifamiliar.
- b) Servicios administrativos.
- c) Servicios comerciales clase a).
- e) Equipamientos.

5.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que colmata toda la altura de la edificación. Si la parcela en que se ubica tuviese tamaño suficiente, se podrán construir varias viviendas, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común. Se admiten en el interior de viviendas unifamiliares los negocios familiares (comercios, pequeños talleres, despachos profesionales y similares), siempre que no alteren la estructura de fachada.

Podrá tener cochera en superficie (nunca situada en sótano o semisótano) aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo.

5.3.3. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público. La actividad que se desarrolla en el local o parte del edificio deberá estar vinculada a la familia que ocupa el resto del mismo, o a alguno de sus miembros. En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio, debiendo en cualquier caso ajustarse sus fachadas a lo indicado en las condiciones estéticas y formales de esta ordenanza.

5.3.4. Servicios comerciales de clase a). Se definen, según las Normas Subsidiarias vigentes, como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación de las parcelas existentes, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa. La actividad que se desarrolla en el local de planta baja deberá estar vinculada a la familia que ocupa la planta superior (negocio familiar). En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio.

5.3.5. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares u ocupar edificios singulares existentes.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES.

CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

5.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

5.4.2. Fraccionamiento de fachada en grandes solares. Los solares que existen en la actualidad o que se formen por derribo de edificios existentes, sin perjuicio de lo establecido para la agregación de solares, y que tengan más de 25 m en alguna de sus fachadas, deberán fraccionar su fachada en tramos menores de 12 m. Dicho fraccionamiento implica variación de cotas de alero y cumbre en + 25 cm, color y tipo de huecos en cada una de las fracciones resultantes, con el fin de evitar la uniformidad o la seriación.

5.4.3. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, discotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

5.4.4. Color y materiales de acabado. Se autorizan los siguientes acabados para fachadas visibles desde espacio libre público:

a) Enfoscados con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o revocos de técnica tradicional.

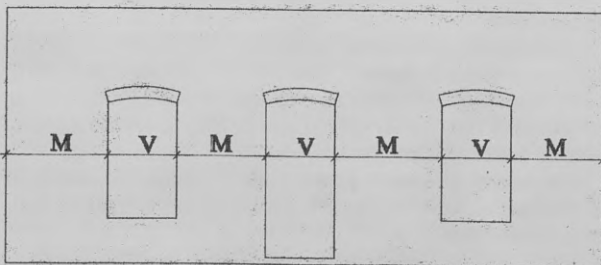
Se prohíben los acabados en ladrillos vidriados, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, con lo que estarán incluidos en las gamas de tierras, ocre, pardos, rojizos..., y siempre en armonía con los edificios existentes. Si el edificio se sitúa en un tramo de calle compuesto en su mayoría por edificios protegidos, o fuese colindante con edificios de este tipo, su color se definirá en función del de dichos edificios. Como norma general, no se admite el color blanco puro, salvo casos excepcionales que se estudiarán individualmente.

En las edificaciones incluidas en el ámbito de la presente ordenanza, se fija también el acabado de las fachadas posteriores, que deberá ser siempre enfoscado y pintado en tonos ocre similares al color de la piedra de la mtralla.

5.4.5. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%.



V VANOS 40%

M MACIZO 60%

Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las características de los edificios protegidos de su entorno.

b) Balcones. Se dispondrán únicamente como hueco central de la fachada principal. Si los huecos son pares y más de tres, se admite la existencia de dos balcones colocados simétricamente. Sus dimensiones y modulación se determinarán con el mismo criterio definido para las ventanas. Como norma general, se establece una altura libre mínima comprendida entre 2,10 y 2,40 metros, siendo su anchura proporcional a la altura en relación 1/2 o menor. Podrán tener voladizo únicamente cuando la fachada dé a una plaza.

Cuando el balcón no tenga voladizo y sea practicable en su totalidad, deberá contar con elementos de protección hasta una altura máxima de un metro. Como elemento de protección se admiten barandillas de madera, antepechos acristalados realizados en vidrio de seguridad, rejería, perfiles o pletinas esmaltadas en mate, color gris forja o negro preferiblemente, y chapas metálicas caladas esmaltadas en los mismos colores.

Para balcones con voladizo, éste no podrá sobresalir del plano de fachada más de 30 cm. El voladizo se formará con soluciones tradicionales, con un espesor en su frente inferior a 10 cm, no pudiendo realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso. La protección del balcón se realizará preferiblemente con antepecho de rejería, aunque se admiten también perfiles, pletinas y chapas esmaltadas en mate. Se admiten soluciones distintas a las enumeradas en el caso de balconadas existentes o reaprovechadas, si el edificio original tiene más de cien años o está catalogado.

c) Galerías. No se admiten galerías.

d) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada principal de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso público, escaleras, puerta principal...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

En las fachadas posteriores sólo se admitirán ventanas, sin permitirse otras soluciones de huecos, como balcones u otros. Se recomiendan soluciones no simétricas y excesivamente rígidas, combinando huecos de distinto tamaño y con distribución aparentemente aleatoria.

2. Recercados. Los recercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada. En los huecos de las fachadas posteriores no se admite ningún tipo de recercado.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúe en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho o 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros materiales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo "a" debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo "b", aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

En las fachadas posteriores, sólo se admitirán ventanas del tipo "a", con carpintería de madera barnizada o pintada.

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco; según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación madera, con las mismas restricciones de color que las carpinterías.

En las ventanas de la fachada posterior, las persianas enrollables, en caso de colocarse, serán de madera barnizada o pintada en color marrón, o imitación madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. Los huecos de balcones, con o sin voladizo, incorporarán balastradas compuestas preferentemente por elementos metálicos verticales. Para balcones sin voladizo se admiten todas las soluciones expuestas en el punto 2b. El diseño de estos elementos podrá interpretar esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas no tradicionales en Mansilla.

5.4.6. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso un alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m. En la fachada posterior, sólo se admiten ventanas con las mismas características que las de plantas superiores, y opcionalmente una puerta de salida al patio posterior parcialmente acristalada y con las mismas restricciones en cuanto a materiales y color de carpintería que las ventanas.

2. Acabados: color y materiales. La planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, realizado en piedra, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla.

En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

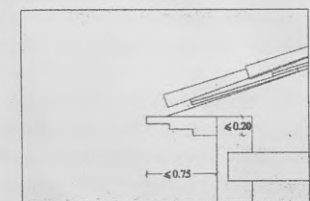
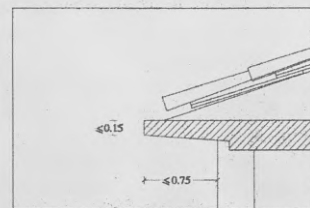
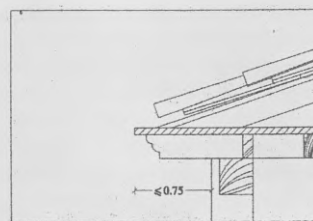
Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje.

5.4.7. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

1. Los aleros se resolverán con canchillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta. Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

Los aleros deberán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviese afectado por normativa de protección y dispusiese de alero, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto tratado con encofrado de tabla y en tonos grises, ocres o marrones. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.



5.4.8. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.

5.4.8. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- Soportales y planta baja.
- Planta de piso.
- Coronación.
- Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC, vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocres y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

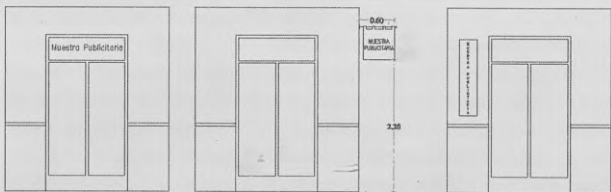
Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.

Si el edificio está catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.



2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

5.4.9. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbreira.

2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre, placas metálicas lacadas u otros materiales.

Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta. Se denominan casetos las buhardillas de gran tamaño características de la localidad, con cubiertas a tres o cuatro aguas, y por tanto sin hastiales. En el ámbito de la presente ordenanza, no se admiten casetos ni buhardillas. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y justificando su necesidad y ubicación. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en la zona, o cualquier otro que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color, y siempre con una cota de remate igual o inferior a la de la cumbreira del edificio, salvo casos excepcionales obligados por la normativa sectorial, y cuando se justifique la imposibilidad técnica de buscar soluciones alternativas.

5.4.10. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discurra por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desentonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, preferiblemente en zócalo. En edificios con fachada protegida deberá optarse por la colocación en el interior o en arqueta subterránea ubicada en la acera.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurran por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chimenea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

6. ORDENANZA 2ª: EDIFICACIÓN HISTÓRICA ADOSADA A LA MURALLA. RÍO ESLA. (Entorno de monumento).

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

6.1.1. Ámbito de aplicación. La presente Ordenanza es de aplicación en las parcelas y edificaciones localizadas entre la calle del Postigo y el paño de muralla más próximo al río Esla, según se indica en el Plano General de Ordenación. En edificios catalogados o incluidos en O.V.E (ordenanza volumétrica específica), las determinaciones de la Ficha de Catálogo u O.V.E. prevalecerán sobre las de la presente ordenanza, en aquellos aspectos regulados por la correspondiente Ficha. En todo lo demás, se estará a lo indicado en ésta.

6.1.2. Alcance de la regulación. Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- a) Condiciones dimensionales y volumétricas.
- b) Condiciones de uso de la edificación.
- c) Condiciones estéticas y formales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

6.2.1. Parcela mínima. Para nuevas parcelas procedentes de segregación se establecen unas dimensiones mínimas de 9 m de frente de fachada y fondo el de la parcela originaria.

6.2.2. Condiciones de segregación y agregación. Se admite la segregación de parcelas siempre que cumplan las dimensiones mínimas especificadas en el artículo anterior. Se exceptúan las parcelas ocupadas por edificios catalogados con grados de protección P1, P2a, P2b, P3a y P3b. Se contemplan los siguientes casos particulares, con condiciones específicas:

a) La segregación afecta a una parcela ocupada por una unidad tipológica, y por tanto catalogada con grado de protección P5. Salvo indicación expresa en la Ficha de catálogo, se admite la segregación en los términos anteriormente indicados, debiendo las nuevas edificaciones permitir la lectura de la unidad tipológica desaparecida (en todo o en parte), mediante el cumplimiento de las condiciones que figuran en la mencionada Ficha de catálogo.

b) La segregación afecta a un edificio existente, que se mantiene. La viabilidad de la segregación vendrá determinada por la estabilidad del conjunto y la idoneidad de la división, sin compartir elementos estructurales, circunstancia que deberá justificarse en la solicitud de licencia de segregación con informe técnico y, eventualmente, con proyecto de reforma estructural. Concedida la correspondiente licencia de segregación de parcelas, el edificio deberá poderse leer como único, aunque contenga dos o más viviendas, mediante el mantenimiento de los elementos de fachada comunes, como material, color, cotas de alero y cumbrera, forma y modulación de huecos...

En la zona regulada por la presente ordenanza no se admite la agregación de parcelas existentes.

CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

6.2.3. Alineaciones exteriores. Son las fijadas en el Plano General de Ordenación. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio público, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación constituye superficie de cesión obligatoria a viales.

6.2.4. Alineaciones interiores. En general, se fija un fondo máximo de 12 m para planta baja y superiores. La edificación deberá colocarse en la parcela con un retranqueo posterior de al menos 1,5 m, a fin de evitar el adosamiento a la muralla. Se permite la conservación y rehabilitación de las paneras actualmente existentes, sin que sea admisible en este caso su demolición y reconstrucción aparente, y siempre que se justifique su valor histórico mediante memoria descriptiva en el proyecto y su conservación vaya pareja a la rehabilitación integral del edificio, o cuando el edificio en su conjunto esté catalogado. En todo caso, su uso deberá estar vinculado a viviendas que den al exterior, no admitiéndose en ningún caso la existencia de viviendas interiores en estos edificios.

En las zonas en que ha desaparecido el plano de la muralla, se define una alineación posterior, coincidente con la cara interior de la traza de la muralla, debiendo la edificación ajustarse a la misma, aunque el fondo resultante supere los 12 m.

6.2.5. Planos de fachada. El plano o planos de fachada coincidirán con la alineación de fachada exterior. Respecto a la fachada interior, se considera muy recomendable separar la misma de la línea de retranqueo mínimo, situada a 1,5 m de la muralla, en las zonas en que ésta se conserva, no admitiéndose en el resto de parcelas ningún tipo de retranqueo respecto a la alineación posterior definida en los planos.

En el caso de viviendas situadas en la esquina de la manzana, que presenten un testero a la calle lateral, no es necesario que la edificación se ajuste al perímetro de la parcela en esa calle, debiendo marcarse la alineación de la parte correspondiente al patio con una tapia que se ajuste a lo determinado en las condiciones estéticas y formales (Art. 6.4.8. de la presente ordenanza).

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

- a) Balcones en voladizo, en los casos en que la normativa lo permita.
- b) Aleros y cornisas.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

6.2.6. Superficie ocupable en planta. Es la determinada por las alineaciones exteriores, interiores y/o fondo edificable.

6.2.7. Superficie ocupable bajo rasante. En el ámbito de la presente ordenanza, no se admite la existencia de sótanos o semisótanos.

6.2.8. Patios de parcela. La condición de retranqueo de la fachada posterior genera la aparición de un patio posterior de parcela de al menos 1,5 m de fondo. Cuando dicho patio proporcione luces a estancias vivideras, este fondo deberá ser de al menos 3 m. Se conservarán los patios laterales generados por edificaciones auxiliares en los casos en que se conserven dichas edificaciones.

Cuando por ausencia del paño de la muralla la edificación deba llevarse hasta la alineación posterior, se admite la existencia de patio interior. Las dimensiones de dicho patio interior serán de tres metros como mínimo en su lado más corto, o las que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro 3 m, y no podrá en ningún caso abrirse a la fachada posterior.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

6.2.9. Condiciones de edificabilidad. Son las que se enuncian a continuación:

a) Que la parcela tenga la calificación de solar, o sea, que tenga los servicios urbanísticos básicos, salvo que el promotor garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma estipulada por el Ayuntamiento.

b) Que el proyecto presentado haya sido redactado por técnico competente y cumpla con todas las ordenanzas del presente Plan Especial y la Normas Subsidiarias, y con el resto de normativa que le sea de aplicación. Dicho proyecto deberá contener, además de los documentos exigibles a un proyecto de ejecución, los siguientes:

- Alzado del edificio existente, si se tratase de una sustitución, que incluya los alzados de las edificaciones contiguas.

- Planta de distribución del edificio existente, si lo hubiere.

- Fotografía exterior general y de todos los elementos catalogados, si los hubiera.

- Alzado de la edificación proyectada y de los dos edificios contiguos. Se acompañará una muestra del color previsto, en el caso de fachadas enfoscadas y pintadas.

- Sección con cotas de alero y cumbrera y cualquier otro elemento que sobresalga sobre la cubierta.

- Ficha de cumplimiento de la normativa urbanística.

c) Que el proyecto presentado cuente con informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio, por encontrarse la edificación dentro de Entorno de Monumento. Una vez que el presente Plan Especial de Protección esté aprobado, esta Comisión podrá prescribir modificaciones del proyecto presentado, siempre que no sean contrarias a las determinaciones del Plan.

6.2.9 bis. Exploración arqueológica previa. Dada la singular posición de la edificación respecto a los restos de la muralla, será necesario, en el caso de demolición y posterior edificación, o al efectuar obras de reestructuración de importancia que pudiesen afectar al subsuelo o al arranque de los muros principales, una exploración arqueológica previa a la ejecución de las nuevas fábricas, a fin de localizar restos no visibles de la muralla, con cargo al promotor. En cualquier caso, la demolición (total o parcial) deberá suspenderse ante el menor indicio de material arqueológico, informando del hecho a los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, que tomarán las medidas oportunas. La aparición de fragmentos de la muralla implicará realizar las modificaciones del proyecto de ejecución de la obra necesarias.

Se establecerá un protocolo con una sistematización metodológica de los requisitos mínimos que la exploración arqueológica debe tener (Anexo 3).

6.2.10. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con las siguientes excepciones:

- a) Los pasajes de uso público.
- b) Bajocubiertas no destinados al uso de vivienda, cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

6.2.11. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por la alineación exterior, retranqueo posterior obligatorio, fondo máximo edificable y altura máxima permitida para dicha parcela, según se expresa en el Plano General de Ordenación.

6.2.12. Número de plantas. Será el indicado en el Plano General de Ordenación. Para este ámbito concreto, todas las edificaciones serán de planta baja y planta alta, con cubierta de sección simétrica, independientemente de la anchura de la calle a que den fachada.

No se admite la construcción de entreplantas ni semisótanos.

6.2.13. Altura de cornisa y cumbre. Las cornisas no superarán en ningún caso los 6 m de altura, correspondientes en la Ordenanza General a edificaciones de planta baja y primera. La cota de cumbre será de 8 m como máximo, a fin de asegurar la visión (al menos parcial) del paño de muralla posterior a las edificaciones.

Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Cuando el edificio sea colindante con uno o más edificios protegidos, su altura deberá adecuarse a la de éstos, en caso de no indicarse su altura expresamente. En todos los casos, se admite una variación de + 25 cm sobre la cota de ordenanza en función de la altura de los edificios colindantes a fin de evitar la uniformidad.

6.2.14. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

- a) Planta baja: 3 m para locales, y 2,50 m si se destina a uso vivienda.
- b) Plantas superiores: 2,50 m.

Estas alturas podrán modificarse por limitaciones del catálogo, que en fachadas o soportales afectará únicamente a la primera crujía, debiendo el resto del edificio adecuarse a las alturas especificadas en este artículo.

6.2.15. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada a dos aguas, siendo su pendiente la determinada por las cotas de alero y cumbre especificadas, y en cualquier caso inferior a 35°. No se admiten elementos de remate tales como petos o cualquier otro que oculte el alero. La cumbre se situará siempre equidistante de los planos de fachada anterior y posterior, considerando como plano posterior el más próximo a la muralla, si dicha fachada está quebrada.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas y antenas de señales, según lo indicado en las condiciones estéticas y formales. No se admite en ningún caso la aparición de buhardillas, casetes, casetones de sensores o similares, en edificios de nueva construcción. En el caso de obras de remodelación de edificios existentes, se admiten las buhardillas cuando estén incluidas en catálogo, o cuando las obras no contemplen la modificación de la cubierta.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

6.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

- a) Residencial unifamiliar.
- b) Servicios administrativos.
- c) Servicios comerciales clase a).
- d) Equipamientos.

6.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que colmata toda la altura de la edificación. Si la parcela en que se ubica tuviese tamaño suficiente, se podrán construir varias viviendas, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común. Se admiten en el interior de viviendas unifamiliares los negocios familiares (comercios, pequeños talleres, despachos profesionales y similares), siempre que no alteren la estructura de fachada.

Podrá tener cochera en superficie (nunca situada en sótano o semisótano) aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo.

6.3.3. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público. La actividad que se desarrolla en el local o parte del edificio deberá estar vinculada a la familia que ocupa el resto del mismo, o a alguno de sus miembros. En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio, debiendo en cualquier caso ajustarse sus fachadas a lo indicado en las condiciones estéticas y formales de esta ordenanza.

6.3.4. Servicios comerciales de clase a). Se definen, según las Normas Subsidiarias vigentes, como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación de las parcelas existentes, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa. La actividad que se desarrolla en el local de planta baja deberá estar vinculada a la familia que ocupa la planta superior (negocio familiar). En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio.

6.3.5. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

6.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

6.4.2. Fraccionamiento de fachada en grandes solares. Los solares que existen en la actualidad o que se formen por derribo de edificios existentes, sin perjuicio de lo establecido para la agregación de solares, y que tengan más de 25 m en alguna de sus fachadas, deberán fraccionar su fachada en tramos menores de 12 m. Dicho fraccionamiento implica variación de cotas de alero y cumbre en un máximo de + 25 cm, color y tipo de huecos en cada una de las fracciones resultantes, con el fin de evitar la uniformidad o seriación.

6.4.3. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, discotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

6.4.4. Color y materiales de acabado. Se autorizan los siguientes acabados para fachadas visibles desde la calle del Postigo:

a) Ladrillo aplanillado de color rojo inglés, sin junta o con junta seca.

b) Enfoscados con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o revocos de técnica tradicional.

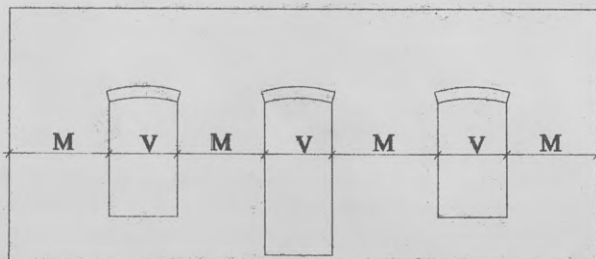
Se prohíben los acabados en ladrillos vidriados, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, con lo que estarán incluidos en las gamas de tierras, ocre, pardos, rojizos... y siempre en armonía con los edificios existentes. Si el edificio se sitúa en un tramo de calle compuesto en su mayoría por edificios protegidos, o fuese colindante con edificios de este tipo, su color se definirá en función del de dichos edificios. Como norma general, no se admite el color blanco puro, salvo casos excepcionales que se estudiarán individualmente.

En las edificaciones incluidas en el ámbito de la presente ordenanza, se fija también el acabado de las fachadas posteriores, que deberá ser siempre enfoscado y pintado en tonos ocre similares al color de la piedra de la muralla.

6.4.5. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%.



V VANOS 40%

M MACIZO 60%

Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

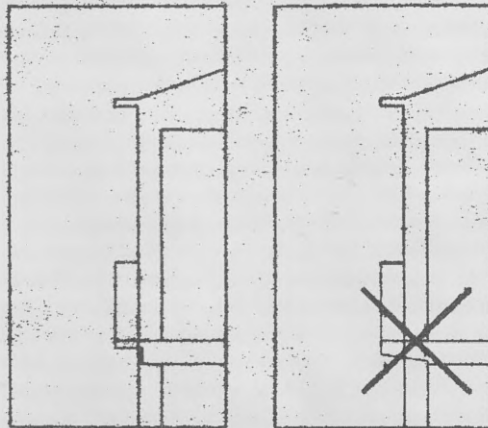
a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las características de los edificios protegidos de su entorno.

b) Balcones. Se dispondrán únicamente como hueco central de la fachada principal. Si los huecos son pares y más de tres, se admite la existencia de dos balcones colocados simétricamente. Sus dimensiones y modulación se determinarán con el mismo criterio definido para las ventanas. Como norma general, se establece una altura libre mínima comprendida entre 2,10 y 2,40 metros, siendo su anchura proporcional a la altura en relación 1/2 o menor. Podrán tener voladizo únicamente cuando la fachada dé a una plaza.

Cuando el balcón no tenga voladizo y sea practicable en su totalidad, deberá contar con elementos de protección hasta una altura máxima de un metro. Como elemento de protección se admiten barandillas de madera, antepechos acristalados realizados en vidrio de seguridad, rejería, perfiles o pletinas esmaltadas en mate, color gris forja o negro preferiblemente, y chapas metálicas caladas esmaltadas en los mismos colores.

Para balcones con voladizo, éste no podrá sobresalir del plano de fachada más de 30 cm. El voladizo se formará con soluciones tradicionales, con un espesor en su frente inferior a 10 cm, no pudiendo realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso. La pro-

tección del balcón se realizará preferiblemente con antepecho de rejería, aunque se admiten también perfiles, pletinas y chapas esmaltadas en mate. Se admiten soluciones distintas a las enumeradas en el caso de balconadas existentes o reaprovechadas, si el edificio original tiene más de cien años o está catalogado.



c) Galerías. No se admiten galerías en edificios de nueva planta, aunque se mantendrán las existentes en los edificios a conservar que cuenten con ese elemento.

d) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada principal de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso público, escaleras, puerta principal...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

En las fachadas posteriores sólo se admitirán ventanas, sin permitirse otras soluciones de huecos, como balcones u otros. Se recomiendan soluciones no simétricas o excesivamente rígidas, combinando huecos de distinto tamaño y con distribución aparentemente aleatoria.

2. Recercados. Sólo se admiten recercados volumétricos en fachadas con acabado de ladrillo visto. Para el resto de acabados, los recercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada. En los huecos de las fachadas posteriores no se admite ningún tipo de recercado.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúe en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros materiales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo "a" debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo "b", aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

En las fachadas posteriores, sólo se admitirán ventanas del tipo "a", con carpintería de madera barnizada o pintada.

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco, según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de madera o de otros materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. Los huecos de balcones, con o sin voladizo, incorporarán balaustradas compuestas preferentemente por elementos metálicos verticales. Para balcones sin voladizo se admiten todas las soluciones expuestas en el punto 2b. El diseño de estos elementos podrá interpretarse esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas.

6.4.6. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso en alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m.

En la fachada posterior, y en parcelas en las que se conserva el paño de muralla, sólo se admiten ventanas con las mismas características que las de plantas superiores, y opcionalmente una puerta de salida al patio posterior parcialmente acristalada y con las mismas restricciones en cuanto a materiales y color de carpintería que las ventanas. Si la fachada coincide con la alineación de la muralla, por haber desaparecido ésta, sólo se admite una puerta de paso peatonal, totalmente opaca, en madera o imitación madera, no permitiéndose la apertura de ventanas en planta baja.

2. Acabados: color y materiales. La planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, realizado en piedra, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla.

En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

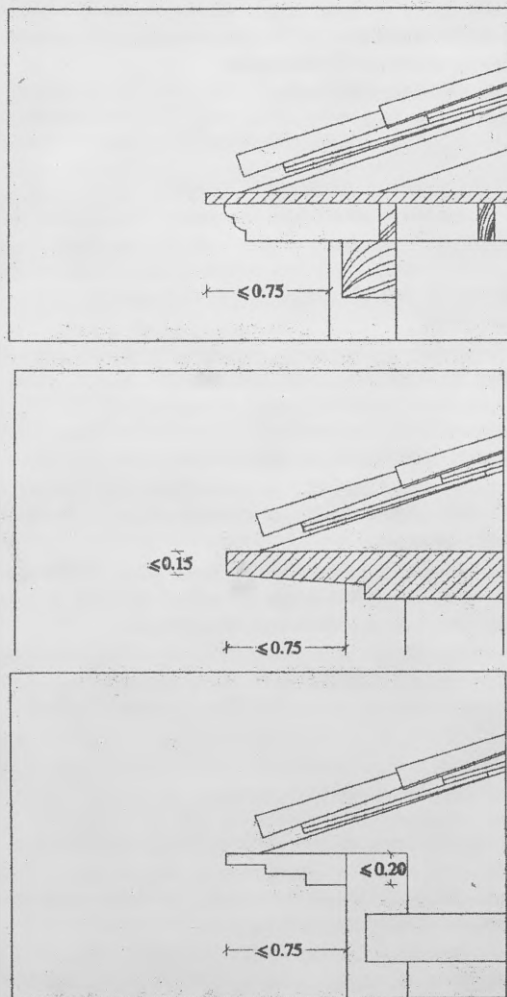
Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje.

6.4.7. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

1. Los aleros se resolverán con canchillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta.

Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto tratado con encofrado de tabla y en tonos grises, ocres o marrones. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.



3. Antepechos y petos. No se admiten antepechos, petos o cualquier otro elemento que oculte el alero.

Los aleros y cornisas podrán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviese afectado por normativa de protección y dispusiese de alero o cornisa, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.

6.4.8. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.



6.4.9. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- a) Soportales y planta baja.
- b) Planta de piso.
- c) Coronación.
- d) Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC, vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocres y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.

Si el edificio está catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.

2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unita-

rio para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

6.4.10. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbre, y en cualquier caso menor de 35°.

2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre o placas metálicas lacadas.

Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta. No se admiten casetos o buhardillas en las nuevas edificaciones. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y justificando su necesidad y ubicación. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en la zona, o cualquier otro que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color, y siempre con una cota de remate igual o inferior a la de la cumbre del edificio, salvo casos excepcionales obligados por la normativa sectorial, y cuando se justifique la imposibilidad técnica de buscar soluciones alternativas.

6.4.11. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discorra por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desen-tonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, preferiblemente en zócalo. En edificios con fachada protegida deberá optarse por la colocación en el interior o en arqueta subterránea ubicada en la acera.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurren por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chime-

nea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

7. ORDENANZA 3ª: EDIFICACIÓN EN ÁNGULO DESAPARECIDO DE LA MURALLA. (Entorno de monumento).

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

7.1.1. Ámbito de aplicación. La presente Ordenanza es de aplicación en las parcelas y edificaciones localizadas entre la plaza de la Leña y el río Esla, en el desaparecido ángulo noreste de la muralla, según se indica en el Plano General de Ordenación. En edificios catalogados, las determinaciones de la correspondiente Ficha de Catálogo prevalecerán sobre las de la presente ordenanza, en aquellos aspectos regulados por la citada Ficha. En todo lo demás, se estará a lo indicado en ésta.

7.1.2. Alcance de la regulación. Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- Condiciones dimensionales y volumétricas.
- Condiciones de uso de la edificación.
- Condiciones estéticas y formales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

7.2.1. Parcela mínima. Para nuevas parcelas procedentes de segregación se establecen unas dimensiones mínimas de 9 m de frente de fachada y fondo el de la parcela originaria.

7.2.2. Condiciones de segregación y agregación. Se admite la segregación de parcelas siempre que cumplan las dimensiones mínimas especificadas en el artículo anterior. Se exceptúan las parcelas ocupadas por edificios catalogados con grados de protección P1, P2a, P2b, P3a y P3b. Se contemplan los siguientes casos particulares, con condiciones específicas:

a) La segregación afecta a una parcela ocupada por una unidad tipológica, y por tanto catalogada con grado de protección P5. Salvo indicación expresa en la Ficha de catálogo, se admite la segregación en los términos anteriormente indicados, debiendo las nuevas edificaciones permitir la lectura de la unidad tipológica desaparecida (en todo o en parte), mediante el cumplimiento de las condiciones que figuran en la mencionada Ficha de catálogo.

b) La segregación afecta a un edificio existente, que se mantiene. La viabilidad de la segregación vendrá determinada por la estabilidad del conjunto y la idoneidad de la división, sin compartir elementos estructurales, circunstancia que deberá justificarse en la solicitud de licencia de segregación con informe técnico y, eventualmente, con proyecto de reforma estructural. Concedida la correspondiente licencia de segregación de parcelas, el edificio deberá poderse leer como único, aunque contenga dos o más viviendas, mediante el mantenimiento de los elementos de fachada comunes, como material, color, cotas de alero y cumbreira, forma y modulación de huecos...

En la zona regulada por la presente ordenanza no se admite la agregación de parcelas existentes.

CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

7.2.3. Alineaciones exteriores. Son las fijadas en el Plano General de Ordenación. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio público, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación constituye superficie de cesión obligatoria a viales. Cuando los edificios tengan soportal o se prevea la existencia del mismo, en el plano de ordenación se definirá la alineación y la línea que define el vuelo de soportal. El espacio abierto del soportal tendrá siempre carácter y consideración de espacio público. Por lo tanto, su cota de pavimento deberá ser homogénea y continuación de la cota de acera sin escaleras o rampas.

7.2.4. Alineaciones interiores. Las alineaciones al río Esla serán las indicadas en el plano de ordenación. Su definición tiene como finalidad la comprensión del carácter cerrado del recinto.

7.2.5. Planos de fachada. El plano o planos de fachada coincidirá con las alineaciones exterior e interior, no admitiéndose retranqueos.

En el caso de viviendas situadas en la esquina de la manzana, que presenten un testero a espacio libre público, no es necesario que la edificación se ajuste al perímetro de la parcela que limita con dicho espacio, debiendo marcarse la alineación de la parte correspondiente al patio con una tapia conforme a lo determinado en las condiciones estéticas y formales.

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

- Balcones en voladizo, en los casos en que la normativa lo permita, sólo en la fachada principal.
- Aleros y cornisas.
- Soportales.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

7.2.6. Superficie ocupable en planta. Es la determinada por las alineaciones exterior e interior.

7.2.7. Superficie ocupable bajo rasante. En el ámbito de la presente ordenanza, no se admite la existencia de sótanos o semisótanos.

7.2.8. Patios de parcela. Será obligatoria la existencia de patio en aquellos edificios en los que, por su fondo edificado, no sea posible dar luz natural y ventilación a todas las estancias vivideras desde alguna de sus fachadas. Se admite en el ámbito de esta ordenanza la existencia de patios interiores. Las dimensiones de dicho patio interior serán de tres metros como mínimo en su lado más corto, o las que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro 3 m. No se admiten los patios abiertos a fachada, tanto exterior como interior (hacia el río).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

7.2.9. Condiciones de edificabilidad. Son las que se enuncian a continuación:

a) Que la parcela tenga la calificación de solar, o sea, que tenga los servicios urbanísticos básicos, salvo que el promotor garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma estipulada por el Ayuntamiento.

b) Que el proyecto presentado haya sido redactado por técnico competente y cumpla con todas las ordenanzas del presente Plan Especial y la Normas Subsidiarias, y con el resto de normativa que le sea de aplicación. Dicho proyecto deberá contener, además de los documentos exigibles a un proyecto de ejecución, los siguientes:

- Alzado del edificio existente, si se tratase de una sustitución, que incluya los alzados de las edificaciones contiguas.

- Planta de distribución del edificio existente, si lo hubiese.

- Fotografía exterior general y de todos los elementos catalogados, si los hubiera.

- Alzado de la edificación proyectada y de los dos edificios contiguos. Se acompañará una muestra del color previsto, en el caso de fachadas enfoscadas y pintadas.

- Sección con cotas de alero y cumbreira y cualquier otro elemento que sobresalga sobre la cubierta.

- Ficha de cumplimiento de la normativa urbanística.

c) Que el proyecto presentado cuente con informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio, por encontrarse la edificación dentro de Entorno de Monumento. Una vez que el presente Plan Especial de Protección esté aprobado, esta Comisión podrá prescribir modificaciones del proyecto presentado, siempre que no sean contrarias a las determinaciones del Plan.

7.2.10. Exploración arqueológica previa. Dada la singular posición de la edificación (sobre los restos de la muralla), será necesario, en el caso de demolición y posterior edificación, o al efectuar obras de reestructuración de importancia que pudiesen afectar al subsuelo o al arranque de los muros principales, una exploración arqueológica previa a la ejecución de las nuevas fábricas, a fin de localizar restos no visibles de la muralla, con cargo al promotor. En cualquier caso, la demolición (total o parcial) deberá suspenderse ante el menor indicio de material arqueológico, informando del hecho a los Servicios

Técnicos de este Ayuntamiento, que tomarán las medidas oportunas. La aparición de fragmentos de la muralla implicará realizar las modificaciones del proyecto de ejecución de la obra necesarias para asegurar las condiciones de adosamiento a dicho fragmento o fragmentos, y supondrá automáticamente un cambio de alineación posterior, si su posición no coincide con la línea definida en el plano de ordenación.

Se establecerá un protocolo con una sistematización metodológica de los requisitos mínimos que la exploración arqueológica debe tener (Anexo 3). El Ayuntamiento, en colaboración con la administración responsable del patrimonio, arbitrará líneas de ayuda para la restauración e integración en la nueva edificación de los restos aparecidos.

7.2.11. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con las siguientes excepciones:

a) Los pasajes y soportales de uso público.

b) Bajocubiertas no destinados al uso de vivienda, cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

7.2.12. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por la alineación exterior, interior, vuelo de soportal y altura máxima permitida para dicha parcela, según se expresa en el Plano General de Ordenación.

7.2.13. Número de plantas. Será el indicado en el Plano General de Ordenación. Para este ámbito concreto, todas las edificaciones serán de planta baja y planta alta, con cubierta de sección simétrica, independientemente de la anchura de la calle a que den fachada. No se admite la construcción de entreplantas ni semisótanos.

7.2.14. Altura de cornisa y cumbre. Las cornisas no superarán en ningún caso los 6 m de altura, correspondientes en la Ordenanza General a edificaciones de planta baja y primera, tanto en las fachadas como en el patio interior, si lo hubiera. En este caso, la cota de alero del patio coincidirá con la de las fachadas anterior y posterior. La cota de cumbre será de 8 m como máximo, a fin de asegurar la visión (al menos parcial) del paño de muralla posterior a las edificaciones.

Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Cuando el edificio sea colindante con uno o más edificios protegidos, su altura deberá adecuarse a la de éstos, en caso de no indicarse su altura expresamente. En todos los casos, se admite una variación de + 25 cm sobre la cota de ordenanza en función de la altura de los edificios colindantes a fin de evitar la uniformidad.

7.2.15. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

- a) Planta baja: 3 m para locales, y 2,50 m si se destina a uso vivienda.
- b) Plantas superiores: 2,50 m.

Estas alturas podrán modificarse por limitaciones del catálogo, que en fachadas o soportales afectará únicamente a la primera crujía, debiendo el resto del edificio adecuarse a las alturas especificadas en este artículo.

7.2.16. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada a dos aguas, siendo su pendiente la determinada por las cotas de alero y cumbre especificadas. No se admiten elementos de remate tales como petos o cualquier otro que oculte el alero.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas y antenas de señales, según lo indicado en las condiciones estéticas y formales. No se admite en ningún caso la aparición de buhardillas, casetos, casetones de ascensores o similares, en edificios de nueva construcción. En el caso de obras de remodelación de edificios existentes, se admiten las buhardillas cuando estén inclui-

das en catálogo, o cuando las obras no contemplen la modificación de la cubierta.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

7.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

- a) Residencial unifamiliar.
- b) Servicios administrativos.
- c) Servicios comerciales clase a).
- d) Equipamientos.

7.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que colmata toda la altura de la edificación. Si la parcela en que se ubica tuviese tamaño suficiente, se podrán construir varias viviendas, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común. Se admiten en el interior de viviendas unifamiliares los negocios familiares (comercios, pequeños talleres, despachos profesionales y similares), siempre que no alteren la estructura de fachada.

Podrá tener cochera en superficie (nunca situada en sótano o semisótano) aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo.

7.3.3. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público. Podrá tener garaje o cochera particular de cada casa aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo, o cochera común con un único acceso.

7.3.4. Servicios comerciales de clase a). Se definen, según las Normas Subsidiarias vigentes, como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación de las parcelas existentes, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa. La actividad que se desarrolla en el local de planta baja deberá estar vinculada a la familia que ocupa la planta superior (negocio familiar). En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio.

7.3.5. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES.

CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

7.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

7.4.2. Fraccionamiento de fachada en grandes solares. Los solares que existen en la actualidad o que se formen por derribo de edificios existentes, sin perjuicio de lo establecido para la agregación de solares, y que tengan más de 25 m en alguna de sus fachadas, deberán fraccionar su fachada en tramos de 12 m. Dicho fraccionamiento implica variación de cotas de alero y cumbre en un máximo de + 25 cm, color y tipo de huecos en cada una de las fracciones resultantes, con el fin de evitar la uniformidad o seriación.

7.4.3. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando

no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, discotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

7.4.4. Color y materiales de acabado. Se autorizan los siguientes acabados para fachadas visibles desde la Plaza de la Leña:

a) Enfoscados con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o revocos de técnica tradicional.

Se prohíben los acabados en ladrillos vidriados, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

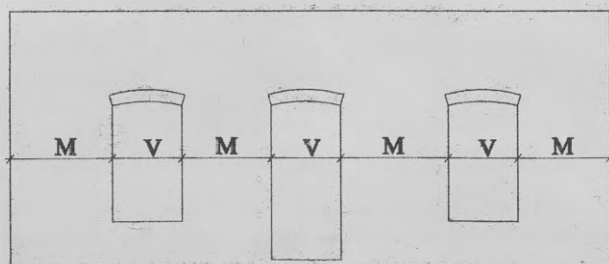
En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, con lo que estarán incluidos en las gamas de tierras, ocre, pardos, rojizos..., y siempre en armonía con los edificios existentes. Si el edificio se sitúa en un tramo de calle compuesto en su mayoría por edificios protegidos, o fuese colindante con edificios de este tipo, su color se definirá en función del de dichos edificios. Como norma general, no se admite el color blanco puro, salvo casos excepcionales que se estudiarán individualmente.

Cuando se admita la existencia de soportal, el color y materiales de la fachada se ajustarán a lo indicado en el Anexo 4, de condiciones estéticas del soportal.

En las edificaciones incluidas en el ámbito de la presente ordenanza, se fija también el acabado de las fachadas posteriores, que deberá ser siempre enfoscado y pintado en tonos ocre similares al color de la muralla.

7.4.5. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%.



V VANOS 40%

M MACIZO 60%

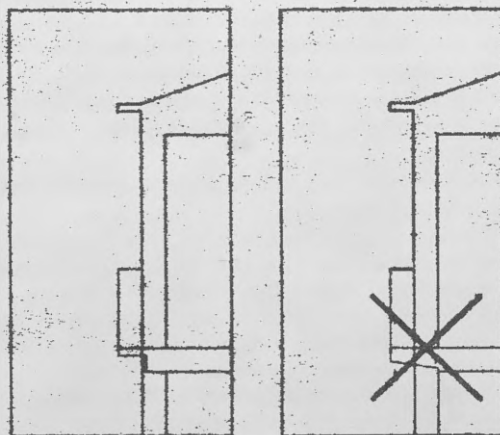
Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las características de los edificios protegidos de su entorno.

b) Balcones. Se dispondrán únicamente como hueco central de la fachada principal. Si los huecos son pares y más de tres, se admite la existencia de dos balcones colocados simétricamente. Sus dimensiones y modulación se determinarán con el mismo criterio definido para las ventanas. Como norma general, se establece una altura libre mínima comprendida entre 2,10 y 2,40 metros, siendo su anchura proporcional a la altura en relación 1/2 o menor. Podrán tener voladizo únicamente cuando la fachada dé a una plaza.

Cuando el balcón no tenga voladizo y sea practicable en su totalidad, deberá contar con elementos de protección hasta una altura máxima de un metro. Como elemento de protección se admiten barandillas de madera, antepechos acristalados realizados en vidrio de seguridad, rejera, perfiles o pletinas esmaltadas en mate, color gris forja o negro preferiblemente, y chapas metálicas caladas esmaltadas en los mismos colores.

Para balcones con voladizo, éste no podrá sobresalir del plano de fachada más de 30 cm. El voladizo se formará con soluciones tradicionales, con un espesor en su frente inferior a 10 cm, no pudiendo realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso. La protección del balcón se realizará preferiblemente con antepecho de rejera, aunque se admiten también perfiles, pletinas y chapas esmaltadas en mate. Se admiten soluciones distintas a las enumeradas en el caso de balconadas existentes o reaprovechadas, si el edificio original tiene más de cien años o está catalogado.



c) Galerías. No se admiten galerías en edificios de nueva planta, aunque se mantendrán las existentes en los edificios a conservar que cuenten con ese elemento.

d) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada principal de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso público, escaleras, puerta principal...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

En las fachadas posteriores sólo se admitirán ventanas, sin permitirse otras soluciones de huecos, como balcones u otros. Se recomiendan soluciones no simétricas o excesivamente rígidas, combinando huecos de distinto tamaño y con distribución aparentemente aleatoria.

2. Recercados. Sólo se admiten recercados volumétricos en fachadas con acabado de ladrillo visto. Para el resto de acabados, los recercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada. En los huecos de las fachadas posteriores no se admite ningún tipo de recercado.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúe en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros ma-

teriales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo "a" debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo "b", aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

En las fachadas posteriores, sólo se admitirán ventanas del tipo "a", con carpintería de madera barnizada o pintada.

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco, según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de madera o de otros materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. Los huecos de balcones, con o sin voladizo, incorporarán balaustradas compuestas preferiblemente por elementos verticales metálicos o de madera. Para balcones sin voladizo se admiten todas las soluciones expuestas en el punto 2b. El diseño de estos elementos podrá interpretar esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas no tradicionales en Mansilla.

7.4.6. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso en alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m. En la fachada posterior sólo se admite una puerta de paso peatonal, totalmente opaca, en madera o imitación madera, no permitiéndose la apertura de ventanas en planta baja.

2. Acabados: color y materiales. En la fachada principal, la planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, realizado en piedra, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla. En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje.

La fachada posterior tendrá el mismo tratamiento que las plantas superiores (enfoscado y pintado en tonos ocres similares a los de la piedra de la muralla), con las restricciones a los huecos ya establecidas.

3. Soportales. Cuando se admita la presencia de soportal, el vuelo se apoyará en durmientes de madera sostenidos pies derechos también de madera con o sin refuerzos o perfiles interiores metálicos no vistos sobre dados cilíndricos de piedra u hormigón no pulido, y rematados por zapatas de madera, y los zócalos serán exclusivamente cromáticos (ver Anexo 4: Ordenanza estética de soportal).

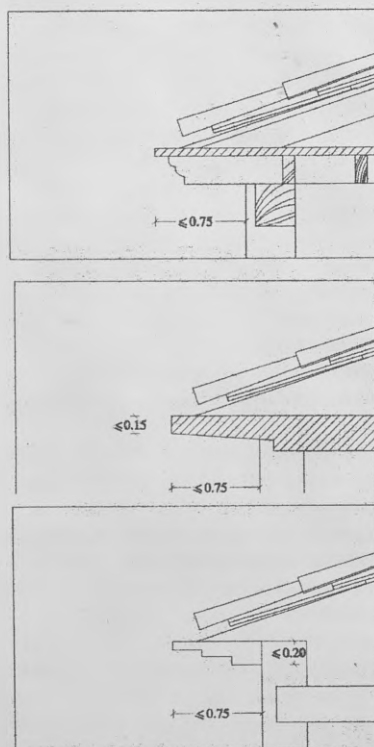
7.4.7. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

1. Los aleros se resolverán con canchillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos

los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta.

Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto tratado con encofrado de tabla y en tonos grises, ocres o marrones. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.



3. Antepechos y petos. No se admiten antepechos, petos o cualquier otro elemento que oculte el alero.

Los aleros y cornisas podrán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviese afectado por normativa de protección y dispusiese de alero o cornisa, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.

7.4.8. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.



7.4.9. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- Soportales y planta baja.
- Planta de piso.
- Coronación.
- Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC, vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocres y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

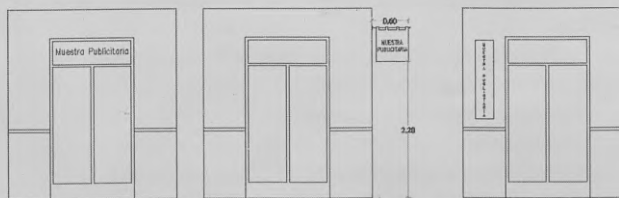
El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.



Si el edificio está catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.

2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

7.4.10. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbre, y siempre inferior a 35°.

2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre o placas metálicas lacadas.

Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta. Se denominan casetos las buhardillas de gran tamaño características de la localidad, con cubiertas a tres o cuatro aguas, y por tanto sin hastiales. En el ámbito de la presente ordenanza, no se admiten casetos o buhardillas en las nuevas edificaciones. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y justificando su necesidad y ubicación. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en la zona, o cualquier otro que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color, y siempre con una cota de remate igual o inferior a la de la cumbre del edificio, salvo casos excepcionales obligados por la normativa sectorial, y cuando se justifique la imposibilidad técnica de buscar soluciones alternativas.

7.4.11. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discurra por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desentonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, pre-

feriblemente en zócalo. En edificios con fachada protegida deberá optarse por la colocación en el interior o en arqueta subterránea ubicada en la acera.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurren por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chimenea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

8. ORDENANZA 4ª: EDIFICACIÓN SOBRE TRAZAS. SECTOR NORTE DE LA PUERTA DE LA CONCEPCIÓN. (Entorno de monumento).

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

8.1.1. **Ámbito de aplicación.** La presente Ordenanza es de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas al norte de la Puerta de la Concepción, hasta el desaparecido ángulo noreste de la muralla, según se indica en el Plano General de Ordenación. En edificios catalogados, las determinaciones de la correspondiente Ficha de Catálogo prevalecerán sobre las de la presente ordenanza, en aquellos aspectos regulados por la citada Ficha. En edificios incluidos en OVE (ordenanza de volumetría específica), la volumetría de la edificación se ajustará a los límites definidos por ésta. En todo lo demás, se estará a lo indicado en ésta.

8.1.2. **Alcance de la regulación.** Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- Condiciones dimensionales y volumétricas.
- Condiciones estéticas y formales.
- Condiciones de uso de la edificación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

8.2.1. **Parcela mínima.** No se considera. Se podrá edificar en todas las parcelas existentes, con las restricciones que se deriven de la posible catalogación de los edificios que las ocupan en la actualidad.

8.2.2. **Condiciones de segregación y agregación.** En la zona regulada por la presente ordenanza no se admite la segregación o agregación de parcelas existentes. Se admite división horizontal para edificios distintos sobre una misma parcela con frente a la Pza. de la Leña o a la avenida de la Fuente de los Prados respectivamente, y con patio interior común a ambos.

CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

8.2.3. **Alineaciones exteriores.** Son las fijadas en el Plano General de Ordenación. En las áreas reguladas por O.V.E., el volumen ocupado por la edificación define tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como los salientes y voladizos. En la presente ordenanza se definen las alineaciones a la plaza de la Leña y a la calle de la Fuente de los Prados. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio público, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación constituye superficie de cesión obligatoria a viales. Cuando los edificios tengan soportal o se prevea la existencia del mismo, en el plano de ordenación se definirá la alineación y la línea que define el vuelo de soportal. El espacio abierto del soportal tendrá siempre carácter y consideración de espacio público. Por lo tanto, no se admiten sótanos bajo el espacio de soportal, y su cota de pavimento deberá ser homogénea y continuación de la cota de acera sin escaleras o rampas.

8.2.4. Alineaciones interiores.

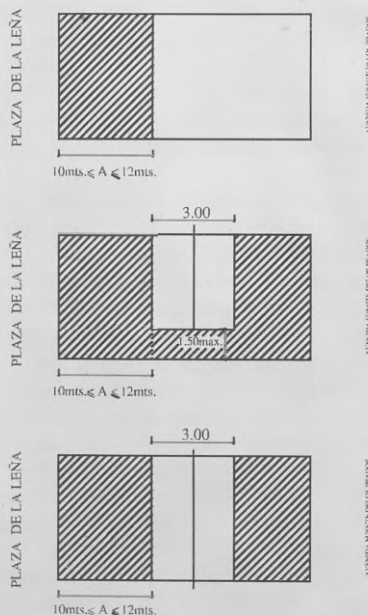
Se define un fondo para la edificación con frente a la plaza de la Leña de un mínimo de 10 m y un máximo de 12 m. El fondo de la edificación con frente a la avenida de la Fuente de los Prados,

cuando se prevea dicha edificación, queda condicionado por la existencia de un patio interior de 3 m de fondo como mínimo. Se establecen tres posibilidades distintas:

a) Una única vivienda, con patio posterior. En este caso, la edificación deberá ajustarse necesariamente a las alineaciones exterior e interior correspondientes a la plaza de la Leña, marcando la alineación exterior a la Avda. de la Fuente de los Prados con una tapia.

b) Una única vivienda, con frente a las dos calles. Se admite la existencia de un elemento de paso que una las dos partes de la vivienda adosado a una de las medianeras, con un ancho máximo de 3 m.

c) Dos viviendas, con frente y acceso por cada uno de los dos viales que delimitan la parcela.



8.2.5. **Planos de fachada.** El plano o planos de fachada coincidirán con las alineaciones exteriores, no admitiéndose retranqueos. Se contempla como caso particular el denominado a) en el artículo anterior, en el que la alineación a la Avda. de la Fuente de los Prados se marcará con una tapia conforme a lo determinado en las condiciones estéticas y formales.

En el caso de viviendas situadas en la esquina de la manzana, que presenten un testero a la calle lateral, no es necesario que la edificación se ajuste al perímetro de la parcela en esa calle, debiendo marcarse la alineación de la parte correspondiente al patio con una tapia conforme a lo determinado en las condiciones estéticas y formales.

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

- Balcones en voladizo, en los casos en que la normativa lo permita, sólo en la fachada principal.
- Aleros y cornisas.
- Soportales.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

8.2.6. **Superficie ocupable en planta.** Es la determinada por las alineaciones exteriores e interiores, con las posibilidades definidas en 8.2.4.

8.2.7. **Superficie ocupable bajo rasante.** En el ámbito de la presente ordenanza, no se admite la existencia de sótanos o semisótanos.

8.2.8. **Patios de parcela.** La alineaciones interiores definidas en 8.2.4. determinan la existencia de un patio obligatorio de tres metros de fondo mínimo y ancho el correspondiente a cada parcela. El fondo de dicho patio puede aumentarse en el caso de vivienda con fachada a una única calle, debiendo estar cerrado por una tapia que marque la alineación posterior. Dicha tapia deberá ajustarse a lo indicado en el Art. 8.4.7. de la presente ordenanza.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

8.2.9. Condiciones de edificabilidad. Son las que se enuncian a continuación:

a) Que la parcela tenga la calificación de solar, o sea, que tenga los servicios urbanísticos básicos, salvo que el promotor garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma estipulada por el Ayuntamiento.

b) Que el proyecto presentado haya sido redactado por técnico competente y cumpla con todas las ordenanzas del presente Plan Especial y la Normas Subsidiarias, y con el resto de normativa que le sea de aplicación. Dicho proyecto deberá contener, además de los documentos exigibles a un proyecto de ejecución, los siguientes:

- Alzado del edificio existente, si se tratase de una sustitución, que incluya los alzados de las edificaciones contiguas.

- Planta de distribución del edificio existente, si lo hubiese.

- Fotografía exterior general y de todos los elementos catalogados, si los hubiera.

- Alzado de la edificación proyectada y de los dos edificios contiguos. Se acompañará una muestra del color previsto, en el caso de fachadas enfoscadas y pintadas.

- Sección con cotas de alero y cumbrera y cualquier otro elemento que sobresalga sobre la cubierta.

- Ficha de cumplimiento de la normativa urbanística.

c) Que el proyecto presentado cuente con informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio, por encontrarse la edificación dentro de Entorno de Monumento. Una vez que el presente Plan Especial de Protección esté aprobado, esta Comisión podrá prescribir modificaciones del proyecto presentado, siempre que no sean contrarias a las determinaciones del Plan.

8.2.10. Exploración arqueológica previa. Dada la singular posición de la edificación (sobre los restos de la muralla), será necesario, en el caso de demolición y posterior edificación, o al efectuar obras de reestructuración de importancia que pudiesen afectar al subsuelo o al arranque de los muros principales, una exploración arqueológica previa a la ejecución de las nuevas fábricas, a fin de localizar restos no visibles de la muralla, con cargo al promotor. En cualquier caso, la demolición (total o parcial) deberá suspenderse ante el menor indicio de material arqueológico, informando del hecho a los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, que tomarán las medidas oportunas. La aparición de fragmentos de la muralla implicará realizar las modificaciones del proyecto de ejecución de la obra necesarias para asegurar las condiciones de adosamiento a dicho fragmento o fragmentos, y supondrá automáticamente un cambio de alineación posterior, si su posición no coincide con la línea definida en el plano de ordenación.

Se establecerá un protocolo con una sistematización metodológica de los requisitos mínimos que la exploración arqueológica debe tener. El Ayuntamiento, en colaboración con la administración responsable del patrimonio, arbitrará líneas de ayuda para la restauración e integración en la nueva edificación de los restos aparecidos.

8.2.11. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con las siguientes excepciones:

a) Los pasajes y soportales de uso público.

b) Bajocubiertas no destinados al uso de vivienda cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

8.2.12. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por la alineación exterior, interior, vuelo de soportal y altura máxima permitida para dicha parcela, según se expresa en el Plano General de Ordenación.

8.2.13. Número de plantas. Será el indicado en el Plano General de Ordenación. Para este ámbito concreto, todas las edificaciones

serán de planta baja y planta alta, con cubierta de sección simétrica, independientemente de la calle a que den fachada.

Opcionalmente, podrán construirse edificios que no alcancen el nº de plantas señaladas, siempre que no se sobrepasen las alturas de cornisa y cumbrera especificadas para el número de plantas autorizadas. No se admite la construcción de entreplantas ni semisótanos.

8.2.14. Altura de cornisa y cumbrera. Las cornisas no superarán en ningún caso los 6 m de altura, correspondientes en la Ordenanza General a edificaciones de planta baja y primera. La cota de cumbrera será de 8,5 m como máximo.

Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Cuando el edificio sea colindante con uno o más edificios protegidos, su altura deberá adecuarse a la de éstos, en caso de no indicarse su altura expresamente. En todos los casos, se admite una variación de + 25 cm. sobre la cota de ordenanza en función de la altura de los edificios colindantes a fin de evitar la uniformidad.

8.2.15. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

a) Planta baja: 3 m para locales, y 2,50 m si se destina a uso vivienda.

b) Plantas superiores: 2,50 m.

Estas alturas podrán modificarse por limitaciones del catálogo, que en fachadas o soportales afectará únicamente a la primera crujía, debiendo el resto del edificio adecuarse a las alturas especificadas en este artículo.

8.2.16. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada a dos aguas, siendo su pendiente la determinada por las cotas de alero y cumbrera especificadas, y en cualquier caso inferior a 35°. No se admiten elementos de remate tales como petos o cualquier otro que oculte el alero.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas y antenas de señales, siempre que se coloquen según los criterios expuestos en las condiciones estéticas y formales. No se admite en ningún caso la aparición de buhardillas, casetos, casetones de ascensores o similares, en edificios de nueva construcción. En el caso de obras de remodelación de edificios existentes, se admiten las buhardillas cuando estén incluidas en catálogo, o cuando las obras no contemplen la modificación de la cubierta.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

8.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

a) Residencial unifamiliar.

b) Servicios administrativos.

c) Servicios comerciales clase a).

d) Equipamientos.

8.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que colmata toda la altura de la edificación. Se podrán construir varias viviendas sobre una misma parcela, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común.

Se admiten en el interior de viviendas unifamiliares los negocios familiares (comercios, pequeños talleres, despachos profesionales y similares), siempre que no alteren la estructura de fachada. Si la vivienda tiene acceso por la Avda. de la Fuente de los Prados, sólo se admitirán despachos profesionales que no incidan en la fachada.

Podrá tener cochera en superficie (nunca situada en sótano o semisótano) aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo.

8.3.3. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público. La actividad que se desarrolla en el local o parte del edificio deberá estar vinculada a la familia que ocupa el resto del mismo, o a alguno de sus miembros. En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al

mismo negocio, debiendo en cualquier caso ajustarse sus fachadas a lo indicado en las condiciones estéticas y formales de esta ordenanza.

8.3.4. Servicios comerciales de clase a). Se definen, según las Normas Subsidiarias vigentes, como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación de las parcelas existentes, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa. La actividad que se desarrolla en el local de planta baja deberá estar vinculada a la familia que ocupa la planta superior (negocio familiar). En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio. No se admiten locales comerciales en los edificios o partes de ellos que den frente a la Avda. de la Fuente de los Prados.

8.3.5. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

8.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

8.4.2. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, discotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

8.4.3. Color y materiales de acabado. Se autorizan los siguientes acabados para fachadas visibles desde la vía pública:

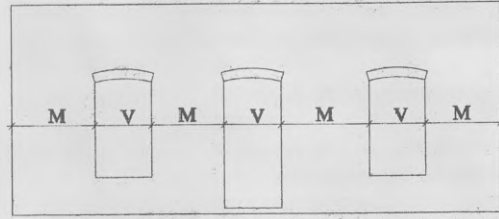
a) Enfoscados con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o revocos de técnica tradicional.

Se prohíben los acabados en ladrillos, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, con lo que estarán incluidos en las gamas de tierras, ocre, pardos, rojizos... y siempre en armonía con los edificios existentes. Si el edificio se sitúa en un tramo de calle compuesto en su mayoría por edificios protegidos, o fuese colindante con edificios de este tipo, su color se definirá en función del de dichos edificios. Como norma general, no se admite el color blanco puro, salvo casos excepcionales que se estudiarán individualmente.

8.4.4. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%.



V VANOS 40%

M MACIZO 60%

Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las características de los edificios protegidos de su entorno.

b) Balcones. Se dispondrán únicamente como hueco central de la fachada principal. Si los huecos son pares y más de tres, se admite la existencia de dos balcones colocados simétricamente. Sus dimensiones y modulación se determinarán con el mismo criterio definido para las ventanas. Como norma general, se establece una altura libre mínima comprendida entre 2,10 y 2,40 metros, siendo su anchura proporcional a la altura en relación 1/2 o menor. Podrán tener voladizo únicamente cuando la fachada dé a una plaza.

Cuando el balcón no tenga voladizo y sea practicable en su totalidad, deberá contar con elementos de protección hasta una altura máxima de un metro. Como elemento de protección se admiten barandillas de madera, antepechos acristalados realizados en vidrio de seguridad, rejería, perfiles o pletinas esmaltadas en mate, color gris forja o negro preferiblemente, y chapas metálicas caladas esmaltadas en los mismos colores.

Para balcones con voladizo, éste no podrá sobresalir del plano de fachada más de 30 cm. El voladizo se formará con soluciones tradicionales, con un espesor en su frente inferior a 10 cm, no pudiendo realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso. La protección del balcón se realizará preferiblemente con antepecho de rejería, aunque se admiten también perfiles, pletinas y chapas esmaltadas en mate. Se admiten soluciones distintas a las enumeradas en el caso de balconadas existentes o reaprovechadas, si el edificio original tiene más de cien años o está catalogado.

c) Galerías. Sólo se admiten galerías voladas o sobre soportal en el paso de conexión de edificios que constituyan una única vivienda con fachada a dos calles, y nunca en las fachadas posteriores. En éstas se admite la existencia de galerías alineadas con el paño de fachada, sin ningún tipo de voladizo. Se mantendrán las existentes en los edificios a conservar que cuenten con ese elemento.

d) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada principal de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso público, escaleras, puerta principal...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

En las fachadas a la Avda. de la Fuente de los Prados sólo se admitirán ventanas, sin permitirse otras soluciones de huecos, como balcones u otros. Se recomiendan soluciones no simétricas o excesivamente rígidas, combinando huecos de distinto tamaño y con distribución aparentemente aleatoria.

MODELO



2. Recercados. Los cercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúe en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros materiales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo "a" debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo "b", aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

En las fachadas a la Avda. de la Fuente de los Prados, sólo se admitirán ventanas del tipo "a".

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco, según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de madera o de otros materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación de madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. Los huecos de balcones, con o sin voladizo, incorporarán balastradas compuestas preferiblemente por elementos verticales metálicos o de madera. Para balcones sin voladizo se admiten todas las soluciones expuestas en el punto 2b. El diseño de estos elementos podrá interpretar esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas no tradicionales en Mansilla.

8.4.5. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso en alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m. En la fachada a la Avda. de la Fuente de los Prados no se admite la existencia de locales comerciales, por lo que la relación macizo-vano se mantiene como en plantas superiores.

2. Acabados: color y materiales. En la fachada principal, la planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, realizado en piedra, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla. En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

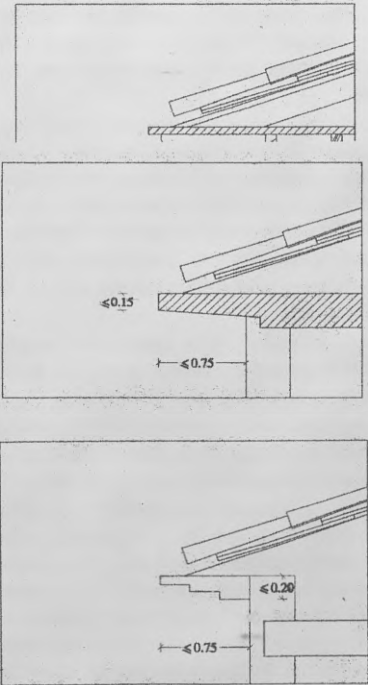
En las fachadas que den a la Avda. de la Fuente de los Prados, sólo se admite la solución de zócalo sin relieve, destacado por contraste cromático.

Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje.

8.4.6. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

1. Los aleros se resolverán con canecillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta. Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto tratado con encofrado de tabla y en tonos grises, ocres o marrones. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.



3. Antepechos y petos. No se admiten antepechos, petos o cualquier otro elemento que oculte el alero.

Los aleros y cornisas podrán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviese afectado por normativa de protección y dispusiese de alero o cornisa, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.

8.4.7. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.



8.4.8. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- a) Soportales y planta baja.
- b) Planta de piso.
- c) Coronación.
- d) Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC, vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocres y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

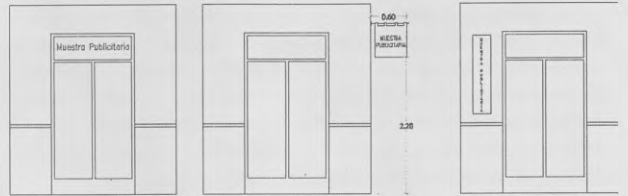
Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.

Si el edificio está catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.



2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

8.4.9. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbre, y en cualquier caso inferior a 35°.

2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre o placas metálicas lacadas.

Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta. Se denominan casetos las buhardillas de gran tamaño características de la localidad, con cubiertas a tres o cuatro aguas, y por tanto sin hastiales. En el ámbito de la presente ordenanza, no se admiten casetos o buhardillas en las nuevas edificaciones. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y justificando su necesidad y ubicación. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en la zona, o cualquier otro

que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color, y siempre con una cota de remate igual o inferior a la de la cumbrera del edificio, salvo casos muy excepcionales obligados por la normativa sectorial, y cuando se justifique la imposibilidad técnica de buscar soluciones alternativas.

8.4.10. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discorra por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desentonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, preferiblemente en zócalo. En edificios con fachada protegida deberá optarse por la colocación en el interior o en arqueta subterránea ubicada en la acera.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurran por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chimenea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

9. ORDENANZA 5ª: EDIFICACIÓN ENCABALGADA SOBRE TRAZAS. SECTOR SUR DE LA PUERTA DE LA CONCEPCIÓN. (Entorno de monumento).

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.

9.1.1. Ámbito de aplicación. La presente Ordenanza es de aplicación en las parcelas y edificaciones situadas al sur de la Puerta de la Concepción, entre la calle Tenada y la Pza. del Arrabal, hasta las parcelas actualmente ocupadas por instalaciones industriales en desuso, y en las que se sitúan en la zona del foso de la muralla, entre la traza de la misma y la Avda. Villa Lill (O.V.E.s 1, 2 y 3), según se indica en el Plano General de Ordenación. En edificios catalogados o incluidos en O.V.E. (ordenanza volumétrica específica), las determinaciones de la correspondiente Ficha de Catálogo u O.V.E. prevalecerán sobre las de la presente ordenanza, en aquellos aspectos regulados por la citada Ficha. En todo lo demás, se estará a lo indicado en ésta.

9.1.2. Alcance de la regulación. Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- Condiciones dimensionales y volumétricas.
- Condiciones de uso de la edificación.
- Condiciones estéticas y formales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

9.2.1. Parcela mínima. No se considera. Se podrá edificar en todas las parcelas existentes o delimitadas por O.V.E., con las restricciones que se deriven de la posible catalogación de los edificios que las ocupan en la actualidad.

9.2.2. Condiciones de segregación y agregación. En la zona regulada por la presente ordenanza no se admite la segregación o agregación de parcelas existentes. Se admite división horizontal para edificios distintos sobre una misma parcela con frente a la calle Tenada o a la plaza del Arrabal, respectivamente, y con patio interior común a ambos.

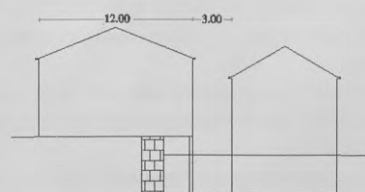
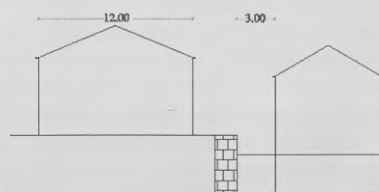
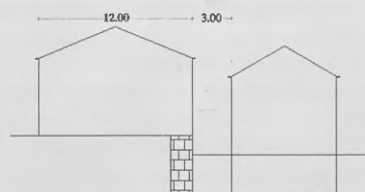
CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

9.2.3. Alineaciones exteriores. Son las fijadas en el Plano General de Ordenación. En la presente ordenanza se definen las alineacio-

nes a la plaza del Arrabal, calle Tenada y Avda. Villa Lil. En las áreas reguladas por O.V.E., el volumen ocupado por la edificación define tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como los salientes y voladizos. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio público, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación, constituye superficie de cesión obligatoria a viales.

9.2.4. Alineaciones interiores. Las alineaciones vendrán determinadas por la posición de los restos de la muralla que previsiblemente se localizarán al realizar las excavaciones posteriores al derribo. En ningún caso el fondo será superior a 12 m desde la alineación correspondiente a la calle Tenada, y Avda. Villa Lil, incluidos los posibles vuelos, y 7 m desde la Pza. del Arrabal. En cualquier caso, cuando se permita la edificación en los dos frentes de parcela, entre los planos de fachada posterior de los edificios deberá haber una distancia mínima de 3 m, según se indica en los esquemas gráficos. Se establecen tres posibilidades distintas, según la posición de los restos de la muralla o su traza:

a) Toda la fachada posterior del edificio coincide con el frente exterior de la muralla.



b) La edificación no alcanza los restos de la muralla.

c) La cimentación de la planta baja o incluso su fachada posterior coincide con el frente exterior de la muralla, volando la planta superior y conformando una galería acristalada. El vuelo puede apoyarse sobre pies derechos que no oculten los restos.

9.2.5. Planos de fachada. El plano o planos de fachada coincidirá con las alineaciones exteriores, no admitiéndose retranqueos.

En el caso de viviendas situadas en la esquina de la manzana, que presenten un testero a la calle lateral, no es necesario que la edificación se ajuste al perímetro de la parcela en esa calle, debiendo marcarse la alineación de la parte correspondiente al patio con una tapia que se ajuste a lo determinado en las condiciones estéticas y formales.

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

- Balcones en voladizo, en los casos en que la normativa lo permita, sólo en la fachada principal.
- Aleros y cornisas.
- Galerías a patio, en los casos en que estén permitidas.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

9.2.6. Superficie ocupable en planta. Es la determinada por las alineaciones exteriores e interiores.

9.2.7. Superficie ocupable bajo rasante. La diferencia de nivel entre las dos calles que delimitan la manzana, así como la cota de arranque de la muralla (que coincide aproximadamente con la de terreno firme, por ser la actual cota de terreno resultado del relleno del foso de la muralla), posibilita la existencia de sótanos o semisótanos en las edificaciones con fachada a la Pza. del Arrabal y Avda. Villa Lil, destinados a garaje. Dichos sótanos podrán iluminar a través del patio posterior, en solución de patio inglés si la cota del garaje es inferior a la del patio.

9.2.8. Patios de parcela. La alineaciones interiores definidas determinan la existencia de un patio obligatorio de tres metros de fondo y ancho el correspondiente a cada parcela, medido desde la cara de la muralla más próxima a la Pza. del Arrabal, y de fondo mayor en las parcelas con fachada a la Avda. Villa Lil. Cuando no aparezcan restos de muralla en la exploración arqueológica previa, será la traza de la misma la que definirá la posición del patio. En caso contrario, serán los restos los que determinen su posición. En la edificación con fachada a la calle Tenada, si la distancia entre los restos de la muralla y la alineación exterior fuese mayor de 12 m aparecería un segundo patio, en una cota superior al anterior, protegido mediante bardilla, peto o similar.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

9.2.9. Condiciones de edificabilidad. Son las que se enuncian a continuación:

a) Que la parcela tenga la calificación de solar, o sea, que tenga los servicios urbanísticos básicos, salvo que el promotor garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma estipulada por el Ayuntamiento.

b) Que el proyecto presentado haya sido redactado por técnico competente y cumpla con todas las ordenanzas del presente Plan Especial y la Normas Subsidiarias, y con el resto de normativa que le sea de aplicación. Dicho proyecto deberá contener, además de los documentos exigibles a un proyecto de ejecución, los siguientes:

- Alzado del edificio existente, si se tratase de una sustitución, que incluya los alzados de las edificaciones contiguas.

- Planta de distribución del edificio existente, si lo hubiese.

- Fotografía exterior general y de todos los elementos catalogados, si los hubiera.

- Alzado de la edificación proyectada y de los dos edificios contiguos. Se acompañará una muestra del color previsto, en el caso de fachadas enfoscadas y pintadas.

- Sección con cotas de alero y cumbrera y cualquier otro elemento que sobresalga sobre la cubierta.

- Ficha de cumplimiento de la normativa urbanística.

c) Que el proyecto presentado cuente con informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio, por encontrarse la edificación dentro de Entorno de Monumento. Una vez que el presente Plan Especial de Protección esté aprobado, esta Comisión podrá prescribir modificaciones del proyecto presentado, siempre que no sean contrarias a las determinaciones del Plan.

9.2.10. Exploración arqueológica previa. Dada la singular posición de la edificación (sobre los restos de la muralla), será necesario, en el caso de demolición y posterior edificación, o al efectuar obras de reestructuración de importancia que pudiesen afectar al subsuelo o al arranque de los muros principales, una exploración arqueológica previa a la ejecución de las nuevas fábricas, a fin de localizar restos no visibles de la muralla, con cargo al promotor. En cualquier caso, la demolición (total o parcial) deberá suspenderse ante el menor indicio de material arqueológico, informando del hecho a los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, que tomarán las medidas oportunas. La aparición de fragmentos de la muralla implicará realizar las modificaciones del proyecto de ejecución de la obra necesarias para asegurar las condiciones de adosamiento a dicho fragmento o fragmentos, y supondrá automáticamente un cambio de alineación posterior, si

su posición no coincide con la línea definida en el plano de ordenación.

Se establecerá un protocolo con una sistematización metodológica de los requisitos mínimos que la exploración arqueológica debe tener (Anexo 3). El Ayuntamiento, en colaboración con la administración responsable del patrimonio, arbitrará líneas de ayuda para la restauración e integración en la nueva edificación de los restos aparecidos.

9.2.11. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con las siguientes excepciones:

a) Los pasajes y soportales de uso público.

b) Bajocubiertas no destinados al uso de vivienda, vivienda cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

9.2.12. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por las alineaciones exteriores, interiores y altura máxima permitida para dicha parcela, según se expresa en el Plano General de Ordenación. En el ámbito de esta ordenanza, se definirán estos parámetros para las edificaciones con fachada a la calle Tenada y Pza. del Arrabal de forma independiente, aunque estén situadas en la misma parcela no segregable.

9.2.13. Número de plantas. Será el indicado en el Plano General de Ordenación. Para este ámbito concreto, todas las edificaciones serán de planta baja y planta alta, con cubierta de sección simétrica, independientemente de la calle a que den fachada.

Opcionalmente, podrán construirse edificios que no alcancen el nº de plantas señaladas, siempre que no sobrepasen las alturas de cornisa y cumbrera especificadas para el número de plantas autorizadas.

Sólo se admite la construcción de sótanos o semisótanos en las edificaciones con frente a la Pza. del Arrabal o Avda. Villa Lil. No se admite en ningún caso la existencia de entreplantas.

9.2.14. Altura de cornisa y cumbrera. Las cornisas no superarán en ningún caso los 6 m de altura, medidos desde la rasante correspondiente a la fachada principal del edificio. La cota de cumbrera será de 8,5 m como máximo.

Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Cuando el edificio sea colindante con uno o más edificios protegidos, su altura deberá adecuarse a la de éstos, en caso de no indicarse su altura expresamente. En todos los casos, se admite una variación de + 25 cm sobre la cota de ordenanza en función de la altura de los edificios colindantes a fin de evitar la uniformidad.

9.2.15. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

a) Planta baja: 3 m para locales, 2,50 m si el uso es vivienda.

b) Plantas superiores: 2,50 m.

c) Planta sótano y semisótano: 2,30 m.

Estas alturas podrán modificarse por limitaciones del catálogo, que en fachadas o soportales afectará únicamente a la primera crujía, debiendo el resto del edificio adecuarse a las alturas especificadas en este artículo.

9.2.16. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada a dos aguas, siendo su pendiente la determinada por las cotas de alero y cumbrera especificadas, y en cualquier caso inferior a 35°. Esta condición de pendiente máxima prevalecerá sobre la cota de cumbrera. No se admiten elementos de remate tales como petos o cualquier otro que oculte el alero.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas y antenas de señales, según lo indicado en las condiciones estéticas y formales. No se admite en ningún caso la aparición de

buhardillas, casetos, casetones de ascensores o similares, en edificios de nueva construcción. En el caso de obras de remodelación de edificios existentes, se admiten las buhardillas cuando estén incluidas en catálogo, o cuando las obras no contemplen la modificación de la cubierta.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACION.

9.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

- a) Residencial unifamiliar.
- b) Servicios administrativos.
- c) Servicios comerciales clase a).
- d) Equipamientos.

9.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que colmata toda la altura de la edificación. Se podrán construir varias viviendas sobre una misma parcela, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común.

Se admiten en el interior de viviendas unifamiliares los negocios familiares (comercios, pequeños talleres, despachos profesionales y similares), siempre que no alteren la estructura de fachada. Si la vivienda tiene acceso por la Pza. del Arrabal o Avda. Villa Lil, sólo se admitirán despachos profesionales que no incidan en la fachada.

Podrá tener cochera en superficie o situada en sótano o semisótano en los casos en que se admite el uso del subsuelo, aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo.

9.3.3. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público. La actividad que se desarrolla en el local o parte del edificio deberá estar vinculada a la familia que ocupa el resto del mismo, o a alguno de sus miembros. En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio, debiendo en cualquier caso ajustarse sus fachadas a lo indicado en las condiciones estéticas y formales de esta ordenanza, y en especial las fachadas a la avenida Villa Lil.

9.3.4. Servicios comerciales de clase a). Se definen, según las Normas Subsidiarias vigentes, como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación de las parcelas existentes, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa. La actividad que se desarrolla en el local de planta baja deberá estar vinculada a la familia que ocupa la planta superior (negocio familiar). En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio, debiendo en cualquier caso ajustarse sus fachadas a lo indicado en las condiciones estéticas y formales de esta ordenanza, y en especial las fachadas a la avenida Villa Lil.

9.3.5. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES.

CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

9.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

9.4.2. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y

dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad, adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, discotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

9.4.3. Color y materiales de acabado. Las fachadas visibles desde la vía pública deberán estar enfoscadas y pintadas con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o acabadas con revocos de técnica tradicional.

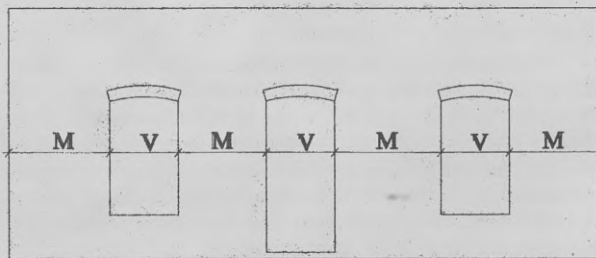
Se prohíben los acabados en ladrillo, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, con lo que estarán incluidos en las gamas de tierras, ocres, pardos, rojizos..., y siempre en armonía con los edificios existentes. Si el edificio se sitúa en un tramo de calle compuesto en su mayoría por edificios protegidos, o fuese colindante con edificios de este tipo, su color se definirá en función del de dichos edificios. Como norma general, no se admite el color blanco puro, salvo casos excepcionales que se estudiarán individualmente.

En el ámbito de la presente ordenanza, se regula además el acabado de las fachadas a patio, que será siempre enfoscado y pintado en tonos ocres similares al color de la piedra de la muralla.

9.4.4. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%.



V VANOS 40%

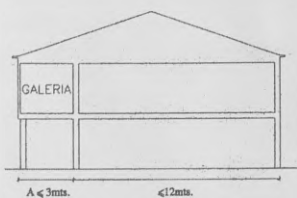
M MACIZO 60%

Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las características de los edificios protegidos de su entorno.

b) Balcones. Se admiten únicamente si el edificio original que los contiene tiene más de cien años o está catalogado.

c) Galerías. Sólo se admiten galerías voladas o sobre soportal en la fachada posterior de los edificios con fachada principal a la calle Tenada. Si la galería se resuelve con una solución asoportada, los pies derechos y durmientes de la misma deberán ser de madera barnizada o pintada, o de estructura metálica pintada en colores negro, marrón o gris forja.



a) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada principal de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso público, escaleras, puerta principal...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

En las fachadas a la Pza. del Arrabal y Avda. Villa Lil sólo se admitirán ventanas, sin permitirse otras soluciones de huecos, como balcones u otros. Se recomiendan soluciones no simétricas o excesivamente rígidas, combinando huecos de distinto tamaño y con distribución aparentemente aleatoria.



2. Recercados. Los cercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúe en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros materiales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo "a" debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo "b", aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

En las fachadas a la Pza. del Arrabal y Avda. Villa Lil sólo se admitirán ventanas del tipo "a". En las fachadas a patio sólo se admitirán

ventanas de tipo "a" y galerías, en ambos casos con carpintería de madera pintada.

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco, según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de madera o de otros materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. Los huecos de balcones, con o sin voladizo, incorporarán balaustradas compuestas preferiblemente por elementos verticales metálicos o de madera. Para balcones sin voladizo se admiten todas las soluciones expuestas en el punto 2b. El diseño de estos elementos podrá interpretar esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas no tradicionales en Mansilla.

9.4.5. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso en alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m. En las fachadas a la Pza. del Arrabal y Avda. Villa Lil no se admite la existencia de locales comerciales, por lo que la relación macizo-vano se mantiene como en plantas superiores.

2. Acabados: color y materiales. En la fachada principal, la planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, realizado en piedra, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla. En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

En las fachadas que den a la Pza. del Arrabal y Avda. Villa Lil, sólo se admite la solución de zócalo sin relieve, destacado por contraste cromático.

Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje.

9.4.6. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

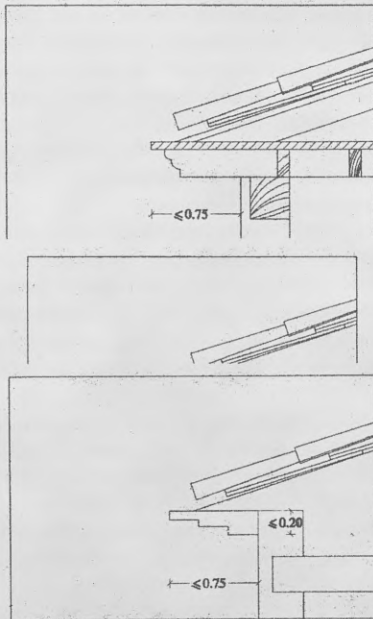
1. Los aleros se resolverán con canchillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta. Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto tratado con encofrado de tabla y en tonos grises, ocres o marrones. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.

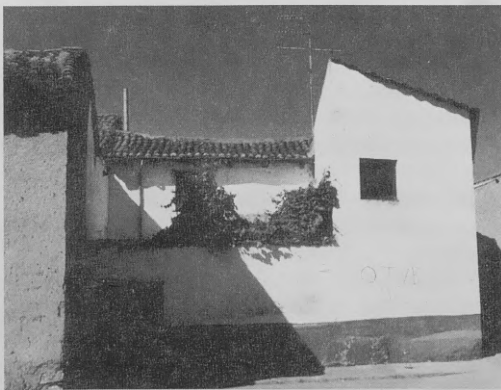
3. Antepechos y petos. No se admiten antepechos, petos o cualquier otro elemento que oculte el alero.

Los aleros y cornisas podrán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviese afectado por normativa de pro-

tección y dispusiese de alero o cornisa, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.



9.4.7. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.



9.4.8. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- a) Soportales y planta baja.
- b) Planta de piso.
- c) Coronación.
- d) Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC,

vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocres y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

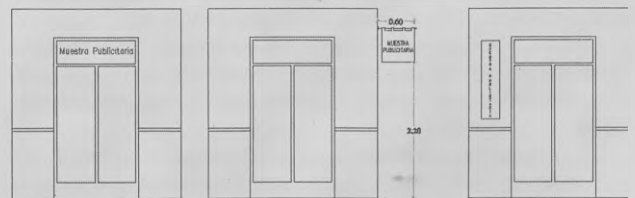
Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.

Si el edificio está catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.



2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen, adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total

de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

9.4.9. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbre, sin superar en ningún caso los 35°.

2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre o placas metálicas lacadas.

Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta. Se denominan casetos las buhardillas de gran tamaño características de la localidad, con cubiertas a tres o cuatro aguas, y por tanto sin hastiales. En el ámbito de la presente ordenanza, no se admiten casetos o buhardillas en las nuevas edificaciones. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y justificando su necesidad y ubicación. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en la zona, o cualquier otro que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color, y siempre con una cota de remate igual o inferior a la de la cumbre del edificio, salvo casos muy excepcionales obligados por la normativa sectorial, y cuando se justifique la imposibilidad técnica de buscar soluciones alternativas.

9.4.10. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discurre por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desentonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de Patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, preferiblemente en zócalo. En edificios con fachada protegida deberá optarse por la colocación en el interior o en arqueta subterránea ubicada en la acera.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurran por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chimenea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

10. ORDENANZA 6ª: PARCELA-CUADRA DE SAN AGUSTÍN.

CAPÍTULO 1. CONCEPTOS GENERALES.

10.1.1. Ambito de aplicación. La presente Ordenanza es de aplicación a las edificaciones del Casco Histórico de Mansilla de las Mulas adosados a la antigua cerca del Convento del San Agustín y a la manzana contigua, con fachada a las calles Muralla y Ronda Sur, respectivamente, según se indica en el Plano General de Ordenación.

10.1.2. Alcance de la regulación. Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- Condiciones dimensionales y volumétricas.
- Condiciones de uso de la edificación.
- Condiciones estéticas y formales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

10.2.1. Parcela mínima. A pesar del reducido tamaño de alguna de ellas, se consideran edificables todas las parcelas existentes.

10.2.2. Condiciones de segregación y agregación. Dada la escasa dimensión de las parcelas existentes, no se admite la segregación de parcelas.

Se recomienda la agregación de parcelas en casos de sustitución de las edificaciones existentes. En este caso, se deberán respetar las prescripciones indicadas en las condiciones estéticas y formales de esta ordenanza respecto a fraccionamiento de fachadas.

Cuando una promoción afecte a varias parcelas contiguas, sean o no producto de agregación, cada edificación deberá ser independiente y tener tratamientos de fachada distintos.

CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

10.2.3. Alineaciones exteriores. Son las fijadas en el Plano General de Ordenación. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio público, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación, constituye superficie de cesión obligatoria a viales.

10.2.4. Alineaciones interiores. En esta zona, la edificación deberá ocupar todo el fondo de la parcela, coincidiendo por tanto la alineación interior con el límite de parcela, sin perjuicio de las restricciones a la edificación derivadas de la necesidad de establecer patios abiertos para iluminar y ventilar estancias vivideras.

10.2.5. Planos de fachada. El plano o planos de fachada coincidirá con la alineación de fachada exterior. Si se adopta una solución de patio que asome a la fachada, en la zona de la misma correspondiente al patio deberá marcarse la alineación con una tapia que cumpla las condiciones estéticas especificadas en el Art. 10.4.8.

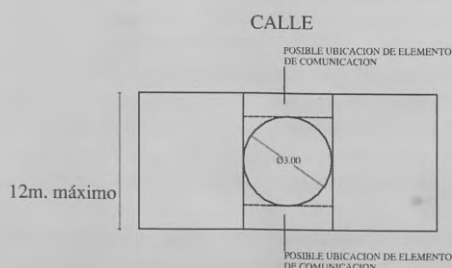
Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los aleros y cornisas.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

10.2.6. Superficie ocupable en planta. Es la determinada por la alineación exterior y fondo edificable.

10.2.7. Superficie ocupable bajo rasante. En edificios producto de sustitución de edificios no protegidos, se permite la construcción de sótanos destinados a garaje, con las características indicadas en el apartado que define dicho uso, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

10.2.8. Patios de parcela. Será obligatoria la existencia de patio posterior en aquellos edificios en los que no sea posible dar luz natural y ventilación a todas las estancias vivideras desde su única fachada. En estos casos, el patio estará abierto al menos por uno de sus lados, no admitiéndose en ningún caso la existencia de patios interiores.



Dado el escaso fondo de las parcelas, se admite también la solución de patio pasante, con un elemento de comunicación entre las dos partes de la edificación, que puede colocarse en el frente de la parcela o en la parte posterior de la misma. Dicho elemento de comunicación puede conformarse como galería acristalada, con voladizo hacia el interior de la parcela, y cubierta inclinada a un agua. Si se coloca en el fondo de la parcela, las aguas irán hacia el interior del patio; si se coloca en la fachada, las aguas irán hacia la calle. Las dimensiones del patio abierto serán de tres metros como mínimo en su lado más corto, o las que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro 3 m. Si la edificación tiene galería con voladizo en el elemento de conexión, los 3 m se medirán desde el borde exterior del vuelo.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

10.2.9. Condiciones de edificabilidad. Son las que se enuncian a continuación:

a) Que la parcela tenga la calificación de solar, o sea, que tenga los servicios urbanísticos básicos, salvo que el promotor garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma estipulada por el Ayuntamiento.

b) Que el proyecto presentado haya sido redactado por técnico competente y cumpla con todas las ordenanzas del presente Plan Especial y la Normas Subsidiarias, y con el resto de normativa que le sea de aplicación. Dicho proyecto deberá contener, además de los documentos exigibles a un proyecto de ejecución, los siguientes:

- Alzado del edificio existente, si se tratase de una sustitución, que incluya los alzados de las edificaciones contiguas.

- Planta de distribución del edificio existente, si lo hubiese.

- Fotografía exterior general y de todos los elementos catalogados, si los hubiera.

- Alzado de la edificación proyectada y de los dos edificios contiguos. Se acompañará una muestra del color previsto, en el caso de fachadas enfoscadas y pintadas.

- Sección con cotas de alero y cumbreira y cualquier otro elemento que sobresalga sobre la cubierta.

- Ficha de cumplimiento de la normativa urbanística.

10.2.10. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con las siguientes excepciones:

a) La superficie construida bajo rasante, en los casos en que esté permitido el uso del subsuelo, cuya cota superior de forjado no exceda 1 m de la cota de rasante.

b) Bajocubiertas no destinados al uso de vivienda, cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

10.2.11. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por la alineación exterior, fondo de parcela y número de plantas admitidas para dicha parcela, expresadas en el Plano General de Ordenación.

10.2.12. Número de plantas. Será el indicado en el Plano General de Ordenación. En el ámbito de la presente ordenanza, todas las edificaciones tendrán planta baja y planta alta.

Opcionalmente, podrán construirse edificios que no alcancen el nº de plantas señaladas, siempre que no se sobrepasen las alturas de cornisa y cumbreira especificadas para el número de plantas autorizadas.

No se admite la construcción de entreplantas. Se autorizan semisótanos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) No deben sobresalir más de un metro sobre la rasante, en ningún punto.

b) Los huecos no deben formar composición con el resto de la fachada, siendo su función exclusivamente la ventilación del local al que sirven.

c) Los usos admitidos son los mismos que para los sótanos: garaje, trasteros y similares.

10.2.13. Altura de cornisa y cumbreira. La cota de alero no podrá superar los 6 m, mientras que la cumbreira tendrá una cota máxima de 8,5 m. Estas cotas deberán respetarse también en los patios que pudiesen aparecer en la edificación.

Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Cuando el edificio sea colindante con uno o más edificios protegidos, o ya ejecutados según esta Ordenanza, su altura deberá adecuarse a la de éstos, evitando igualar las cotas de alero. Para estos casos, se admite una variación de + 25 cm respecto a las cotas de ordenanza en función de la altura de los edificios colindantes, a fin de evitar la uniformidad.

10.2.14. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

a) Planta baja: 3 m para locales, 2,50 m si el uso es vivienda.

b) Plantas superiores: 2,50 m.

c) Planta sótano y semisótano: 2,30 m.

10.2.15. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será inclinada, siendo su pendiente la determinada por las cotas de alero y cumbreira especificadas en cada caso, y nunca superior a 35°. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten cubiertas a un agua, con caída hacia la calle. No se admite la aparición de hastiales a fachada principal.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas y antenas de señales, no permitiéndose en ningún caso la aparición de casetones de ascensores o similares.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACION.

10.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

a) Residencial unifamiliar.

b) Uso garaje.

c) Servicios administrativos.

d) Servicios comerciales clase a).

e) Equipamientos.

10.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que ocupa toda la altura de la edificación. Si la parcela en que se ubica tuviese tamaño suficiente, se podrán construir varias viviendas, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común.

Podrá tener garaje o cochera particular de cada casa aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo, o cochera común con un único acceso, cumpliendo en este caso las condiciones de uso garaje.

Se admiten en el interior de viviendas unifamiliares los negocios familiares (comercios, pequeños talleres, despachos profesionales y similares), siempre que no alteren la estructura de fachada.

10.3.3. Uso garaje. Espacio incluido en un edificio destinado a otro uso, o de construcción independiente, destinado al resguardo de vehículos ligeros. Sólo se admiten garajes vinculados a una única vivienda unifamiliar, pudiendo ubicarse en planta baja o sótano.

10.3.4. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público. La actividad que se desarrolla en el local o parte del edificio deberá estar vinculada a la familia que ocupa el resto del mismo, o a alguno de sus miembros. En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio, debiendo en cualquier caso ajustarse sus fachadas a lo indicado en las condiciones estéticas y formales de esta ordenanza.

10.3.5. Servicios comerciales de clase a). Se definen, según las Normas Subsidiarias vigentes, como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación de las parcelas existentes, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la pre-

sente Normativa. La actividad que se desarrolla en el local de planta baja deberá estar vinculada a la familia que ocupa la planta superior (negocio familiar). En caso contrario, todo el edificio deberá destinarse al mismo negocio.

10.3.6. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares u ocupar edificios singulares existentes.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

10.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

10.4.2. Fraccionamiento de fachada en grandes solares. Los solares que existen en la actualidad o que se formen por derribo de edificios existentes, sin perjuicio de lo establecido para la agregación de solares, y que tengan más de 25 m en alguna de sus fachadas, deberán fraccionar su fachada en tramos menores de 12 m. Dicho fraccionamiento implica variación de cotas de alero y cumbre en un máximo de + 25 cm, color y tipo de huecos en cada una de las fracciones resultantes, con el fin de evitar la uniformidad o la seriación.

10.4.3. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad, adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, discotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

10.4.4. Color y materiales de acabado. Se autorizan los siguientes acabados para fachadas visibles desde espacio libre público:

a) Ladrillo aplastillado de color rojo inglés, sin junta o con junta seca, según modelos tradicionales.

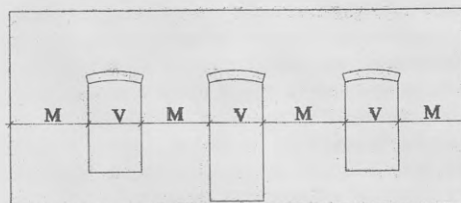
b) Enfoscados con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o revocos de técnica tradicional.

Se prohíben los acabados en ladrillos vidriados, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto no tratado, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, con lo que estarán incluidos en las gamas de tierras, ocre, pardos, rojizos..., y siempre en armonía con los edificios existentes. Si el edificio se sitúa en un tramo de calle compuesto en su mayoría por edificios protegidos, o fuese colindante con edificios de este tipo, su color se definirá en función del de dichos edificios. Como norma general, no se admite el color blanco puro, salvo casos excepcionales que se estudiarán individualmente.

10.4.5. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%.



V VANOS 40%

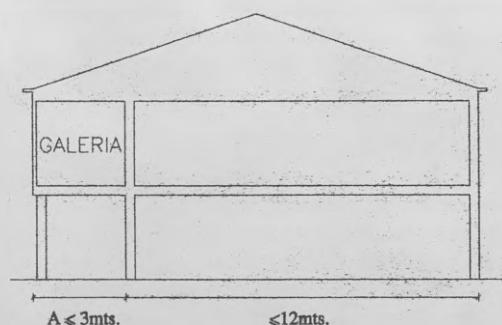
M MACIZO 60%

Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las características de los edificios protegidos de su entorno.

b) Balcones. No se admiten.

c) Galerías y miradores. No se admiten galerías en fachadas a vía pública. Podrán aparecer vinculadas a patio, según la solución tradicional en Mansilla. Las galerías pueden estar en el plano de la fachada o voladas respecto a éste, conformando un soportal posterior. En este caso, se admite un vuelo de hasta tres metros, que deberá coincidir con una crujía estructural del edificio, sin que esto suponga reducción de las dimensiones mínimas establecidas para los patios.



d) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso público, escaleras, puerta principal, ...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

2. Recercados. Sólo se admiten recercados volumétricos en fachadas con acabado de ladrillo visto. Para el resto de acabados, los recercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúa en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros materiales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten

carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo a) debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo b), aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco, según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de madera o de otros materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación de madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. El diseño de estos elementos podrá interpretar esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas no tradicionales en Mansilla.

10.4.6. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso un alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m.

2. Acabados: color y materiales. La planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, realizado en ladrillo del tipo admitido en el resto de la fachada, piedra, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla.

En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

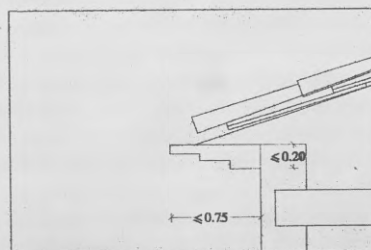
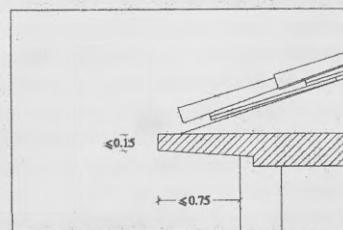
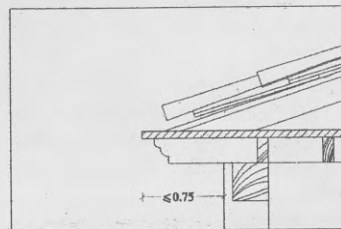
Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje. En puertas principales de edificios de vivienda colectiva, se admiten los mismos materiales, o cualquier otro imitando madera, siempre que el resultado estético sea correcto.

10.4.7. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

1. Los aleros se resolverán con canchillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta. Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

Los aleros podrán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviese afectado por normativa de protección y dispusiese de alero, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto con encofrado de tablas en tonos grises, marrones u ocres. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.



3. Antepechos y petos. No se admiten. En general, no se admitirá ningún elemento que oculte el encuentro entre cubierta y fachada.

10.4.8. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.



10.4.9. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- Soportales y planta baja.
- Planta de piso.
- Coronación.
- Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC, vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocres y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

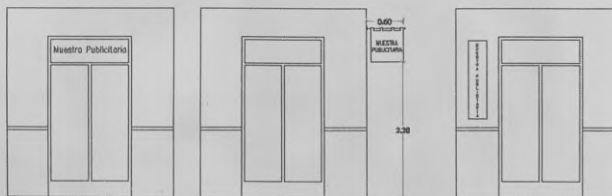
Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.

Si el edificio está catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.



2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitect-

tónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

10.4.10. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbre permitidas en función del número de plantas, y nunca superior a 35°. Se admiten cubiertas a un agua hacia la calle, y soluciones de cubierta con aguas hacia la calle y hacia el patio, según modelo. No se admite la aparición de hastiales en la fachada principal, debiendo resolverse los faldones de modo que no viertan aguas hacia los muros medianeros.

2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre, placas metálicas lacadas u otros materiales.

Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta. No se admiten casetos ni buhardillas. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y sólo las estrictamente necesarias. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en la zona, o cualquier otro que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color.

10.4.11. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discurra por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desentonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de Patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, preferiblemente en zócalo.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurran por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chimenea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

11. ORDENANZA 7ª: PLAZA DEL GRANO.

CAPÍTULO 1. CONCEPTOS GENERALES.

11.1.1. Ambito de aplicación. La presente Ordenanza es de aplicación en toda edificación o solar con fachada a la Plaza del Grano. En edificios catalogados, o incluidos en O.V.E. (ordenanza volumétrica específica), las determinaciones de la Ficha de Catálogo u O.V.E. prevalecerán sobre las de la presente ordenanza, en aquellos aspectos regulados por la correspondiente Ficha. En todo lo demás, se estará a lo indicado en la presente ordenanza.

11.1.2. Alcance de la regulación. Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- a) Condiciones dimensionales y volumétricas.
- b) Condiciones de uso de la edificación.
- c) Condiciones estéticas y formales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

11.2.1. Parcela mínima. Se consideran edificables todas las parcelas existentes en la actualidad.

11.2.2. Condiciones de segregación y agregación. En la zona afectada por la presente ordenanza no se admite la segregación ni agregación de parcelas existentes. Cuando una promoción afecte a varias parcelas contiguas, cada edificación deberá ser independiente y tener tratamientos de fachada distintos.

CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

11.2.3. Alineaciones exteriores. Son las fijadas en el Plano General de Ordenación. En las áreas reguladas por O.V.E., el volumen ocupado por la edificación define tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como los salientes y voladizos. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio público, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación constituye superficie de cesión obligatoria a viales. Cuando los edificios tengan soportal o se admita la existencia del mismo, en el plano de ordenación se definirá la alineación y el vuelo de soportal. El espacio abierto del soportal tendrá siempre carácter y consideración de espacio público. Por lo tanto, no se admiten sótanos bajo el espacio de soportal, y su cota de pavimento deberá ser homogénea y continuación de la cota de acera sin escaleras o rampas.

11.2.4. Alineaciones interiores. Con carácter general, se establece un fondo máximo edificable de 12 m medidos desde la alineación exterior definida en los planos, sin perjuicio de las restricciones a la edificación derivadas de la necesidad de establecer patios abiertos para iluminar y ventilar estancias vivideras.

11.2.5. Planos de fachada. El plano o planos de fachada coincidirán con la alineación de fachada exterior, no admitiéndose retranqueos. Se admite retranqueo respecto a la fachada posterior (de interior de parcela) para iluminar determinadas estancias de las viviendas que lo ocupan. También se admite retranqueo en la planta baja de la fachada posterior, cuando las plantas superiores presenten galería acristalada, volada o sobre soportal.

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

- a) Balcones en voladizo, en los casos en que la normativa lo permita.
- b) Galerías a patio, completamente acristaladas a la manera tradicional de Mansilla, bien volada, bien sobre soportales.
- c) Aleros y cornisas.
- d) Soportales.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

11.2.6. Superficie ocupable en planta. Es la determinada por la alineación exterior y fondo edificable.

11.2.7. Superficie ocupable bajo rasante. En edificios producto de sustitución de edificios no protegidos, se permite la construcción de sótanos destinados a garaje, con las características indicadas en el apartado que define dicho uso, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

11.2.8. Patios de parcela. Se prohíbe expresamente la existencia de viviendas o piezas vivideras con acceso único a través de patio, excepto en el caso de que toda la parcela esté ocupado por una única vivienda unifamiliar, y siempre que se den las condiciones de evacuación exigidas por la normativa de Protección contra Incendios. Se mantienen los edificios interiores destinados a usos auxiliares.

Será obligatoria la existencia de patio posterior en aquellos edificios en los que, por su fondo edificado, no sea posible dar luz natural y ventilación a todas las estancias vivideras desde alguna de sus fachadas. En estos casos, el patio estará abierto al menos por uno de sus lados, no admitiéndose en ningún caso la existencia de patios interiores.

Las dimensiones de dicho patio posterior abierto serán de tres metros como mínimo en su lado más corto, o las que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro 3 m.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

11.2.9. Condiciones de edificabilidad. Son las que se enuncian a continuación:

a) Que la parcela tenga la calificación de solar, o sea, que tenga los servicios urbanísticos básicos, salvo que el promotor garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma estipulada por el Ayuntamiento.

b) Que el proyecto presentado haya sido redactado por técnico competente y cumpla con todas las ordenanzas del presente Plan Especial y la Normas Subsidiarias, y con el resto de normativa que le sea de aplicación. Dicho proyecto deberá contener, además de los documentos exigibles a un proyecto de ejecución, los siguientes:

- Alzado del edificio existente, si se tratase de una sustitución, que incluya los alzados de las edificaciones contiguas.
- Planta de distribución del edificio existente, si lo hubiese.
- Fotografía exterior general y de todos los elementos catalogados, si los hubiera.
- Alzado de la edificación proyectada y de los dos edificios contiguos. Se acompañará una muestra del color previsto, en el caso de fachadas enfoscadas y pintadas.
- Sección con cotas de alero y cumbre y cualquier otro elemento que sobresalga sobre la cubierta.
- Ficha de cumplimiento de la normativa urbanística.

11.2.10. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con las siguientes excepciones:

- a) La superficie construida bajo rasante, en los casos en que esté permitido el uso del subsuelo, cuya cota superior de forjado no exceda 1 m de la cota de rasante.
- b) Los pasajes y soportales de uso público.
- d) Bajocubiertas no destinados al uso de vivienda, cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

11.2.11. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por la alineación exterior, vuelo de soportal, fondo de parcela y número de plantas admitidas para dicha parcela, expresadas en el Plano General de Ordenación.

11.2.12. Número de plantas. Será el indicado en el Plano General de Ordenación. En el ámbito de la presente ordenanza se admiten las siguientes alturas, en función de la de los edificios adyacentes:

- Planta baja y planta alta, con cubierta de sección simétrica. Siempre que la edificación no se encuentre en la zona de protección de la muralla y la profundidad del patio de parcela posterior resultante sea de al menos 5 m, se admite la cubierta de sección asimétrica.
- Planta baja y planta alta, con bajocubierta habitable.
- Planta baja y dos plantas, incluido en ordenación volumétrica específica. Opcionalmente, podrán construirse edificios que no alcan-

en el nº de plantas señaladas, siempre que no se sobrepasen las alturas de cornisa y cumbrera especificadas para el número de plantas autorizadas.

No se admite la construcción de entreplantas ni semisótanos.

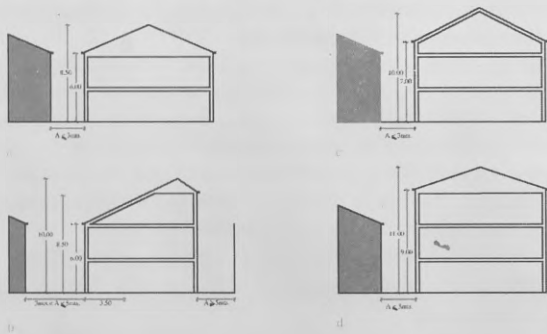
11.2.13. Altura de cornisa y cumbrera. Se define en función del número de plantas de la siguiente manera:

a) Edificios de planta baja y planta alta, con cubierta simétrica. La cota de alero no podrá superar los 6 m, mientras que la cumbrera tendrá una cota máxima de 8,5 m.

b) Edificios de planta baja y planta alta, con cubierta asimétrica. El alero, en la fachada a la calle, tendrá una cota máxima de 6 m. La cumbrera, medida a 3,5 m del plano de fachada, no superará los 8,5 m. A partir de ese punto, la cubierta podrá elevarse hasta los 10 m.

c) Edificios con planta baja y alta, y bajocubierta habitable. Las cotas máximas de alero y cumbrera serán, respectivamente, de 7 y 10 m.

d) Edificios de planta baja más dos plantas (incluido en O.V.E.). La cota de alero será de 9 m como máximo, no pudiendo la cumbrera superar los 11 m de altura sobre la rasante del terreno.



Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Cuando el edificio sea colindante con uno o más edificios protegidos, o ya ejecutados según esta Ordenanza, su altura deberá adecuarse a la de éstos, evitando igualar las cotas de alero. Para estos casos, se admite una variación de + 25 cm respecto a las cotas de ordenanza en función de la altura de los edificios colindantes, a fin de evitar la uniformidad.

11.2.14. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

- Planta baja: 3 m para locales, 2,50 m si el uso es vivienda.
- Plantas superiores: 2,50 m.
- Planta bajocubierta: 2,50 m.
- Planta sótano y semisótano: 2,30 m.

Estas alturas podrán modificarse por limitaciones del catálogo, que en fachadas o soportales afectará únicamente a la primera crujía, debiendo el resto del edificio adecuarse a las alturas especificadas en este artículo.

11.2.15. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será inclinada, siendo su pendiente la determinada por las cotas de alero y cumbrera especificadas en cada caso, y nunca superior a 35°.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas, casetos tradicionales según definición de esta normativa y antenas de señales, no permitiéndose en ningún caso la aparición de casetones de ascensores o similares.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACION.

11.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

- Residencial unifamiliar.
- Residencial multifamiliar o colectiva.
- Garaje.
- Servicios administrativos.

e) Servicios comerciales clase a).

f) Equipamientos.

11.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que ocupa toda la altura de la edificación. Si la parcela en que se ubica tuviese tamaño suficiente, se podrán construir varias viviendas, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común. Se admiten en el interior de viviendas unifamiliares los negocios familiares (comercios, pequeños talleres, despachos profesionales y similares), siempre que no alteren la estructura de fachada.

Podrá tener garaje o cochera particular de cada casa aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo, o cochera común con un único acceso, cumpliendo las condiciones del uso garaje.

11.3.3. Uso residencial multifamiliar. Aquella vivienda que se encuentra en una parcela compartida con otras viviendas distribuidas por plantas mediante escalera común, y con acceso así mismo común desde la vía pública. Los edificios destinados a este uso deberán tener garaje con una plaza por vivienda. La condición de contar con garaje no será exigible a los edificios cuya protección de fachada impida la ejecución de la entrada de garaje, cuando no tenga otros accesos alternativos. En las parcelas cuyo uso sea residencial multifamiliar podrán edificarse viviendas unifamiliares, siempre que cuenten con garaje común.

11.3.4. Uso garaje. Espacio incluido en un edificio destinado a otro uso, o de construcción independiente, destinado al resguardo de vehículos ligeros. Dicho garaje tendrá dimensiones suficientes para que los vehículos puedan maniobrar y dar la vuelta en su interior y salir de frente a la vía pública. Deberá contar con una parte horizontal inmediata a la salida a la calle de al menos 4 m interior a la puerta de paso del mismo, debiendo ésta ajustarse a la alineación de la fachada.

11.3.5. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público.

11.3.6. Servicios comerciales de clase a). Se definen como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación de las parcelas existentes, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa.

11.3.7. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares u ocupar edificios singulares existentes.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

11.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

Se establece como modelo para el diseño de nuevas construcciones el edificio que se adjunta. El edificio es modelo en lo que respecta a color y materiales de fachada y carpintería, recercados, modulación y construcción del soportal, y disposición de huecos. El modelo se adjunta, con dibujo y fotos a color, en el Anexo 4 de Condiciones estéticas del soportal.

11.4.2. Fraccionamiento de fachada en grandes solares. Los solares que existen en la actualidad o que se formen por derribo de edificios existentes, sin perjuicio de lo establecido para la agregación de solares, y que tengan más de 25 m en alguna de sus fachadas, deberán fraccionar su fachada en tramos de 12 m. Dicho fracciona-

miento implica variación de cotas de alero y cumbreira en un máximo de +25 m, color y tipo de huecos en cada una de las fracciones resultantes, con el fin de evitar la uniformidad o la seriación.



11.4.3. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad, adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, discotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

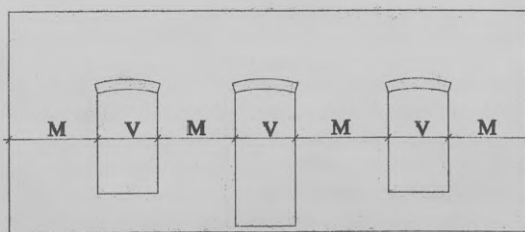
11.4.4. Color y materiales de acabado. Los acabados para fachadas visibles desde espacio libre público serán enfoscados con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o revocos de técnica tradicional.

Se prohíben los acabados en ladrillos vidriados, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto no tratado, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, ajustándose a los de los edificios propuestos como modelo (ver Anexo 4 de Condiciones estéticas del soportal).

11.4.5. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%. La modulación vendrá determinada por la de los pies derechos que sostienen el vuelo de soportal, no admitiéndose más de un hueco por módulo de soportal.



V VANOS 40%
M MACIZO 60%

Además, el hueco no podrá colocarse sobre la vertical del pie derecho, según el Anexo 4 de Condiciones estéticas del soportal.

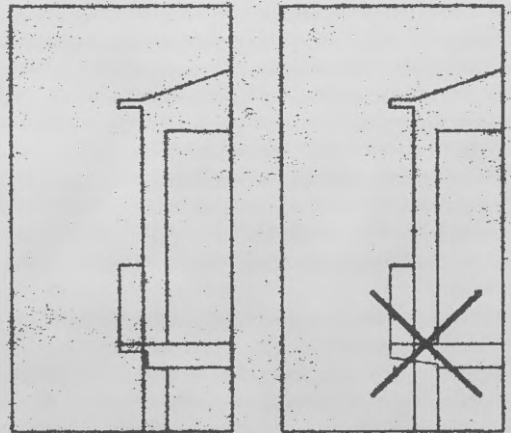
Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las consideraciones hechas al inicio de este artículo.

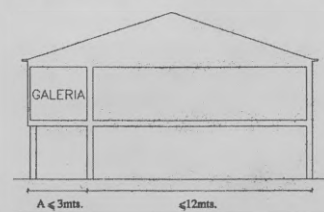
b) Balcones. Se dispondrán únicamente como hueco central de la fachada. Si los huecos son pares y más de tres, se admite la existencia de dos balcones colocados simétricamente. Sus dimensiones y modulación se determinarán con el mismo criterio definido para las ventanas. Como norma general, se establece una altura libre mínima comprendida entre 2,10 y 2,40 metros, siendo su anchura proporcional a la altura en relación 1/2 o menor. Podrán tener voladizo únicamente cuando la fachada dé a una plaza.

Cuando el balcón no tenga voladizo y sea practicable en su totalidad, deberá contar con elementos de protección hasta una altura máxima de un metro. Como elemento de protección se admiten barandillas de madera, antepechos acristalados realizados en vidrio de seguridad, rejería, perfiles o pletinas esmaltadas en mate, color gris forja o negro preferiblemente, y chapas metálicas caladas esmaltadas en los mismos colores.

Para balcones con voladizo, éste no podrá sobresalir del plano de fachada más de 30 cm. El voladizo se formará con soluciones tradicionales, con un espesor en su frente inferior a 10 cm, no pudiendo realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso. La protección del balcón se realizará preferiblemente con antepecho de rejería, aunque se admiten también perfiles, pletinas y chapas esmaltadas en mate. Se admiten soluciones distintas a las enumeradas en el caso de balconadas existentes o reaprovechadas, si el edificio original tiene más de cien años o está catalogado.



c) Galerías y miradores. No se admiten galerías en fachadas a vía pública. Podrán aparecer vinculadas a patio, según la solución tradicional en Mansilla. Las galerías pueden estar en el plano de la fachada o voladas respecto a éste, conformando un soportal posterior. En este caso, se admite un vuelo de hasta tres metros, que deberá coincidir con una crujía estructural del edificio.



MODELO

d) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso pú-

blico, escaleras, puerta principal, ...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

2. Recercados. Sólo se admiten recercados volumétricos en fachadas con acabado de ladrillo visto. Para el resto de acabados, los recercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúe en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros materiales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo a) debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo b), aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco, según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de madera o de otros materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. Los huecos de balcones, con o sin voladizo, incorporarán balastradas compuestas preferentemente por elementos metálicos verticales. Para balcones sin voladizo se admiten todas las soluciones expuestas en el punto 2b. El diseño de estos elementos podrá interpretar esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas no tradicionales en Mansilla.

11.4.6. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Formalización del soportal. El vuelo del soportal se apoyará en durmientes de madera sostenidos pies derechos también de madera con o sin refuerzos o perfiles interiores metálicos no vistos sobre dados cilíndricos de piedra u hormigón no pulido, y rematados por zapatas de madera.

2. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso un alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m.

3. Acabados: color y materiales. La planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en

fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla.

En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

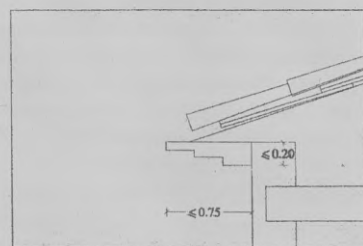
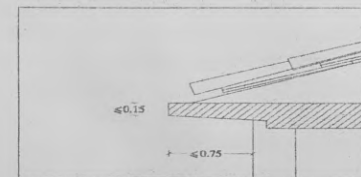
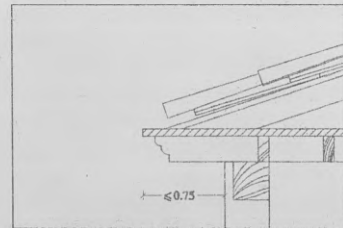
Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje. En puertas principales de edificios de vivienda colectiva, se admiten los mismos materiales, o cualquier otro imitando madera, siempre que el resultado estético sea correcto.

11.4.7. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

1. Los aleros se resolverán con canchillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta. Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

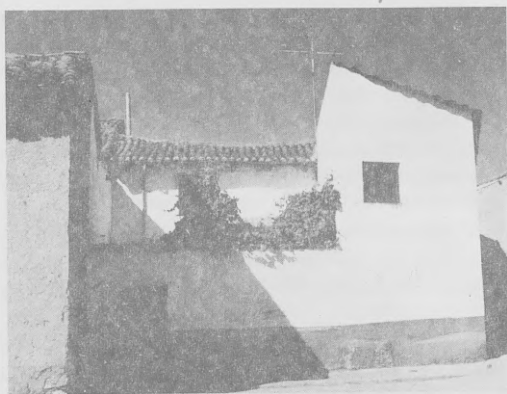
Los aleros podrán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviese afectado por normativa de protección y dispusiese de alero, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto con encofrado de tablas en tonos grises, marrones u ocres. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.



3. Antepechos y petos. No se admiten. En general, no se admitirá ningún elemento que oculte el encuentro entre cubierta y fachada.

11.4.8. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.



11.4.9. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- a) Soportales y planta baja.
- b) Planta de piso.
- c) Coronación.
- d) Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC, vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocres y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

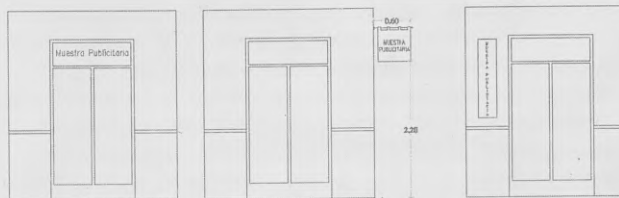
Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

No se considerarán muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.

Si el edificio está catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.



2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

11.4.9. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbrera permitidas en función del número de plantas, y siempre inferior a 35°.

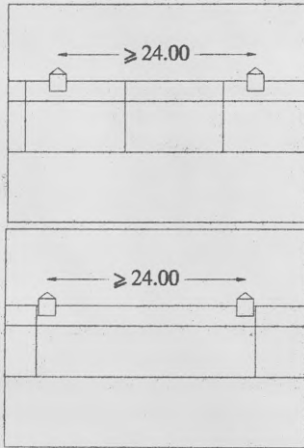
2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre, placas metálicas lacadas u otros materiales.

Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

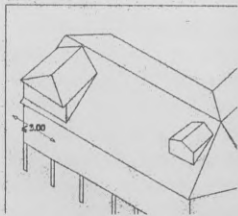
3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta. Se permitirán estas soluciones en bajocubiertas habitables y cubiertas de sección asimétrica con las siguientes características:

a) Casetos. Se denominan así las buhardillas de gran tamaño características de la localidad, con cubiertas a tres o cuatro aguas, y por tanto sin hastiales. Se admite la construcción de casetos en aquellas edificaciones que tengan más de 12 m de fachada a una misma calle, siempre y cuando no exista otro caseto en alguno de los dos edificios contiguos, y en cualquier caso a menos de 24 m. Si un edificio llevase varios casetos (uno por cada 12 de fachada), éstos deberán ser distintos y no establecer composición entre ellos respecto a la fachada.

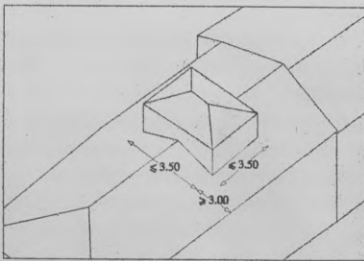
Se definen dos tipos de casetos, según los modelos tradicionales existentes en Mansilla:



- Casetos colocados en la primera crujía del edificio. La cubierta será a tres aguas, alcanzando su cumbre a la cota de cumbre del edificio. El ancho máximo de la fachada se fija en 3 m o un intereje de soportal.



- Casetos centrados sobre la cumbre del edificio. Tendrán cubierta a cuatro aguas, de pendiente máxima 35°, pudiendo la cota de coronación de la misma superar la cota máxima de cumbre permitida para el edificio en que se ubica. Las fachadas no superarán en ningún caso los tres metros de ancho, o el intereje de soportal del edificio, y su altura no podrá superar en más de 50 cm la altura de la cumbre del edificio.



b) Buhardillas. No deberán formar baterías ni establecer ritmos. La distancia mínima entre dos buhardillas será de tres metros o un intereje de soportal, y se colocarán sobre el eje del módulo de soportal en que se localizan. Se definen dos tipos, según el tipo de cubierta:

- Buhardillas con tejado a tres aguas. Su dimensión máxima de ancho de fachada es de 1,30 m, con altura de cornisa inferior a 1,50 m. Los huecos serán de al menos 0,70 m de ancho. No se fija una altura de cumbre, aunque en ningún caso superará la del edificio en que se sitúa.

- Buhardillas con tejado a dos aguas. Sus dimensiones máximas de fachada son 1 m de ancho y 1,30 de altura hasta el arranque de la zona inclinada del hastial. La pendiente máxima de los faldones de cubierta se establece en 36, y su cota de cumbre será siempre inferior a la del edificio.

c) Ventanas en tejados. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y sólo las estrictamente necesarias, siendo obligatorio, en edificios de vivienda plurifamiliar, la instalación de antenas colectivas. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en la zona, o cualquier otro que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color.

11.4.10. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discorra por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desentonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de Patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, preferiblemente en zócalo.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurren por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chimenea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

12. ORDENANZA 8ª: ÁREAS DE REMODELACIÓN N^{os} 1 Y 2.

CAPÍTULO 1. CONCEPTOS GENERALES.

12.1.1. Ambito de aplicación. La presente Ordenanza es de aplicación en toda edificación proyectada en las parcelas objeto de actuaciones aisladas incluidas en las Áreas de remodelación 1 y 2. La ubicación de estas Áreas de remodelación se indica en el Plano General de Ordenación, y su ordenación se define en la correspondiente Ficha de Área de remodelación, sobre la base de las condiciones establecidas en Modificación puntual de NN.SS. para las parcelas objeto de actuaciones aisladas contenidas en cada una de ellas.

12.1.2. Alcance de la regulación. Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- Condiciones dimensionales y volumétricas.
- Condiciones de uso de la edificación.
- Condiciones estéticas y formales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

12.2.1. Parcela mínima. Se establecen unas dimensiones mínimas de 5 m de frente de fachada por todo el fondo de parcela definido en la Ficha de Área de remodelación correspondiente.

12.2.2. Condiciones de segregación y agregación. Se admite la segregación de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar siempre que cumplan las dimensiones mínimas especificadas en el artículo anterior, y se haya previsto en el proyecto de urbanización de la actuación aislada la cesión para uso de aparcamiento de la superficie adicional necesaria para completar el número de plazas de aparcamiento exigida en el Art. 12.2.9 de esta ordenanza. No se admite la segregación de parcelas cuyo uso principal sea el de vivienda plurifamiliar, repartiéndose los derechos de los propietarios de las viviendas mediante escritura de división horizontal.

CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

12.2.3. Alineaciones exteriores. Son las definidas como tales en la correspondiente Ficha de Área de remodelación. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio pú-

blico, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación constituye superficie de cesión obligatoria a viales.

12.2.4. Alineaciones interiores. Con carácter general, se establece un fondo máximo edificable de 12 m medidos desde la alineación exterior definida en los planos. En cualquier caso, la alineación interior no podrá sobresalir del área de movimiento de la edificación definida en los planos.

12.2.5. Planos de fachada. El plano o planos de fachada coincidirá con la alineación de fachada exterior, excepto cuando en la correspondiente Ficha de Área de remodelación se defina retranqueo de la edificación. En este caso, la alineación deberá marcarse con una tapia, diseñada según las condiciones estéticas. También se admite retranqueo respecto a la fachada posterior cuando se proyecta en el edificio patio posterior abierto para iluminar determinadas estancias de las viviendas que lo ocupan.

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

a) Balcones en voladizo, en los casos en que la normativa lo permita.

b) Galerías a patio, completamente acristaladas a la manera tradicional de Mansilla, bien volada, bien sobre soportales.

c) Aleros y cornisas.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

12.2.6. Superficie ocupable en planta. Es la determinada por la alineación exterior y fondo máximo edificable.

12.2.7. Superficie ocupable bajo rasante. Se permite la construcción de sótanos destinados a garaje, con las características indicadas en el apartado que define dicho uso, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

12.2.8. Patios de parcela. Se prohíbe expresamente la existencia de viviendas o piezas vivideras con acceso único a través de patio, excepto en el caso de que toda la parcela esté ocupado por una única vivienda unifamiliar, y siempre que se den las condiciones de evacuación exigidas por la normativa de Protección contra Incendios.

Será obligatoria la existencia de patio posterior en aquellos edificios en los que, por su fondo edificado, no sea posible dar luz natural y ventilación a todas las estancias vivideras desde alguna de sus fachadas. En estos casos, el patio estará abierto al menos por uno de sus lados, no admitiéndose en ningún caso la existencia de patios interiores.

Las dimensiones de dicho patio posterior abierto serán de tres metros como mínimo en su lado más corto, o las que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro 3 m.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

12.2.9. Condiciones de adquisición de los derechos edificatorios. De acuerdo al Art. 70 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:

a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Con el fin de determinar dichas cesiones, además de lo determinado gráficamente en los planos de ordenación, se establece la necesidad de prever 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda. Dichas plazas deberán ubicarse en el interior de los edificios o parcelas particulares, preferiblemente en soluciones de garaje común, según se indica en las condiciones de uso de la edificación. Si no es posible cubrir ese número de plazas en suelo de propiedad privada, bien por no contar con la superficie necesaria o por ser imposible el acceso de vehículos al interior de la parcela, en el caso de cocheras individuales, deberá cederse

a espacio libre público la superficie necesaria para completarlo mediante aparcamientos abiertos, a razón de un espacio de 2,5 x 5 m por cada plaza.

c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

12.2.10. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con las siguientes excepciones:

a) La superficie construida bajo rasante, en los casos en que esté permitido el uso del subsuelo, cuya cota superior de forjado no exceda 1 m de la cota de rasante.

b) Los pasajes y soportales de uso público.

c) Bajocubiertas no destinados al uso de vivienda, cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

12.2.11. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por la edificabilidad asignada a dicha parcela en la ficha correspondiente que define la ordenación de la Actuación Aislada a realizar en dicha parcela. Cuando la parcela proceda de la segregación de una de aquéllas, su edificabilidad será proporcional a la de la parcela originaria, y con el mismo coeficiente que relaciona la superficie de ambas parcelas.

12.2.12. Número de plantas. Será el indicado en la Ficha de Área de remodelación.

Opcionalmente, podrán construirse edificios que no alcancen el nº de plantas señaladas, siempre que no se sobrepasen las alturas de cornisa y cumbrera especificadas para el número de plantas autorizadas.

No se admite la construcción de entreplantas. Se autorizan semisótanos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) No deben sobresalir más de un metro sobre la rasante, en ningún punto.

b) Los huecos no deben formar composición con el resto de la fachada, siendo su función exclusivamente la ventilación del local al que sirven.

c) Los usos admitidos son los mismos que para los sótanos: garaje, trasteros y similares.

12.2.13. Altura de cornisa y cumbrera. Será la especificada en la Ficha de Área de remodelación correspondiente. Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Se admite una variación de + 25 cm respecto a las cotas indicadas en función de la altura de los edificios colindantes, a fin de evitar la uniformidad, según lo expresado en las condiciones de fraccionamiento de fachada (ver Condiciones estéticas y formales).

12.2.14. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

a) Planta baja: 3 m para locales, 2,50 m si el uso es vivienda.

b) Plantas superiores: 2,50 m.

c) Planta bajocubierta: 2,50 m.

d) Planta sótano y semisótano: 2,30 m.

Estas alturas podrán modificarse por limitaciones del catálogo, que en fachadas o soportales afectará únicamente a la primera crujía, debiendo el resto del edificio adecuarse a las alturas especificadas en este artículo.

12.2.15. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será inclinada, siendo su pendiente la determinada por las cotas máximas de alero y cumbrera especificadas en cada caso, y nunca superior a 35°.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas, casetos tradicionales según definición de esta normativa y antenas de señales, no permitiéndose en ningún caso la aparición de casetones de ascensores o similares.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACION.

12.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

- a) Residencial unifamiliar.
- b) Residencial multifamiliar o colectiva.
- c) Garaje.
- d) Servicios administrativos.
- e) Servicios comerciales clase a).
- f) Equipamientos.

En la Ficha de Área de remodelación se especifica el uso principal asignado a cada manzana, entendiéndose que puede darse además cualquiera de los otros compatible con dicho uso.

12.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que ocupa toda la altura de la edificación. Si la parcela en que se ubica tuviese tamaño suficiente, se podrán construir varias viviendas, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común. Se admiten en el interior de viviendas unifamiliares los negocios familiares (comercios, pequeños talleres, despachos profesionales y similares), siempre que no alteren la estructura de fachada.

Podrá tener garaje o cochera particular de cada casa aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo, o cochera común con un único acceso. En el caso de cochera particular, el portón de acceso deberá abrirse necesariamente a las calles interiores definidas en la ordenación de la actuación aislada, y nunca a los viales perimetrales al área delimitada. Se recomienda la solución de garaje común, que reduce el número de rampas y portones de acceso.

12.3.3. Uso residencial multifamiliar. Aquella vivienda que se encuentra en una parcela compartida con otras viviendas distribuidas por plantas mediante escalera común, y con acceso así mismo común desde la vía pública. Los edificios destinados a este uso deberán tener garaje con al menos una plaza por vivienda, sin perjuicio de que el conjunto de la parcela cumpla la condición de contener 1,5 plazas por vivienda, según se indica en 13.2.9. En parcelas destinadas a vivienda multifamiliar se admite la construcción de viviendas unifamiliares, siempre que cuenten con garaje común.

12.3.4. Uso garaje. Espacio incluido en un edificio destinado a otro uso, o de construcción independiente, destinado al resguardo de vehículos ligeros. Tendrá dimensiones suficientes para que los vehículos puedan maniobrar y dar la vuelta en su interior y salir de frente a la vía pública. Además, deberá contar con una parte horizontal inmediata a la salida a la calle de al menos 4 m interior a la puerta de paso del mismo, debiendo ésta ajustarse a la alineación de la fachada. Esta condición no es necesaria para garajes de una única vivienda unifamiliar.

12.3.4. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público.

12.3.5. Servicios comerciales de clase a). Se definen, según las Normas Subsidiarias vigentes, como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación de las parcelas existentes, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa.

12.3.6. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares u ocupar edificios singulares existentes.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES.

CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

12.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

12.4.2. Fraccionamiento de fachada. Se establece un frente máximo de fachada de 12 m, con independencia del uso de la edificación. Si cualquier fachada de un edificio visible desde vía pública superase dicha dimensión, deberá dividirse en fragmentos de longitud menor o igual a ella. Dicho fraccionamiento implica variación de cotas de alero y cumbreira en un máximo de + 25 cm, color y tipo de huecos en cada una de las fracciones resultantes, con el fin de evitar la uniformidad o la seriación.

12.4.3. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad, adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, discotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

12.4.4. Color y materiales de acabado. Se autorizan los siguientes acabados para fachadas visibles desde espacio libre público:

a) Ladrillo aplantillado de color rojo inglés, sin junta o con junta seca, según modelos tradicionales.

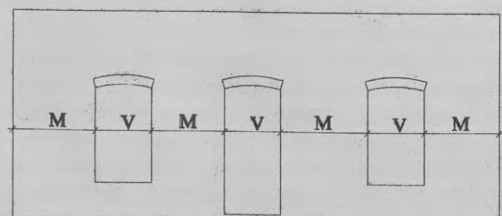
b) Enfoscados con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o revocos de técnica tradicional.

Se prohíben los acabados en ladrillos vidriados, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto no tratado, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, con lo que estarán incluidos en las gamas de tierras, ocre, pardos, rojizos... y siempre en armonía con los edificios existentes. Como norma general, no se admite el color blanco puro, salvo casos excepcionales que se estudiarán individualmente.

12.4.5. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%.



V VANOS 40%

M MACIZO 60%

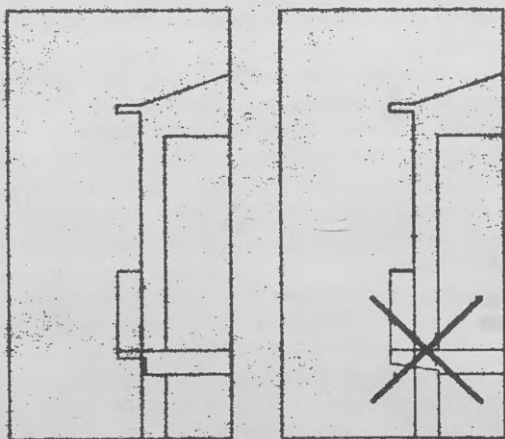
Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las características de los edificios protegidos de su entorno.

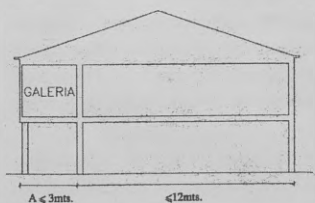
b) Balcones. Se dispondrán únicamente como hueco central de la fachada. Si los huecos son pares y más de tres, se admite la existencia de dos balcones colocados simétricamente. Sus dimensiones y modulación se determinarán con el mismo criterio definido para las ventanas. Como norma general, se establece una altura libre mínima comprendida entre 2,10 y 2,40 metros, siendo su anchura proporcional a la altura en relación 1/2 o menor. Podrán tener voladizo únicamente cuando la fachada dé a una plaza.

Cuando el balcón no tenga voladizo y sea practicable en su totalidad, deberá contar con elementos de protección hasta una altura máxima de un metro. Como elemento de protección se admiten barandillas de madera, antepechos acristalados realizados en vidrio de seguridad, rejería, perfiles o pletinas esmaltadas en mate, color gris forja o negro preferiblemente, y chapas metálicas caladas esmaltadas en los mismos colores.

Para balcones con voladizo, éste no podrá sobresalir del plano de fachada más de 30 cm. El voladizo se formará con soluciones tradicionales, con un espesor en su frente inferior a 10 cm, no pudiendo realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso. La protección del balcón se realizará preferiblemente con antepecho de rejería, aunque se admiten también perfiles, pletinas y chapas esmaltadas en mate.



c) Galerías y miradores. No se admiten galerías en fachadas a vía pública. Podrán aparecer vinculadas a patio, según la solución tradicional en Mansilla. Las galerías pueden estar en el plano de la fachada o voladas respecto a éste, conformando un soportal posterior. En este caso, se admite un vuelo de hasta tres metros, que deberá coincidir con una crujía estructural del edificio.



d) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso público, escaleras, puerta principal, ...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

2. Recercados. Sólo se admiten recercados volumétricos en fachadas con acabado de ladrillo visto. Para el resto de acabados, los recercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúe en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros materiales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo a) debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo b), aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco, según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de madera o de otros materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. Los huecos de balcones, con o sin voladizo, incorporarán balaustradas compuestas preferentemente por elementos metálicos verticales. Para balcones sin voladizo se admiten todas las soluciones expuestas en el punto 2b. El diseño de estos elementos podrá interpretar esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas no tradicionales en Mansilla.

12.4.6. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso un alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m.

2. Acabados: color y materiales. La planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, realizado en ladrillo del tipo admitido en el resto de la fachada, piedra, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla.

En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o

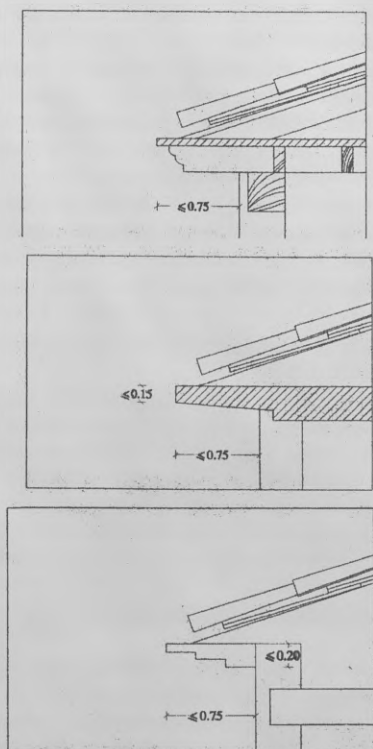
estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje. En puertas principales de edificios de vivienda colectiva, se admiten los mismos materiales, o cualquier otro imitando madera, siempre que el resultado estético sea correcto.

12.4.7. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

1. Los aleros se resolverán con canecillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta. Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

Los aleros podrán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviese afectado por normativa de protección y dispusiese de alero, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto con encofrado de tablas en tonos grises, marrones u ocre. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.



3. Antepechos y petos. No se admiten. En general, no se admitirá ningún elemento que oculte el encuentro entre cubierta y fachada.

12.4.8. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.



12.4.9. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- Soportales y planta baja.
- Planta de piso.
- Coronación.
- Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC, vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocre y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

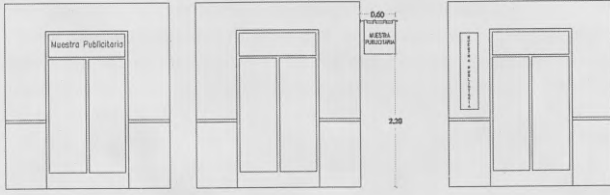
- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.



2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

12.4.10. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbrera permitidas en función del número de plantas, sin superar en ningún caso los 35°.

2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre, placas metálicas lacadas u otros materiales.

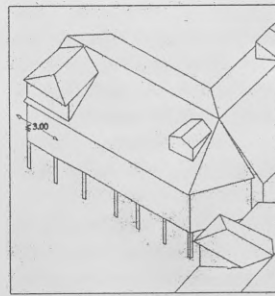
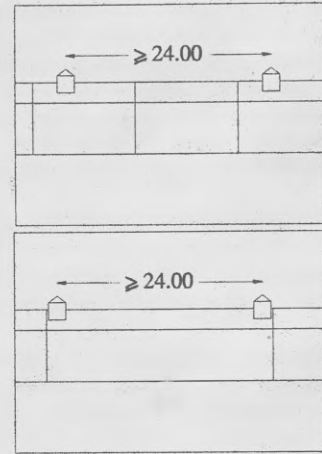
Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta. Se permitirán estas soluciones en bajocubiertas habitables con las siguientes características:

a) Casetos. Se denominan así las buhardillas de gran tamaño características de la localidad, con cubiertas a tres o cuatro aguas, y por tanto sin hastiales. Se admite la construcción de casetos en aquellas edificaciones que tengan más de 12 m de fachada a una misma calle, siempre y cuando no exista otro caseto en alguno de los dos edificios contiguos, y en cualquier caso a menos de 24 m. Si un edificio llevase varios casetos (uno por cada 12 de fachada), éstos deberán ser distintos y no establecer composición entre ellos respecto a la fachada.

Se definen dos tipos de casetos, según los modelos tradicionales existentes en Mansilla:

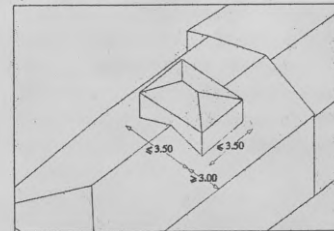
- Casetos colocados en la primera crujía del edificio. La cubierta será a tres aguas, alcanzando su cumbrera la cota de cumbrera del edificio. El ancho máximo de la fachada se fija en 3 m.



- Casetos centrados sobre la cumbrera del edificio. Tendrán cubierta a cuatro aguas, con pendiente máxima de 35°, pudiendo la cota de coronación de la misma superar la cota máxima de cumbrera permitida para el edificio en que se ubica. Las fachadas no superarán en ningún caso los tres metros de ancho, y su altura no podrá superar en más de 50 cm la altura de la cumbrera del edificio.

b) Buhardillas. No deberán formar baterías ni establecer ritmos. Se definen dos tipos, según el tipo de cubierta:

- Buhardillas con tejado a tres aguas. Su dimensión máxima de ancho de fachada es de 1,30 m, con altura de cornisa inferior a 1,50 m. Los huecos serán de al menos 0,70 m de ancho. No se fija una altura de cumbrera, aunque en ningún caso superará la del edificio en que se sitúa.



- Buhardillas con tejado a dos aguas. Sus dimensiones máximas de fachada son 1 m de ancho y 1,30 de altura hasta el arranque de la zona inclinada del hastial. La pendiente máxima de los faldones de cubierta se establece en 36, y su cota de cumbrera será siempre inferior a la del edificio.

c) Ventanas en tejados. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y sólo las estrictamente necesarias, siendo obligatorio, en edificios de vivienda plurifamiliar, la instalación de antenas colectivas. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en

la zona, o cualquier otro que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color.

5. Composición general de la cubierta. El conjunto de soluciones de iluminación (casetos, buhardillas y ventanas de fachada) permiten su combinación, huyendo de composiciones rígidas, que permiten una diversidad de soluciones y evitan las seriaciones. A la combinación de elementos se le imponen, sin embargo, las siguientes restricciones:

- No podrán aparecer buhardillas a menos de 6 m del eje de fachada de un caseto.

- No podrán utilizarse más de dos buhardillas seguidas, y si son del mismo tipo, no podrán adoptar disposición simétrica respecto a la fachada.

12.4.11. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discorra por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desentonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de Patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, preferiblemente en zócalo.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurran por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chimenea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

13. ORDENANZA 9ª: ÁREA DE REMODELACIÓN Nº 3. (Entorno de monumento).

CAPÍTULO 1. CONCEPTOS GENERALES.

13.1.1. Ambito de aplicación. La presente Ordenanza es de aplicación en las obras de edificación que tengan lugar en la Actuación Aislada nº 1, incluida en el área de remodelación nº 3 del Casco Histórico de Mansilla de las Mulas. En dicha área se localiza la Puerta de Santiago, una de las entradas de la antigua villa amurallada, y por lo tanto es lógico pensar que la traza de la muralla también discorra por el interior de la zona. La ordenación pretende recuperar esa traza de la muralla, aunque no aparezcan restos de la misma, mediante las edificaciones, el espacio del foso y una plaza a modo de desahogo frente a la puerta. Por otro lado, la altura de la edificación se regula como en el resto de la zona considerada entorno de monumento.

13.1.2. Alcance de la regulación. Se establecen las normas reguladoras de las condiciones de la edificación y parcelación, diferenciando los siguientes aspectos:

- Condiciones dimensionales y volumétricas.
- Condiciones de uso de la edificación.
- Condiciones estéticas y formales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DIMENSIONALES Y VOLUMÉTRICAS. CONDICIONES DE LA PARCELA.

13.2.1. Parcela mínima. Para parcelas segregables a partir de parcelas iniciales objeto de Actuaciones Aisladas, se establecen unas dimensiones mínimas de 5 m de frente de fachada por todo el fondo resultante de la ordenación definida en la Ficha de Área de remodelación correspondiente. En el resto de parcelas, se consideran edificables todas las que hay en la actualidad.

13.2.2. Condiciones de segregación y agregación. Se admite la segregación de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar siempre que

cumplan las dimensiones mínimas especificadas en el artículo anterior, y se haya previsto en el proyecto de urbanización de la actuación aislada la cesión para uso de aparcamiento de la superficie adicional necesaria para completar el número de plazas de aparcamiento exigida en el Art. 13.2.9 de esta ordenanza. No se admite la segregación de parcelas cuyo uso principal sea el de vivienda plurifamiliar, repartiéndose los derechos de los propietarios de las viviendas mediante escritura de división horizontal. Para parcelas en las que no se ha definido Actuación Aislada no se admite la agregación o segregación de parcelas.

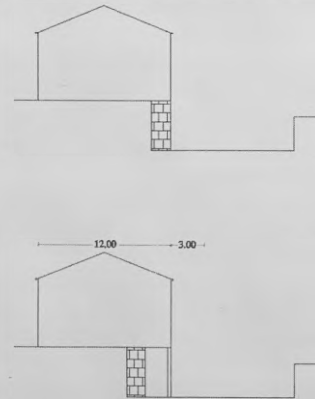
CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

13.2.3. Alineaciones exteriores. Son las definidas como tales en la correspondiente Ficha de Área de remodelación. La alineación exterior establece el límite de la propiedad respecto al espacio público, considerándose, en el caso de cambios en la alineación existente, que la parte de las parcelas afectadas exterior a la nueva alineación constituye superficie de cesión obligatoria a viales.

13.2.4. Alineaciones interiores. En las edificaciones situadas entre la calle Tenada y la traza aproximada de la muralla, la alineación interior coincide con esta última. Si durante el transcurso de las obras de urbanización se localizasen restos en una posición distinta de la indicada, serán dichos restos los que definan la alineación interior. Se establecen dos posibilidades distintas, según la posición de los restos de la muralla o su traza:

a) Toda la fachada posterior del edificio coincide con el frente exterior de la muralla.

b) Si el fondo edificable hasta la muralla es inferior a 12 m, la fachada posterior vuela sobre ésta, hasta alcanzar los 12 metros de fondo máximo edificable, conformando una galería acristalada. El vuelo puede apoyarse sobre pies derechos que no oculten los restos.



En las otras edificaciones exteriores a la traza de la muralla se establece un fondo máximo edificable de 12 m medidos desde la alineación exterior definida en los planos, sin perjuicio de las restricciones a la edificación derivadas de la necesidad de establecer patios abiertos para iluminar y ventilar estancias vivideras. En cualquier caso, la alineación interior no podrá sobresalir del área de movimiento de la edificación definida en la Ficha de área de remodelación.

13.2.5. Planos de fachada. El plano o planos de fachada coincidirá con las alineaciones de fachada exterior e interior, cuando ésta esté definida. En caso contrario, el plano de fachada interior deberá estar dentro del área de movimiento de la edificación delimitado en la Ficha. Se admite retranqueo respecto a la fachada posterior cuando se proyecta en el edificio patio posterior abierto para iluminar determinadas estancias de las viviendas que lo ocupan.

Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los siguientes elementos:

- Balcones en voladizo, en los casos en que la normativa lo permita.
- Galerías a patio, completamente acristaladas a la manera tradicional de Mansilla, bien volada, bien sobre soportales, sólo en fachada posterior de edificios con fachada principal a la calle Tenada.
- Aleros y cornisas.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

13.2.6. Superficie ocupable en planta. Es la determinada por la alineación exterior, interior, si está definida, y fondo máximo edificable.

13.2.7. Superficie ocupable bajo rasante. En los edificios con fachada a Avda. Picos de Europa y Pza. del Mercado se permite la construcción de sótanos destinados a garaje, con las características indicadas en el apartado que define dicho uso, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela. En la manzana con fachada a la calle Tenada no se admite la existencia de sótano.

13.2.8. Patios de parcela. Se prohíbe expresamente la existencia de viviendas o piezas vivideras con acceso único a través de patio, excepto en el caso de que toda la parcela esté ocupado por una única vivienda unifamiliar, y siempre que se den las condiciones de evacuación exigidas por la Normativa de Protección contra Incendios. Se mantienen los edificios interiores destinados a usos auxiliares.

Será obligatoria la existencia de patio en aquellos edificios en los que, por su fondo edificado, no sea posible dar luz natural y ventilación a todas las estancias vivideras desde alguna de sus fachadas. Dicho patio deberá estar abierto al menos por uno de sus lados, no admitiéndose los patios interiores, excepto en los edificios con fachada principal a la calle Tenada, en los cuales no se admite la apertura de patios en la fachada posterior, a fin de mantener un carácter cerrado, similar al que tenía el paño de la muralla.

Las dimensiones del patio, interior o abierto, serán de tres metros como mínimo en su lado más corto, o las que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro 3 m.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

13.2.9. Condiciones de adquisición de los derechos edificatorios. De acuerdo al Art. 70 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:

a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Con el fin de determinar dichas cesiones, además de lo determinado gráficamente en los planos de ordenación, se establece la necesidad de prever 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda. Dichas plazas deberán ubicarse en el interior de los edificios o parcelas particulares, preferiblemente en soluciones de garaje común, según se indica en las condiciones de uso de la edificación. Si no es posible cubrir ese número de plazas en suelo de propiedad privada, bien por no contar con la superficie necesaria o por ser imposible el acceso de vehículos al interior de la parcela, en el caso de cocheras individuales, deberá cederse a espacio libre público la superficie necesaria para completarlo mediante aparcamientos abiertos, a razón de un espacio de 2,5 x 5 m por cada plaza.

c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

d) Que el proyecto presentado, firmado por técnico competente, cuente con informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio, por encontrarse la edificación dentro de Entorno de Monumento. Una vez que el presente Plan Especial de Protección esté aprobado, esta Comisión podrá prescribir modificaciones del proyecto presentado, siempre que no sean contrarias a las determinaciones del Plan.

En el caso de parcelas no afectadas por Actuaciones Aisladas, se cumplirá la condición d), y el proyecto a que se hace referencia en este último apartado deberá contener, además de los documentos exigibles a un Proyecto de Ejecución, los siguientes:

- Alzado del edificio existente, si se tratase de una sustitución, que incluya los alzados de las edificaciones contiguas.

- Planta de distribución del edificio existente, si lo hubiese.

- Fotografía exterior general y de todos los elementos catalogados, si los hubiera.

- Alzado de la edificación proyectada y de los dos edificios contiguos. Se acompañará una muestra del color previsto, en el caso de fachadas enfoscadas y pintadas.

- Sección con cotas de alero y cubrera y cualquier otro elemento que sobresalga sobre la cubierta.

- Ficha de cumplimiento de la normativa urbanística.

13.2.10. Exploración arqueológica previa. Dada la singular posición de la edificación (sobre los restos de la muralla), será necesario, al efectuar la demolición de las edificaciones existentes en la actualidad y posterior urbanización de la zona, una exploración arqueológica previa a la ejecución de la urbanización, a fin de localizar restos no visibles de la muralla, con cargo al promotor. En cualquier caso, la demolición deberá suspenderse ante el menor indicio de material arqueológico, informando del hecho a los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, que tomarán las medidas oportunas. La aparición de fragmentos de la muralla implicará realizar las modificaciones del proyecto de urbanización y/o ejecución de la obra necesarias para asegurar las condiciones de adosamiento a dicho fragmento o fragmentos, y supondrá automáticamente un cambio de alineación posterior, si su posición no coincide con la línea definida en el plano de ordenación. Se establecerá un protocolo con una sistematización metodológica de los requisitos mínimos que la exploración arqueológica debe tener (Anexo 3). El Ayuntamiento, en colaboración con la administración responsable del patrimonio, arbitrará líneas de ayuda para la restauración e integración en la nueva edificación de los restos aparecidos.

13.2.11. Cómputo de la edificabilidad. A efectos del cómputo de edificabilidad, se considera superficie edificada sobre la parcela cualquier superficie cubierta o terraza con las siguientes excepciones:

a) La superficie construida bajo rasante, en los casos en que esté permitido el uso del subsuelo, cuya cota superior de forjado no exceda 1 m de la cota de rasante.

b) Los pasajes y soportales de uso público.

d) Bajocubiertas no destinados al uso de vivienda, cuyas condiciones de accesibilidad y geometría aseguren que no podrán albergar a lo largo de la vida del edificio usos distintos de los tradicionales. Si el uso previsto es residencial, o puede llegar a serlo, computa la superficie cuya altura libre sea superior a 1,5 metros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

13.2.12. Superficie edificable. La superficie edificable sobre cada parcela viene determinada por el sólido capaz cuando éste esté definido. En caso contrario, será la determinada por las alineaciones exterior e interior o fondo edificable cuando la alineación interior no esté definida, y número de plantas indicadas en la correspondiente Ficha de área de remodelación. En planta sótano, cuando ésta esté permitida, se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

13.2.13. Número de plantas. Será el indicado en la Ficha de área de remodelación. En concreto, para esta zona, se establece una altura de planta baja y planta alta, con cubierta de sección simétrica, cuando la edificación tenga fachada a la calle Tenada, y también en la edificación interior adosada a la medianera existente, y planta baja, planta alta y bajocubierta habitable en las dos manzanas con frente a Avda. Picos de Europa y Pza. del Arrabal.

No se admite la construcción de entreplantas. Se autorizan sótanos en las manzanas con fachada a Avda. Picos de Europa o Pza. del Arrabal. Los usos admitidos son los de garaje, trasteros y similares.

13.2.14. Altura de cornisa y cubrera. Se define en función del número de plantas de la siguiente manera:

a) Edificios de planta baja y planta alta, con cubierta simétrica. La cota de alero no podrá superar los 6 m, mientras que la cubrera tendrá una cota máxima de 8,5 m.

b) Edificios de planta baja y alta, con bajocubierta habitable, sólo en las manzanas con fachada a Avda. Picos de Europa o Pza. del Arrabal. Sus cotas máximas de alero y cubrera serán de 7 y 10 m, respectivamente.

Cuando el edificio se sitúe en una calle en pendiente, se medirá desde el centro geométrico de la fachada. Cuando el edificio sea colindante con uno o más edificios ya ejecutados según esta Ordenanza, su altura deberá adecuarse a la de éstos, evitando igualar las cotas de alero. Para estos casos, se admite una variación de + 25 cm respecto a las cotas de ordenanza en función de la altura de los edificios colindantes, a fin de evitar la uniformidad.

13.2.15. Altura libre. La altura libre mínima se define en función del uso y posición de la planta, y será la siguiente:

- a) Planta baja: 3 m para locales, 2,50 m si el uso es vivienda.
- b) Plantas superiores: 2,50 m.
- c) Planta bajocubierta: 2,50 m.
- e) Planta sótano y semisótano: 2,30 m.

13.2.16. Características de la cubierta.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será inclinada, siendo su pendiente la determinada por las cotas de alero y cumbre especificadas en cada caso, y nunca superior a 35°.

2. Elementos sobre cubierta. Sólo se admiten sobre cubierta chimeneas y antenas de señales, no permitiéndose en ningún caso la aparición de casetones de ascensores o similares.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACION.

13.3.1. Usos admisibles. En el ámbito de la presente ordenanza, se admiten los siguientes usos pormenorizados, según la definición y condiciones expresados a continuación:

- a) Residencial unifamiliar.
- b) Residencial multifamiliar o colectiva.
- c) Garaje.
- d) Servicios administrativos.
- e) Servicios comerciales clase a).
- f) Equipamientos.

13.3.2. Uso residencial unifamiliar. Se corresponde con aquella vivienda ocupada por una familia, con acceso independiente desde la vía pública, que ocupa toda la altura de la edificación. Si la parcela en que se ubica tuviese tamaño suficiente, se podrán construir varias viviendas, cada una con su propio acceso desde la calle, pero nunca distribuir un edificio por plantas, con acceso mediante escalera común. Se admiten en el interior de viviendas unifamiliares los negocios familiares (comercios, pequeños talleres, despachos profesionales y similares), siempre que no alteren la estructura de fachada.

Podrá tener garaje o cochera particular de cada casa aunque el vehículo no disponga de espacio para maniobrar y dar la vuelta en el interior del mismo, o cochera común con un único acceso.

13.3.3. Uso residencial multifamiliar. Aquella vivienda que se encuentra en una parcela compartida con otras viviendas distribuidas por plantas mediante escalera común, y con acceso así mismo común desde la vía pública. Los edificios destinados a este uso deberán tener garaje con una plaza por vivienda. Podrán destinarse a vivienda unifamiliar, siempre que cuenten con garaje común.

13.3.4. Uso garaje. Espacio incluido en un edificio destinado a otro uso, o de construcción independiente, destinado al resguardo de vehículos ligeros. Tendrá dimensiones suficientes para que los vehículos puedan maniobrar y dar la vuelta en su interior y salir de frente a la vía pública. Además, deberá contar con una parte horizontal inmediata a la salida a la calle de al menos 4 m interior a la puerta de paso del mismo, debiendo ésta ajustarse a la alineación de la fachada. Esta condición no será exigible a garajes de una única vivienda unifamiliar.

13.3.4. Servicios administrativos. Locales destinados a actividades terciarias referidas a la prestación de servicios técnicos, profesionales, empresariales, etc., de carácter privado o público.

13.3.5. Servicios comerciales de clase a). Se definen, según las Normas Subsidiarias vigentes, como aquellos locales destinados a actividades terciarias referidas a la venta de productos elaborados, incluyendo comercios, tiendas, bares, locales de hostelería, recreativos y similares. Las dimensiones de dichos locales deberán adecuarse al tamaño y condiciones de ocupación generales, y sus condiciones estéticas se ajustarán a las prescripciones de la presente Normativa.

13.3.6. Equipamiento. Se considera como tal a aquellos locales, edificios o instalaciones que presten un servicio a la comunidad de tipo cultural, asistencial, religioso, deportivo, etc. Pueden ser públicos o privados. Respecto a sus condicionantes formales y de parcela, deberán adaptarse a las condiciones definidas en la presente ordenanza, pudiendo también generar edificios singulares u ocupar edificios singulares existentes.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y FORMALES. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

13.4.1. Características generales. Los proyectos de nuevas edificaciones responderán a criterios de integración con el entorno, y con un diseño adecuado al uso del edificio.

Las soluciones formales se basarán en la interpretación de elementos tradicionales presentes en la edificación histórica del entorno, sin recurrir a la repetición reiterada o la mimesis de los mismos.

13.4.2. Fraccionamiento de fachada en grandes solares. Los solares no incluidos en parcelas en las que se ha definido una Actuación Aislada que tengan más de 25 m en alguna de sus fachadas, deberán fraccionar su fachada en tramos menores de 12 m. Para edificaciones incluidas en parcelas objeto de Actuaciones Aisladas, se establece un frente máximo de fachada de 12 m, con independencia del uso de la edificación. Si cualquier fachada de un edificio visible desde vía pública superase dicha dimensión, deberá dividirse en fragmentos de longitud menor o igual a ella. Dicho fraccionamiento implica variación de cotas de alero y cumbre en un máximo de + 25 cm, color y tipo de huecos en cada una de las fracciones resultantes, con el fin de evitar la uniformidad o la seriación.

13.4.3. Edificios singulares. Aquellos edificios que, en su totalidad y de forma independiente, por sus características de uso público y dotacional y valor representativo, puedan considerarse singulares (iglesias, monasterios, edificios de la administración pública, colegios, cuarteles, etc.), podrán expresar esta singularidad, adoptando soluciones distintas a las especificadas en esta norma, siempre y cuando no sean claramente disonantes con el entorno. En estos casos singulares, la concesión de licencia estará vinculada a la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. No tendrán en ningún caso consideración de edificio singular los de uso comercial, industrial o lúdico de propiedad particular, tales como hoteles, bares, discotecas, oficinas comerciales o bancarias o grandes superficies comerciales.

ACABADOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

13.4.4. Color y materiales de acabado. Se autorizan los siguientes acabados para fachadas visibles desde espacio libre público:

- a) Ladrillo apantillado de color rojo inglés, sin junta o con junta seca, según modelos tradicionales.
- b) Enfoscados con pinturas especiales para exteriores y pigmentos naturales, o revocos de técnica tradicional.

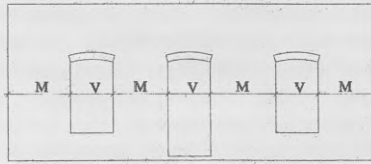
Se prohíben los acabados en ladrillos vidriados, teselas cerámicas (gresite), plaqueta de gres, elementos de hormigón (hormigón visto no tratado, bloques o prefabricados), piedra pulimentada y muros cortina, excepto en edificios singulares, siempre que la composición general de la fachada no resulte disonante con el entorno, y con las condiciones expresadas en las características generales.

En fachadas pintadas, los colores deberán obtenerse por mezcla de pintura blanca con pigmentos naturales, con lo que estarán incluidos en las gamas de tierras, ocre, pardos, rojizos..., y siempre en armonía con los edificios existentes. Como norma general, no se admite el color blanco puro, salvo casos excepcionales que se estudiarán individualmente.

En el ámbito de la presente ordenanza, se regula además el acabado de las fachadas a patio en los edificios con fachada a la calle Tenada y adosados a la medianera existente, que será siempre enfoscado y pintado en tonos ocre similares al color de la piedra de la muralla.

13.4.5. Características de los huecos.

1. Forma y dimensiones. En general, serán rectangulares en posición vertical, de dimensiones proporcionales a las de la fachada y a la altura libre del piso. Respecto al total de la longitud de fachada, medida en cada planta, cortando todos los vanos, la proporción del macizo será como mínimo del 60%.



V VANOS 40%
M MACIZO 60%

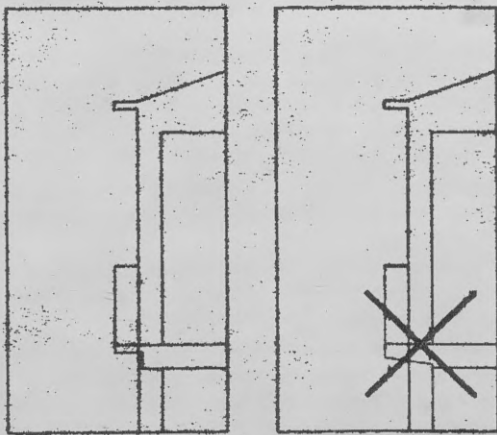
Se distinguen los siguientes tipos de huecos:

a) Ventanas. Sus dimensiones y modulación compositiva tendrán en cuenta las características de los edificios protegidos de su entorno.

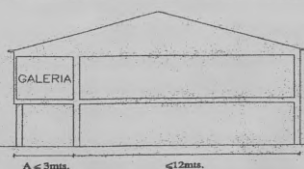
b) Balcones. Se dispondrán únicamente como hueco central de la fachada. Si los huecos son pares y más de tres, se admite la existencia de dos balcones colocados simétricamente. Sus dimensiones y modulación se determinarán con el mismo criterio definido para las ventanas. Como norma general, se establece una altura mínima comprendida entre 2,10 y 2,40 metros, siendo su anchura proporcional a la altura en relación 1/2 o menor. Podrán tener voladizo únicamente cuando la fachada dé a una plaza.

Cuando el balcón no tenga voladizo y sea practicable en su totalidad, deberá contar con elementos de protección hasta una altura máxima de un metro. Como elemento de protección se admiten barandillas de madera, antepechos acristalados realizados en vidrio de seguridad, rejería, perfiles o pletinas esmaltadas en mate, color gris forja o negro preferiblemente, y chapas metálicas caladas esmaltadas en los mismos colores.

Para balcones con voladizo, éste no podrá sobresalir del plano de fachada más de 30 cm. El voladizo se formará con soluciones tradicionales, con un espesor en su frente inferior a 10 cm, no pudiendo realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso. La protección del balcón se realizará preferiblemente con antepecho de rejería, aunque se admiten también perfiles, pletinas y chapas esmaltadas en mate. Se admiten soluciones distintas a las enumeradas en el caso de balconadas existentes o reaprovechadas, si el edificio original tiene más de cien años o está catalogado.



c) Galerías y miradores. Sólo se admiten galerías voladas o sobreportalada en la fachada posterior de los edificios con fachada a la calle Tenada. Si la galería se resuelve con una solución asoportada, los pies derechos y durmientes de la misma deberán ser de madera barnizada o pintada, o de estructura metálica pintada en colores negro, marrón o gris forja. En este caso, se admite un vuelo de hasta tres metros, que deberá coincidir con una crujía estructural del edificio.



d) Huecos singulares. Se admite la integración en la fachada principal de huecos de formas y dimensiones distintas a las enumeradas, tratados como elementos compositivos singulares, como lunetos, huecos circulares y similares, siempre que se justifique el carácter singular de dicho hueco en función de su uso (espacios comunes, de uso público, escaleras, puerta principal, ...). No se consideran huecos singulares aquellos destinados al uso comercial o expositivo, que deberán ajustarse a las condiciones generales.

2. Recercados. Sólo se admiten recercados volumétricos en fachadas con acabado de ladrillo visto. Para el resto de acabados, los recercados serán de tipo pictórico, en la misma gama de color de la fachada. En los huecos de las fachadas posteriores que coincidan con la traza de la muralla no se admite ningún tipo de recercado.

3. Carpintería. La carpintería de ventanas y balcones se colocará preferentemente remetida respecto al plano de fachada, aunque también se admite su realización a haces de fachada, especialmente cuando el edificio se sitúe en proximidad a edificios tradicionales con la carpintería en esa posición. Los materiales y colores de acabado se determinarán en función de las dimensiones del hueco, y serán comunes para todo el edificio. Las categorías y características de la carpintería se definen de la siguiente manera:

Tipo a) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones inferiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. Las carpinterías serán preferiblemente de madera, barnizada o pintada en colores propios de la madera (marrones) o tradicionales en Mansilla (verdes y azules, según se puede ver en el documento de información), o de otros materiales imitando madera (PVC, poliuretano...), siempre que el resultado estético sea correcto. Se admite también como solución el aluminio lacado mate en color marrón.

Tipo b) Ventanas, balcones y huecos singulares con dimensiones superiores a 1 m de ancho y 2,10 de altura. En este caso, sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada, o de materiales imitando madera con suficiente fidelidad.

Para que un hueco de fachada pueda considerarse del tipo a) debe cumplirse que las dos dimensiones sean inferiores a las especificadas. Si una de las dos supera éstas, el hueco se considerará del tipo b), aunque la otra dimensión no alcance el límite fijado.

En las fachadas a patio de las viviendas con fachada a la calle Tenada y adosadas a la medianera existente, sólo se admitirán ventanas de tipo "a" y galerías, en ambos casos con carpintería de madera pintada.

4. Elementos de oscurecimiento. En general, se preferirán soluciones tradicionales, como contraventanas exteriores o interiores de madera o imitación de madera. Se admitirán también persianas enrollables de características a determinar en función de las dimensiones del hueco, según los tipos definidos en el punto 3:

Tipo a: se admiten persianas enrollables de madera o de otros materiales corrientes en el mercado (aluminio, PVC), en colores ocres o marrones, siempre que no desentonen con el ambiente.

Tipo b: en este caso, sólo se admiten persianas de madera o imitación madera.

En cualquier caso, las cajoneras de las persianas no podrán ser visibles desde el exterior.

5. Cerrajería. Los huecos de balcones, con o sin voladizo, incorporarán balastradas compuestas preferentemente por elementos metálicos verticales. Para balcones sin voladizo se admiten todas las soluciones expuestas en el punto 2b. El diseño de estos elementos podrá interpretar esquemas tradicionales o aplicar soluciones actuales, debiendo integrarse en su entorno. Se rechazarán elementos imitativos de soluciones decorativas históricas no tradicionales en Mansilla.

13.4.6. Características de la composición y acabados en planta baja.

1. Composición y dimensiones. Los huecos de planta baja seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores, aunque no es forzoso un alineamiento vertical, pudiendo la relación macizo-vano reducirse hasta la proporción 50/50 cuando se destinen a iluminación de locales comerciales u oficinas. Los huecos po-

drán ser rasgados hasta el suelo del local o disponerse sobre zócalo de altura máxima 1 m. Cuando la fachada posterior sea coincidente con la traza de la muralla, los huecos se dispondrán con el mismo criterio que en las plantas superiores, salvo que se solucione toda la fachada como galería, volada o no.

2. Acabados: color y materiales. La planta baja podrá componerse con un zócalo de 1 m de altura como máximo, realizado en ladrillo del tipo admitido en el resto de la fachada, piedra, enfoscado liso o con llagueados y despieces, en color diferente al de la fachada, o, en fachadas totalmente enfoscadas, sin relieve, destacado únicamente por el contraste cromático, solución muy común en todo el casco tradicional de Mansilla.

En el resto de la planta baja, el acabado de los paramentos será idéntico en material y color a los de fachada de plantas superiores.

Para puertas y portones, la superficie acristalada no será superior al 20% del total. La superficie opaca se resolverá con madera o estructura metálica forrada de madera en el caso de los portones de garaje. En puertas principales de edificios de vivienda colectiva, se admiten los mismos materiales, o cualquier otro imitando madera, siempre que el resultado estético sea correcto.

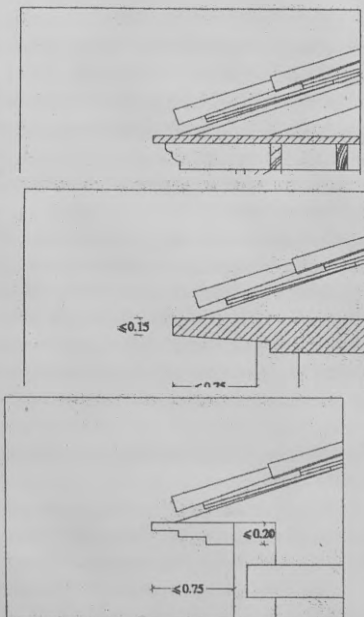
La planta baja y semisótano de fachadas posteriores coincidentes o adyacentes con la traza de la muralla tendrá el mismo tratamiento que las plantas superiores (enfoscado y pintado en tonos ocres similares a los de la piedra de la muralla), con las restricciones a los huecos ya establecidas.

13.4.7. Elementos de remate de la fachada. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas acordes con el diseño general de la fachada y las características del entorno.

1. Los aleros se resolverán con canchillos de madera o perfiles y elementos metálicos pintados en color gris forja o marrón. En todos los casos, los elementos que conforman el alero deberán tener función sustentante, y ser prolongación de la estructura de forjado o cubierta. Si el alero se resuelve mediante vuelo del forjado de techo de la última planta, su sección deberá ir moldurada en disminución, de modo que el canto en su extremo no sea superior a 15 cm.

Los aleros podrán volar un máximo de 75 cm. Si alguno de los edificios colindantes estuviese afectado por normativa de protección y dispusiese de alero, se ajustará al vuelo del mismo. Caso de encontrarse el edificio entre dos edificios protegidos con distinto vuelo de alero, se tomará la media de los de los dos edificios.

2. Las cornisas podrán realizarse con piedra u hormigón visto con encofrado de tablas en tonos grises, marrones u ocres. En este caso, su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 20 cm, resolviéndose por molduración en disminución hacia el extremo.



3. Antepechos y petos. No se admiten. En general, no se admitirá ningún elemento que oculte el encuentro entre cubierta y fachada.

13.4.8. Otros elementos de cierre. Cuando aparezcan tapias a vía pública como elemento de cierre de algún patio, éstas deberán ser totalmente opacas hasta una altura de 2,5 m, con acabado enfoscado y pintado en los mismos colores admisibles para fachadas. Podrán aparecer en dichas tapias huecos correspondientes a portones, con las mismas características que los de las fachadas, aunque no se admite en este caso ningún tipo de acristalamiento. Por encima de los 2,5 m de altura podrá colocarse un alero, albardilla u otro tipo de remate tradicional.



13.4.9. Reclamos publicitarios sobre fachadas. A efectos de colocación de elementos publicitarios en fachadas de edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

- Soportales y planta baja.
- Planta de piso.
- Coronación.
- Medianerías y cerramientos laterales.

1. Soportales y planta baja. En planta baja y en el interior soportales de edificios con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a esta Normativa y se disponga de licencia cuando la misma sea precisa, se permitirá la instalación de:

- Banderolas publicitarias, entendidas como elementos perpendiculares al plano de fachada, conformados en lona, chapa, PVC, vidrio, madera o material similar, de espesor máximo de 5 cm, en colores acordes con los del edificio, y anclados a la fachada por brazo metálico de latón, hierro fundido, bronce o acero inoxidable.

Los colores del soporte y de la rotulación serán asimismo acordes a los del edificio, tendiendo a colores ocres y evitando colores vivos disconformes.

Las banderolas podrán tener iluminación propia interior siempre que la superficie iluminada que se perciba desde el exterior no supere el 5% de la superficie total de la misma.

El vuelo máximo permitido será de 0,6 m, debiendo quedar anclado por debajo del forjado de la planta inmediata superior y a una altura mínima entre la rasante de la acera y su borde inferior de 2,2 m.

- Igualmente se permitirá la colocación de muestras publicitarias paralelas al plano de fachada, siempre que sea posible incorporarlas a la carpintería del hueco del local, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. Podrán realizarse en vidrio, chapa metálica, PVC o madera, siendo opacas, transparentes o iluminadas mediante proyector. Únicamente podrán ser luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte.

Fuera de esta ubicación, solamente podrán colocarse letras recortadas en latón, bronce, acero inoxidable, chapa metálica y madera, ancladas a la fachada, con un saliente máximo de 5 cm, e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.

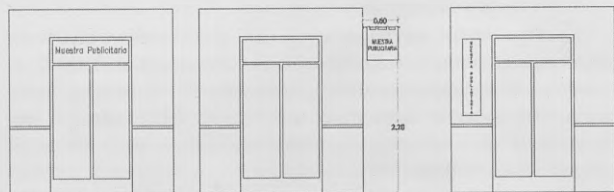
No se consideran muestras publicitarias las placas de acreditación personal o mercantil situadas de forma agrupada en las jambas

de los vanos de fachada cuyas dimensiones máximas sean de 0,30 x 0,25 m y su espesor no exceda de 2 mm, por lo que no precisarán licencia para su instalación. Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC, vidrio, policarbonato y metacrilato.

En caso de existir más de cuatro placas, éstas deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 70 x 110 cm.

Si el edificio está catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

- En todos los casos podrá figurar el nombre del local comercial, que como máximo ocupará una superficie del 20% del mismo.



2. Plantas de piso. Se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admiten únicamente rotulaciones incorporadas al acristalamiento, en un 10% de la superficie del mismo, siempre en la parte superior del hueco y en colores acordes a alguno de los existentes en la fachada del edificio.

3. Coronación de edificios. Se prohíben con carácter general las banderolas y superficies publicitarias.

4. Medianerías y cerramientos laterales. Se prohíbe la publicidad en estos elementos salvo que forme parte de un proyecto unitario para la rehabilitación estética de la medianería o cerramiento. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y su finalidad primordial será la de conformar un mural con elementos arquitectónicos ornamentales, entre los que podrá incluirse un motivo publicitario cuyas dimensiones no superarán el 2% de la superficie total de la medianería o cerramiento, debiendo quedar incorporado en el conjunto sin desequilibrar su composición.

Para casos singulares con características diferentes a las reseñadas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento exigirá la presentación de proyectos detallados y podrá autorizar la publicidad siempre que se justifique suficientemente.

Estos proyectos comprenderán planos del conjunto de las fachadas, documentación fotográfica y detalles en color real.

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna sobre edificios calificados como monumentos o en áreas que impidan la contemplación de los mismos.

13.4.9. Características de la cubierta y elementos en las mismas. Como norma general, la solución de la cubierta se ajustará a las formas tradicionales de composición.

1. Forma de la cubierta. La cubierta será siempre inclinada, quedando su pendiente definida por las cotas de alero y cumbre permitidas en función del número de plantas, y sin superar los 35°.

2. Materiales. En general, las cubiertas se ejecutarán con teja cerámica curva, plana o romana, admitiéndose también la teja de cemento coloreada en tonos similares. En edificios singulares y cuando la composición y diseño general de la fachada lo admita, se podrá emplear cobre, placas metálicas lacadas u otros materiales.

Se prohíbe expresamente la pizarra, el fibrocemento, las tejas de cemento que no cumplan las condiciones indicadas anteriormente y los recubrimientos bituminosos.

3. Casetos, buhardillas y otros huecos en cubierta. Se denominan casetos las buhardillas de gran tamaño características de la

calidad, con cubiertas a tres o cuatro aguas, y por tanto sin hastiales. En el ámbito de la presente ordenanza, no se admiten casetos en las nuevas edificaciones, y buhardillas sólo en las edificaciones con fachada a Avda. de Picos de Europa o Pza. del Arrabal. Se admite cualquier solución de ventana sobre tejado que se adapte a la pendiente del mismo, sin sobresalir del plano inclinado que conforma, sin limitación de dimensiones.

4. Otros elementos sobre cubierta. Además de los elementos antes citados, sólo se admiten sobre el plano de cubierta antenas y chimeneas. Las primeras se ubicarán en zonas poco visibles desde la calle, y sólo las estrictamente necesarias, siendo obligatorio, en edificios de vivienda plurifamiliar, la instalación de antenas colectivas. Las chimeneas se diseñarán según modelos tradicionales en la zona, o cualquier otro que permita que no destaquen dentro del ambiente urbano por su tamaño, material o color.

13.4.10. Adecuación de instalaciones a la fachada. En general, las instalaciones que cuentan con algún elemento que necesariamente discorra por fachada deberán diseñarse de tal forma que no desentonen con la misma.

1. Instalaciones eléctricas. Los tendidos eléctricos realizados con posterioridad a la aprobación de esta normativa deberán ir enterrados en zanjas, no permitiéndose tendidos aéreos. Además, los tendidos existentes deberán eliminarse de las fachadas progresivamente. Las cajas de contadores se colocarán en hornacina con tapa (el modelo deberá ser aprobado por la Comisión Provincial de Patrimonio), en el interior del edificio o en arqueta. Se admiten soluciones de enmascaramiento como tapas con continuidad de la fábrica, preferiblemente en zócalo.

2. Instalaciones de gas. Si se instalase en la villa algún sistema de gas canalizado, los tubos que discurren por fachada deberán camuflarse mediante pintura del color de la fachada u otros sistemas que minimicen su impacto visual. Los contadores y llaves de paso no podrán ser visibles desde la fachada principal. Se prohíben las chimeneas de salida de gases de combustión de calderas a fachada. Dichos gases deberán canalizarse por el interior del edificio hasta alcanzar una chimenea prevista al efecto en la cubierta del edificio, que deberá a su vez cumplir las condiciones expresadas en esta ordenanza.

3. Otras instalaciones. Se prohíbe la aparición sobre el paño de fachada principal de cualquier elemento de climatización y/o ventilación mecánicas.

14. ACTUACIONES EN ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

1. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

14.1.1. Ordenación de las actuaciones de adecuación ambiental.

Uno de los objetivos del Plan Especial es la adecuación de los espacios libres, con criterios de mejora de la calidad ambiental, de incremento de las áreas estanciales y de circulación, peatonal y rodada allí donde las características del viario lo hagan posible, con criterios de valoración del contexto histórico. Las actuaciones aquí propuestas se guían por los datos de trazado e interpretación del recinto desarrollados en el volumen de información de este Plan.

Con el fin de ordenar esas actuaciones, se comienza por identificar los espacios más relevantes para esa cualificación urbana, que se tratarán de forma individualizada, dadas sus especiales condiciones dentro del casco histórico. Dichos espacios son:

1. Plaza del Pozo.
2. Plaza del Grano.
3. Ámbito del Camino de Santiago.
4. Calles Olleros y Concepción.
5. Plaza de la Leña

14.1.2. Condiciones generales de la urbanización.

1. Instalaciones. Las instalaciones de las nuevas actuaciones de urbanización se realizarán de forma subterránea, mediante entubado de las mismas. Todas las instalaciones contarán con depósitos, transformadores, registros y cajas de mando, distribuciones y acometidas subterráneas y tapas de arquetas integradas en el pavimento.

2. Pavimentación de viario y aparcamientos. Dadas las especiales características del viario del casco histórico, se realizarán con

preferencia pavimentaciones de coexistencia sin bordillo de acera, y de modo obligatorio cuando, con un ancho de calzada de 2,5 m, la acera en uno de los lados (o en ambos) sea menor de 1 m.

En zonas con soportal sobre espacio público, el pavimento del espacio asoportado deberá estar a la misma cota que el resto de la acera o pavimento de coexistencia, según el caso, no admitiéndose diferencias de cota o materiales que impidan la continuidad del espacio público.

Será de aplicación la Ley 3/98 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Castilla y León.

Los elementos de mobiliario, farolas, bancos, señales de cualquier tipo, cabinas o kioscos, se adaptarán a las condiciones del conjunto histórico, quedando expresamente prohibidos los acabados en color aluminio o en colores brillantes, primarios o secundarios.

En cualquier caso, en el correspondiente proyecto de urbanización se definirán las características de los materiales, justificando su adecuación funcional al uso a que se destina y su adecuación ambiental al entorno.

3. Pavimentación de espacios libres públicos. Se realizará preferentemente con enlosado de piedra, natural o artificial, o ladrillo macizo apto para su uso como pavimento público.

Deberán preverse soluciones para facilitar la accesibilidad de minusválidos y personas de movilidad reservada, según normativa de la Junta de Castilla y León.

4. Ajardinamiento y tratamiento de vegetación. En espacios libres urbanos no considerados áreas verdes, no se recomienda la plantación de césped, salvo que sus dimensiones sean suficientes para asegurar su mantenimiento y este tratamiento se adecue a los valores arquitectónicos del espacio en que se actúe.

Cuando las dimensiones lo permitan, se recomienda la plantación de árboles o arbustos, preferentemente en alcorques, justificando la conveniencia de su implantación y la idoneidad de las especies elegidas. Deberán así mismo incluirse en el correspondiente Proyecto de Urbanización secciones que ilustren la localización del arbolado en referencia a las condiciones de soleamiento y, en su caso, a la no ocultación de elementos arquitectónicos de interés de edificios singulares.

5. Alumbrado público. Se establecen dos tipos de elementos para el alumbrado público, en función de su diseño y capacidad lumínica:

a) Luminarias destinadas a la creación de una iluminación ambiental en áreas estanciales o de uso peatonal.

b) Luminarias de refuerzo de los niveles generales de iluminación en zonas de tráfico rodado.

En ambos casos se recomienda la utilización de luminarias acordes al ambiente en que se ubican, quedando totalmente prohibida la utilización de báculos o farolas tipo carretera y color aluminio.

Se recomienda estudiar la instalación de un sistema de iluminación de realce que ponga en valor edificios singulares, como la portada del convento de San Agustín, las torres de Sta. María y San Martín y, muy especialmente, los restos de la muralla.

6. Mobiliario urbano. Se evitarán soluciones estándar de amueblamiento urbano, buscándose soluciones adecuadas al entorno concreto en que se actúa. Quedan expresamente prohibidos los elementos de plástico y de colores chillones.

2. ACTUACIONES EN ÁREAS SINGULARES.

14.2.1. Actuaciones en espacios libres en entornos de monumentos. Comprende las actuaciones en las inmediaciones de la muralla, tanto por el interior como al exterior de la misma, así como las que tengan lugar en espacios libres que, sin formar del entorno inmediato de la misma, dan lugar a vistas de relevancia ambiental, que afectan a la percepción arquitectónica y urbana del monumento.

Los proyectos de actuaciones en estas zonas deberán someterse a la aprobación de la Comisión de Patrimonio de León.

Se encuentran comprendidos en esta prescripción, específicamente:

a) Las obras de urbanización que supongan la transformación de la actual configuración de los espacios libres en su diseño, materiales o acabados.

b) Elementos de alumbrado público, bancos y mobiliario urbano de impacto ambiental relevante, como kioscos, terrazas, columnas publicitarias, cabinas telefónicas o similares.

c) Elementos de ornato urbano: fuentes, esculturas y similares, re levantados por sus características y dimensiones.

14.2.2. Actuaciones en espacios libres singulares. Los casos indicados en 14.1.1 se regulan a continuación de modo individualizado.

1. Urbanización de calles principales de acceso por puertas del recinto -ejes de la villa- (Concepción, Olleros, Sta. María y Puente).

Deben ejecutarse según el diseño definido para los tramos ya pavimentados en las plazas del Pozo y Sta. María, y calles Concepción y Puente.

6. Plazas del Grano y de la Leña.

La urbanización que se proponga para la zona deberá en primer lugar respetar como ente diferenciado el solar señalado como dotacional, aun en el caso de que no se edifique sobre él y se mantenga como jardín. El tratamiento y diseño de dicho jardín deberá permitir leer las trazas de un solar que con probabilidad estuvo ocupado por el antiguo pósito de grano.

Otro de los aspectos a solucionar es la eliminación de las isletas, que fraccionan el espacio, y la organización del mismo a fin de adecuarlo a su uso de mercado al aire libre.

El pavimento de los soportales y de las calles que acometen a la plaza y continúan bajo el soportal deberá ser el mismo, potenciando el efecto de calle asoportada, en la que el soportal vuela por encima del espacio público, y evitando los cambios de cota entre el soportal, la calle de la que es soportal y el resto de la acera o ámbito peatonal, contribuyendo esta medida a recuperar la cota y las basas originales de piedra de los soportales.

7. Área de Acceso del Camino - Puerta de Santiago.

La AA7 y el Área de Remodelación nº 3 permitirán ampliar el ámbito de la pavimentación anterior y recuperar los restos de la puerta de Santiago como corredor avanzado sobre el primitivo foso, elemento peculiar de la muralla de Mansilla. En el cruce de las calles Rioseco y Tenada, el Plan propone la recuperación como solar de la actual zona de bancos, que ocupa una casa derribada hace algunos años, de forma que la nueva zona estancial formará un triángulo arbolado que evite que se abra el espacio y recupere la embocadura medieval de la C/ Rioseco como continuación del Camino a su entrada por la puerta de Santiago.

8. Pza. de S. Nicolás.

En la plaza de San Nicolás debe recuperarse la rasante original, eliminando el relleno del hombro del puente, intentando en la medida de lo posible recuperar los trazos de la primitiva puerta. En la zona estacional situada entre la calle del Puente y la calle Mesones -hoy aparcamiento- se intentará su urbanización con arbolado, respetando las trazas de las calles y mitigando el impacto de la edificación existente (ver vista analítica, en el volumen de información del PECH).

9. Travesía de la antigua carretera nacional.

A su entrada en la villa amurallada deberá marcar la traza de la muralla en el pavimento y dar prioridad en el cruce al pavimento de la calle Tenada, reforzando la lectura de la ronda interior que la travesía rompe.

ANEXO I: DEFINICIÓN DE INTENSIDADES PARA ÁREAS DE REMODELACIÓN

Los criterios seguidos para la definición de intensidades, y los valores mismos de la intensidad asignada a cada Área de Remodelación que se exponen a continuación están incluidos en la Modificación Puntual de NN.SS. aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de León en sesión de 31 de julio de 1998. El PECH propuso y justificó en su día estas intensidades definidas vía modificación puntual de Normas a partir de los datos y cálculos que figuran en este anexo y son estas mismas intensidades las que se han asignado a cada Actuación Aislada incluida en un Área de Remodelación, al adaptarse el presente PECH a lo dispuesto en la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Las áreas de remodelación son zonas, incluidas dentro del suelo urbano consolidado y rodeadas de viales con servicios urbanísticos, susceptibles de ser aprovechadas generando su propio viario interior que permita establecer la accesibilidad a las nuevas construcciones, compensando los déficit de la trama medieval pero respetando escrupulosamente su traza histórica. Estas áreas están constituidas por vacíos históricos (huertos), o grandes parcelas ocupadas por edificaciones obsoletas, de características totalmente distintas al parcelario tipo del casco y sus dimensiones superan con creces la media de tamaño de la parcela en casco. La proporción de superficie de parcela en relación al viario de acceso es inferior a la normal en las parcelas del casco y además sus condiciones de accesibilidad deben estar supeditadas a la accesibilidad general del entorno en el que se encuentran. Esto es especialmente significativo en el interior del recinto de murallas, con sólo 4 puertas y 2 viales generales de comunicación y una ronda por sector.

Puesto que las normas subsidiarias vigentes no establecen ningún criterio para el cálculo de la edificabilidad, ésta se establece en función de la densidad del entorno. Como entorno se considera cada uno de los cuatro cuadrantes homogéneos en que se divide el casco histórico determinados por los ejes de unión de puertas enfrentadas, definidos en el Avance de la siguiente manera:

-Primer cuadrante, entre las calles Olleros y Mesones, y el sector de muralla delimitado por las puertas de San Agustín y del Puente.

-Segundo cuadrante, entre las calle Mesones y de la Concepción, y los edificios que sustituyen a la muralla entre las puertas del Puente y de la Concepción.

-Tercer cuadrante, entre la Avda. de Valladolid y la calle de la Concepción, y el posible trazado de la muralla enlazando el paso de la avenida con la Puerta de la Concepción.

-Cuarto cuadrante, entre la calle Olleros y la Avda. de Valladolid, y la línea que enlaza los cubos y lienzos de muralla conservados entre la puerta de San Agustín y el roto de la Avda. de Valladolid.

La densidad se establece de tal manera que se mantenga la relación entre espacios libres públicos y solares para cada cuadrante, y al mismo tiempo se asegure una edificabilidad equivalente a todos ellos, a partir de la edificabilidad de un cuadrante tomado como referencia. A tal fin se define como factor de proporcionalidad para el cálculo de la edificabilidad la relación entre la accesibilidad del cuadrante (definida como cociente entre espacio libre público y superficie total) y la de aquel que se toma como referencia.

Por tanto, se establecen para el cálculo de la densidad en cada cuadrante los siguientes parámetros:

Parámetros de referencia:

P1: m² de espacio público / m² totales del cuadrante tomado como referencia.

P2: m² construidos / m² totales del cuadrante tomado como referencia.

P3: m² de espacio público / m² de cada cuadrante (ámbito general de accesibilidad).

P4: P3/P1. Factor de accesibilidad de cada cuadrante.

P5: m² construidos / m² totales de cuadrante.

De esta forma para cada Área de Remodelación y por tanto para cada parcela incluida en ella y objeto de una Actuación Aislada:

La edificabilidad se calcula:

$P2 \times P4 \times$ superficie total de la parcela.

La cesión de espacio público se calcula:

$P3 \times$ superficie total de la parcela.

Cálculo de densidades por área. Coeficientes aplicables.

Como área de referencia para el cálculo de densidades aplicables a cada cuadrante, se considera el segundo cuadrante, entre las calles Concepción y Mesones, puesto que es el más consolidado del casco, y se mayor a su índice de edificabilidad, hasta la colmatación de los solares existentes, siendo:

$P1 = P3$ del segundo cuadrante = 32 %, y

$P2 = P5$ del segundo cuadrante = 0,97, mayorado hasta 1,1 para compensar los solares vacíos, según el siguiente cuadro, de donde se obtiene el coeficiente P4 para cada uno de los cuadrantes:

ÁREA DE REFERENCIA	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ²	SUPERFICIE ÁREA m ²	SF. ESPACIO PÚBLICO m ²	P3	P5	P4
CUADRANTE 1º	22.850	56.302	16.502	29%	0,4	89%
CUADRANTE 2º	54.492	56.112	18.323	32%	1,1*	100%
CUADRANTE 3º	22.953	36.719	8.338	23%	0,6	72%
CUADRANTE 4º	9.535	41.520	8.647	20%	0,2	61%
TOTAL CASCO	109.830	190.653	51.810	27%	0,6	86%

*Mayorado para compensar los solares vacíos.

De este modo se garantiza la homogeneidad dentro de cada cuadrante de la relación entre espacio libre y espacio construido, aspecto que parece fundamental para mantener el carácter del casco histórico y evitar el peligro que supondría la densificación excesiva del mismo con tejido residencial y la consiguiente presión provocada por las necesidades, tanto de los habitantes como de los servicios públicos y vehículos privados, que podrían sobrepasar la capacidad del viario medieval.

ANEXO 2: VALORACIÓN DE TERRENOS CALIFICADOS COMO ZONA VERDE O ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Este Anexo es de aplicación en los terrenos situados sobre el antiguo foso de la muralla, en el tramo entre las puertas de Santiago y S. Agustín, calificados como Zona Verde o espacio libre público, y por lo tanto no edificables. Sobre una de las parcelas calificadas como zona verde se encuentra construida en la actualidad una vivienda de planta baja. Puesto que no es posible definir para la zona una Unidad de Ejecución que facilite el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de parcelas edificables del entorno y los propietarios de las citadas parcelas, el Ayuntamiento propone permutar los solares por otros, de propiedad municipal, situados en las proximidades de los mismos. Se opta inicialmente por la permuta como posibilidad administrativa más sencilla que la inclusión de dichas parcelas en un área de reparto discontinua que engloba terrenos municipales fuera del Casco Histórico, operación propuesta en el Avance. Aun así, la permuta se realiza sobre la base de las edificabilidades que resultarían de aplicar esta hipotética área de reparto.

La edificabilidad asignada a los solares se ha obtenido a partir de una edificabilidad media para toda la zona exterior a la muralla (excluyendo la parcela ocupada por el Cuartel de la Guardia Civil). A efectos de calcular dicha edificabilidad, se ha dividido la manzana en zonas homogéneas, considerando en aquellas para las que existe una modificación en la edificabilidad como consecuencia de la ordenación definida en el Plan Especial, la prevista, y no la existente en la actualidad, por ser más favorable. Dichas zonas son las siguientes:

-Las parcelas 1 y 2, escasamente edificadas, con una superficie de 5.904 m². De estas parcelas, y dada la estrechez de la calle, se considera una zona de cesión obligatoria para viales, hasta conseguir una latitud de 8 m en todos sus puntos. Esta cesión supone una superficie de 700,60 m². En la parcela 1 se considera la posibilidad de segregación de una parte de parcela correspondiente a la vivienda existente más tres metros por cada lado, con una superficie de 902,4 m², una vez descontada la parte correspondiente de cesión al vial. Considerando esa superficie de parcela y la edificación actual, se obtiene para dicha parcela segregada un índice de edificabilidad de 0,20 m²/m². Sobre el total de la parcela 1, en el estado actual (sin descontar la cesión prevista para vial), el índice de edificabilidad es 182 /4.351, es decir, 0,04 m²/m². En la parcela 2 no hay actualmente ninguna edificación, por lo que su edificabilidad actual es 0.

- Las parcelas 3 y 4, que contienen edificios pareados. Su superficie es de 619 m², y la edificabilidad actual de 296 m², lo que da un índice de edificabilidad de 0,48 m²/m².

- Las parcelas 5 a 22, ordenadas mediante O.V.E. por el Plan Especial del Casco Histórico (O.V.E.s 1, 2 y 3), con una superficie (excluidos cubos) de 8.699,56 m², y una edificabilidad total de 4.760,88 m², con lo que su índice de edificabilidad es de 0,55 m²/m².

Establecemos un índice de edificabilidad promedio de las parcelas 3 a 22, que nos da el siguiente valor:

$$[(619 \times 0,48) + (8.699,56 \times 0,55)] / (619 + 8.699,56) = 0,54 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

En resumen, la situación de la zona, según lo expuesto, es como sigue:

Zona	Superf. m ²	I. edif actual m ² /m ²	Edif actual m ²	I. dif. previsto m ² /m ²	Edif. prevista m ²
Segregable de 01	902,4*	0,20	182,00	F. ordenación	F. ordenación
Resto 01-02	4.301*	0,00	0,00	0,54	2.322,54
Parcelas 03-04	619	0,48	296,00	-	-
Parcelas 05-22	8.699,56	0,37	3.236,98	0,55	4.760,88

* Una vez descontada la superficie de cesión obligatoria para ensanchar la calle hasta 7 m.

El valor promedio de la edificabilidad obtenido (0,54 m²/m²) será el aplicable para cualquier permuta en dicha área con el fin de modificar la titularidad de los suelos que el Plan califica como espacios libres públicos o zonas verdes de privada a pública.

ANEXO 3: PROTOCOLO PARA EXPLORACIÓN ARQUEOLÓGICA

El presente Anexo es de aplicación en todas las obras de consideración ejecutadas en zonas reguladas por las ordenanzas particulares 3, 4, 5 y 11, todas en el entorno de la muralla. En esa zona, no existen en la actualidad restos visibles del lienzo de dicha muralla, y sólo se conserva, en el interior del patio de una vivienda, un cubo.

Se pretende con este protocolo sistematizar la exploración arqueológica previa a cualquier obra en esa zona, obligada por la correspondiente ordenanza, que permita localizar restos de la muralla.

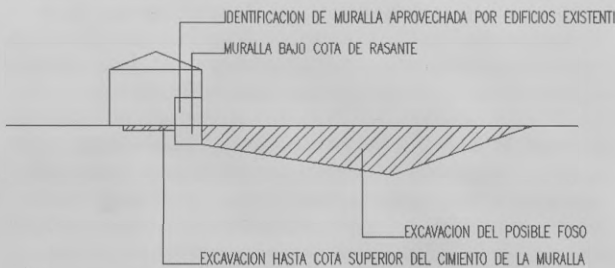
Dicha exploración se realizará como sigue:

1º Demolición de edificaciones existentes o partes de las mismas que afecten al subsuelo o muros principales. El correspondiente proyecto de demolición incluirá un plano acotado de planta baja, y un estudio, con picado de revocos previo, de cualquier muro de más de un metro de grosor, a fin de poder identificar cualquier resto de la muralla incluido dentro de las fábricas objeto del derribo.

2º Exploración sobre solar. Se desarrollará mediante una cata en zanja perpendicular a la traza supuesta de la muralla, con una anchura de 1,5 m y supervisión arqueológica. Los restos de muralla que pudiesen aparecer en esta exploración serán objeto de estudio, contemplándose la posibilidad de dejarlos vistos.

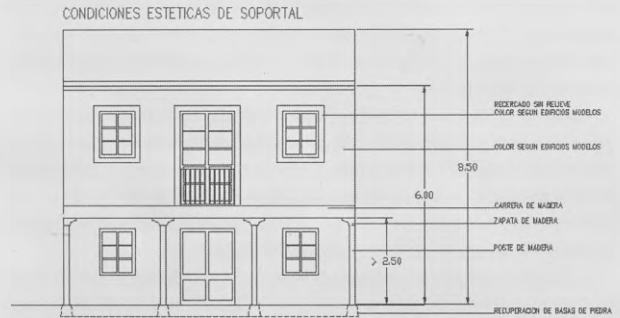
ANEXO 4: CONDICIONES ESTÉTICAS DEL SOPORTAL.

Se toman como modelos los edificios existentes en la Pza. del Grano con referencias catastrales 15840-03 (foto izquierda), y 15840-04 (foto derecha).



La disposición de huecos y dimensiones de éstos y del soportal, y el tono general de la fachada se harán de acuerdo con cualquiera de los dos modelos y el esquema gráfico adjunto. El recerado de huecos y el alero se ejecutarán en todo caso siguiendo el modelo de la foto de la izquierda (15840-03).

Estas condiciones afectan a todos los edificios reseñados en el plano de normativa con la trama correspondiente a las condiciones estéticas de soportal. En todo lo no dispuesto por este Anexo, se estará a lo establecido por las correspondientes ordenanzas, salvo que el edificio esté catalogado, en cuyo caso tendrá prioridad lo dispuesto en la ficha de catálogo.



PLANOS

- 1.- NORMATIVA
- 2.- NORMATIVA - General de normativa - Ordenanzas, alturas y alineaciones
 - 2.1. SECTOR OCCIDENTAL
 - 2.2. SECTOR ORIENTAL
- 3.- ANALISIS VOLUMÉTRICO
 - 3.1. Alzados ejes principales
 - 3.2. Alzados plaza del Grano
 - 3.3. Axonometría general
- 4.- FICHAS NORMATIVAS
 - 4.1. Área de remodelación 1
 - 4.2. Área de remodelación 2
 - 4.3. Área de remodelación 3
 - 4.4. O.V.E. 1/2/3
 - 4.5. O.V.E. 4/5/6/7/9
 - 4.6. A.A. 7
 - 4.7. Vistas O.V.E.

1206

6.574,40 euros

Administración Local

Ayuntamientos

VALDEFUENTES DEL PÁRAMO

Aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo los siguientes documentos y expedientes, permanecerán expuestos al público en las Oficinas Municipales por los plazos que se indican, para su examen y presentación, si procede, de reclamaciones:

1.- Padrón del Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica para el ejercicio de 2003. Plazo de exposición, quince días hábiles siguientes al de la publicación.

2.- Padrón de Tasas por suministro domiciliario de agua y de alcantarillado en Valdefuentes del Páramo, correspondientes al 2º semestre de 2002. Plazo exposición, quince días hábiles siguientes al de la publicación.

3.- Proyecto técnico de sondeo para abastecimiento de agua en Azares del Páramo, por importe de 60.000,00 euros. Obra nº 303 del POL 2003. Redactado por el Ingeniero de Caminos don Ismael Castro

Patán, colegiado 6.327. Plazo de exposición, quince días hábiles siguientes al de la publicación.

4.-Proyecto técnico de 2ª fase Urbanización Presa Cerrajera en Valdefuentes del Páramo, por importe de 60.000,00 euros. Obra nº. 93 del FCL 2003. redactado por el Ingeniero de Caminos don Ismael Castro Patán, colegiado 6.327. Plazo de exposición, quince días siguientes al de la publicación.

5.-Solicitud de sendos avales bancarios al Banco de Castilla en La Bañeza para responder de la aportación municipal a las siguientes obras:

–Obra nº. 303 del POL 2003 Sondeo abastecimiento en Azares, importe 21.000,00 euros.

–Obra nº. 93 del FCL 2003 2ª fase Urbanización Presa Cerrajera, importe 30.000,00 euros.

Plazo de exposición, quince días hábiles siguientes al de la publicación.

6.-Aprobación inicial del Presupuesto y plantilla del Ayuntamiento para el ejercicio de 2003. Plazo de exposición pública, quince días hábiles siguientes al de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Si durante el plazo de exposición pública no se presentan reclamaciones, esta aprobación se elevará a definitiva.

Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, Reguladora de la Haciendas Locales, y demás concordantes.

Valdefuentes del Páramo, 12 de marzo de 2003.–El Alcalde Presidente (ilegible).

2084

8,40 euros

MANSILLA DE LAS MULAS

El Pleno de la Corporación ha acordado la aprobación del expediente de contratación que se dirá y su declaración de urgencia. Los pliegos y documentos del mismo quedan expuestos al público por término de ocho días, convocándose simultáneamente la licitación en los términos que se expresan, la cual será aplazada si se presentan reclamaciones y su resolución lo hace necesario.

Expediente: Contratación de la gestión de servicio público de Residencia de Personas Mayores y Centro de Día en Mansilla de las Mulas.

1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría. Avda. de la Constitución nº 22. Mansilla de las Mulas.

c) Número de expediente: 1/2003.

2.- Objeto del contrato.

a) Descripción del objeto: Gestión de la Residencia de personas mayores y centro de día.

b) Lugar de ejecución: Avda. Villa de Lil, s/n. Mansilla de las Mulas.

c) Plazo de ejecución: La gestión se contrata por 25 años.

d) Ejecución de obras: No se comprende ejecución obras fábrica.

3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

a) Tramitación: Urgente.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso

4.- Canon de explotación: 30.000 euros anuales.

5.- Garantía provisional: 9.605,00 euros.

6.- Obtención de documentación e información.

a) Entidad: Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas.

b) Domicilio: Avda. Constitución nº 22

c) Localidad y código postal: Mansilla de las Mulas 24210.

d) Teléfono: 987 31 18 00.

e) Fax: 987 31 18 10.

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta la fecha de admisión de ofertas.

7.- Requisitos específicos del contratista. Solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional: Ver pliego de cláusulas administrativas particulares.

8.- Presentación de ofertas.

a) Fecha límite de presentación: Hasta las 14,00 del decimotercer día natural a contar desde el siguiente a la fecha de la última publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA o *Boletín Oficial de Castilla y León*. Si dicho plazo finalizara en sábado o festivo, se prorrogará hasta el siguiente día hábil.

b) Documentación que integra las ofertas: Ver pliego de condiciones.

c) Lugar de presentación:

1 Entidad: Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas.

2 Domicilio: Avda. de la Constitución nº 22.

3 Localidad y código postal: Mansilla de las Mulas 24210.

D) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Tres meses desde la apertura de las ofertas.

9.- Apertura de ofertas.

a) Entidad: Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas.

b) Domicilio: Av. de la Constitución nº 22.

c) Localidad: Mansilla de las Mulas.

d) Fecha: Para apertura de sobres de documentación el segundo día hábil siguiente a la finalización del plazo para la presentación de ofertas y para apertura de sobres de oferta el quinto día hábil posterior al de apertura de sobres de documentación. En ambos casos, si coincide en sábado o festivo se trasladará al siguiente día hábil.

e) Hora: 12,00.

10.- Otras informaciones.

11.- Gastos de anuncios: A cargo del adjudicatario.

12.- Portal informático o página web: No se dispone.

Mansilla de las Mulas, 10 de marzo de 2003.–LA ALCALDESA ACC-TAL., María Luisa Marcos López.

2080

57,60 euros

LUYEGO

Habiendo sido aprobados por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del día 13 de marzo de 2003, el proyecto técnico de "Urbanización de la plaza del Ayuntamiento en Luyego de Somoza", por un importe total de 112.000 euros, así como sus dos desglosados, por importes de 82.000 euros y 30.000 euros, respectivamente, redactados por el Arquitecto don Herminio Dios Abajo, se exponen al público durante el plazo de 15 días hábiles a efectos de examen y reclamaciones.

Luyego, 14 de marzo de 2003.–La Alcaldesa, Mª Luisa Rodríguez Rodríguez.

2139

2,20 euros

MANCOMUNIDAD MUNICIPAL PARA EL SANEAMIENTO INTEGRAL DE LEÓN Y SU ALFOZ

León – San Andrés del Rabanedo – Santovenia de la Valduncina – Villaquilambre

ANUNCIO DE NOTIFICACIÓN COLECTIVA Y COBRANZA DEL PADRÓN DE LA TASA POR DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2002

Por Resolución de la Presidencia de la Mancomunidad de 14 de marzo de 2003 se aprobó la facturación de la tasa por prestación del Servicio de Depuración de Aguas Residuales correspondiente al segundo trimestre del año 2002.

De conformidad con el artículo 124.3 de la Ley General Tributaria y con la Ordenanza reguladora de la tasa citada, mediante el presente anuncio se notifican las liquidaciones colectivamente, pudiendo los interesados examinar el correspondiente padrón o aclarar cualquier duda en la oficina de la Mancomunidad, sita en León, en la calle Julio del Campo número 7, donde podrán, en su caso, igualmente presentar los recursos pertinentes.

A) RECURSOS.- Contra dicha Resolución, que no es definitiva en vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante el Presidente de la Mancomunidad en el plazo de un mes a contar

desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Transcurrido un mes sin recibir notificación de resolución, se entenderá desestimado el recurso interpuesto, pudiendo interponerse recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de León, en el plazo de seis meses que señala el art. 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, y que se contará a partir del día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto.

Se podrán interponer, no obstante, los recursos que se estimen pertinentes.

ADVERTENCIA: La interposición del recurso no suspende la obligación de realizar el ingreso dentro de plazo.

B) Periodo voluntario de pago.— Del 22 de marzo de 2003 al 22 de mayo de 2003.

C) LUGAR Y FORMA DE REALIZAR EL INGRESO.— En cualquier oficina de CAJA ESPAÑA presentando el documento de ingreso que se remite por correo al domicilio de los sujetos pasivos y que contiene la "Liquidación y Carta de Pago", el "Talón de Cargo" y el documento para domiciliación.

Si el documento de ingreso no fuere recibido por el contribuyente o se hubiese extraviado, podrá efectuarse el ingreso personalmente en cualquier oficina de Caja España y facilitando el nombre y apellidos o el número del Documento Nacional de Identidad de la persona a cuyo nombre esté expedido el recibo, realizándose el cobro por dicha entidad, la cual facilitará el correspondiente justificante de pago.

D) PERIODO EJECUTIVO Y PROCEDIMIENTO DE APREMIO.— El vencimiento del plazo de ingreso en periodo voluntario sin haber sido satisfecha la deuda determinará el inicio del periodo ejecutivo y la exacción de la deuda por el procedimiento de apremio con el recargo del 20 por ciento, los intereses de demora y costas a que hubiere lugar

León, 14 de marzo de 2003.—EL PRESIDENTE, JOSE MARIA LÓPEZ BENITO.

2094

43,20 euros

Juntas Vecinales

VIDANES

Formada la Cuenta General de esta entidad, correspondiente al ejercicio del año 2002, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 193.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público por plazo de quince días, durante los cuales y ocho más, contados desde el día siguiente al en que aparezca la inserción de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, los interesados podrán presentar reclamaciones, observaciones o reparos contra la misma.

Vidanes, 28 de febrero de 2003.—El Presidente, Francisco Javier Sánchez Burón.

1824

2,00 euros

CASASOLA DE RUEDA

Se pone en conocimiento de todos los ganaderos de ganado ovino que esta Junta Vecinal saca a pública subasta los pastos de 95 ha en el monte y de 14 ha en el soto. Los interesados pueden dirigir sus ofertas en sobre cerrado, hasta 24 horas antes de la apertura de plicas, al presidente de la Junta Vecinal.

Bases de subasta:

- 1.—Estar en posesión de la cartilla ganadera.
- 2.—Precio base de la subasta: 600 euros.
- 3.—Duración del aprovechamiento, 9 meses.

4.—Apertura de plicas, día 6 de abril a las 12 horas en la casa del pueblo.

Casasola de Rueda, 19 de febrero de 2003.—El Presidente, Edmundo Carpintero.

1348

9,60 euros

CASTROCONTRIGO

Se encuentra expuesta al público en la Secretaría de esta Junta Vecinal la cuenta general del Presupuesto de 2002, por un plazo de quince días, durante los cuales y ocho más los interesados podrán presentar reclamaciones, reparos u observaciones, de conformidad con el artículo 193.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Castrocontrigo, 27 de febrero de 2003.—El Presidente, Francisco Fernández Arandilla.

1792

1,60 euros

PALAZUELO DE TORÍO

Formulada la cuenta general de esta entidad, correspondiente al ejercicio de 2002, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 193.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se exponen al público por plazo de quince días, durante los cuales y ocho más, contados desde el día siguiente al en que aparezca la inserción de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, los interesados podrán presentar reclamaciones, observaciones o reparos contra las mismas.

Palazuelo de Torío, 18 de febrero de 2003.—El Presidente, Ovidio García Getino.

1661

2,40 euros

* * *

La Junta Vecinal de Palazuelo de Torío, titular de los bienes inmuebles de naturaleza rústica "El Soto, "El Sotico" y "Las Canalicas", que figuran calificados en el inventario de bienes de esta entidad local menor como bienes comunales, por acuerdo de fecha 16 de enero de 2003, incoa procedimiento administrativo para desproverlos de su carácter de comunales y calificarlos como bienes patrimoniales para propiciar su aprovechamiento agrícola, otorgándose preferencia a los vecinos del pueblo.

Se abre un periodo de información pública por plazo de un mes mediante la inserción del presente anuncio en el tablón de anuncios y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante el cual se pueden formular ante esta Junta Vecinal las alegaciones que se estimen pertinentes.

Palazuelo de Torío, 17 de febrero de 2003.—El Presidente, Ovidio García Getino.

1660

3,20 euros

Anuncios Particulares

PARROQUIA DE SAN ESTEBAN PROTOMÁRTIR

Don Manuel Fresno González, en calidad de cura encargado de la iglesia parroquial de San Esteban Protomártir de Sotillos de Sabero, arciprestazgo de Rivesla, diócesis y provincia de León.

Queda abierto el plazo de "Monda general del cementerio parroquial clausurado ya en su día". Se concede un plazo de tres meses para realizar dicha obra a partir de la presente publicación.

Firmado: Manuel Fresno González.

1812

9,60 euros