

MODIFICACIONES PUNTUALES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA. 2023

ESTADO MODIFICADO NORMATIVA (2023)

- ARTÍCULO 27
- ARTÍCULO 31
- ARTÍCULO 48
- ARTÍCULO 85
- ARTÍCULO 89

TÍTULO II. NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 6. TÉCNICA DE LAS INTERVENCIONES EN LOS BIENES

Artículo 27. Evaluación del impacto de las intervenciones: La Memoria de Idoneidad Técnica de las Intervenciones en los bienes

1. Definición y caracterización de la MIT.

a) La Memoria de Idoneidad Técnica, en adelante MIT, es el instrumento de análisis y evaluación particular de las incidencias e impactos de las intervenciones, obras o actividades sobre el bien protegido al que éstas afecten, cuando se desarrollan en el ámbito del PEAHIS.

En el caso de edificios incluidos en el Catálogo, la MIT es complementaria a la Ficha de Catalogación de la edificación, y a la vez garantía de cumplimiento de las condiciones y protecciones que se fijan en dicha ficha. En ningún caso la MIT podrá modificar el grado ni el nivel de protección establecido en el Catálogo de este Plan Especial.

b) De acuerdo al principio de prevención, la Memoria de Idoneidad Técnica ha de identificar, prevenir e interpretar los impactos que producirán los proyectos, obras o actividades sobre el bien cultural al que afecten en caso de ser ejecutados. Y ello para garantizar la salvaguarda de dicho bien y de sus valores, manteniendo sus condiciones de integridad y autenticidad y mejorando las condiciones de conservación del mismo.

c) Dicha evaluación parte de la averiguación de las condiciones del bien sobre el que se interviene, considerando la integridad de la edificación y de sus elementos originarios valiosos, a los efectos de proteger la autenticidad del bien en la intervención y en la explotación posterior.

En segundo lugar, se han de identificar las afecciones de la intervención que se propone, previendo los impactos y alteraciones que la intervención producirá, determinando el grado de incidencia sobre el bien y sus valores.

Una vez comprobado que la intervención se adecua al grado de protección del bien, se fijarán las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar los posibles efectos negativos de los impactos y alteraciones que produzca la intervención.

d) La Memoria de Idoneidad Técnica identificará cómo los nuevos usos urbanísticos, las nuevas utilizaciones o actividades en los inmuebles y las intervenciones que se proponen, contribuyen a la conservación adecuada del bien y de los conjuntos históricos a los que pertenece el bien sobre el que se interviene.

e) Se descartarán en todo caso, denegándose la aprobación de la MIT y de las licencias correspondientes, las intervenciones generales o parciales que pongan en peligro las condiciones de integridad y autenticidad de los bienes protegidos y de sus aspectos y atributos protegibles, así como aquellas que generen impactos o alteraciones negativos que lleven a la destrucción de cualquiera de esos aspectos o atributos.

f) La MIT podrá formar parte del proyecto que se presente para obtener licencia urbanística o tramitarse como documento independiente. En este último caso, la MIT deberá ser actualizada en el momento de la presentación del Proyecto Básico y de Ejecución para la solicitud de Licencia de Obra.

2. Evaluación del Impacto sobre el Patrimonio Cultural en la MIT.

Para la valoración se utilizarán indicadores paramétricos ponderados cuya base determinará la propia MIT, pudiéndose establecer como parámetros básicos de comparación, a título de ejemplo, los siguientes: superficies útiles iniciales y finales, superficies construidas, superficie conservada de forjados, superficie en planta y alzado de muros conservados, superficie de excavación o de afección al suelo o al subsuelo, u otros que sirvan para cuantificar ponderadamente los estados, presiones y respuestas relativas a las acciones y afecciones que se estudien.

3. Extensión y ámbito de la Memoria de Idoneidad Técnica.

a) La evaluación a realizar en el documento de la MIT se extenderá al ámbito de afección del proyecto, obra o actividad. De esta forma, considerará la incidencia del proyecto, de las obras y de las actividades:

- en el paisaje, analizando las repercusiones paisajísticas y visuales.
- en el entorno inmediato del bien.
- en el propio bien y sus elementos, incluyendo suelo y subsuelo, teniendo en cuenta la zonificación arqueológica.

b) Asimismo, se considerarán las afecciones e incidencia sobre la conservación del bien que pueden derivarse de la fase de obras desde su inicio, así como de las zonas de movimiento de maquinaria y de acopios.

4. Contenido de la MIT.

4.1. La Memoria de Idoneidad Técnica contendrá los estudios necesarios para la valoración y evaluación del bien sobre el que se pretende intervenir, así como de la intervención que se propone, que en cada caso puede tener un contenido, extensión y profundidad diferente, en relación al alcance de la intervención a realizar y al mayor o menor valor del bien a proteger.

4.1.1. En cuanto a sus determinaciones, la Memoria de Idoneidad Técnica tendrá el contenido mínimo que se indica en el cuadro “Contenido de la Memoria de Idoneidad Técnica” y en los apartados 4.2 y 5 de este mismo artículo, debiéndose estudiar en profundidad los elementos y sistemas que vayan a sufrir transformaciones en la intervención y, en todo caso, garantizar el conocimiento del edificio y de la intervención pretendida, permitiendo su adecuada valoración.

Además, el Ayuntamiento puede requerir motivadamente la realización de cualesquiera estudios o ampliaciones de los estudios si estimara la necesidad de profundizar en el conocimiento del bien, sus aspectos y atributos, su inserción en el medio urbano y en el

paisaje, sus elementos y condiciones actuales de integridad y autenticidad, debiéndose realizar los mismos con carácter previo a la concesión de la licencia, en función del principio de prevención que debe presidir toda intervención.

4.1.2. Los estudios contenidos en la Memoria de Idoneidad Técnica, serán redactados por profesionales competentes.

4.2. La documentación más detallada de la Memoria de Idoneidad Técnica, referida al ámbito de la intervención propuesta, es el siguiente:

4.2.1. Estudio Detallado de las características y del estado de conservación del edificio:

a) Identificación y caracterización del inmueble:

1º. Identificación, descripción y características del inmueble.

2º. Memoria descriptiva del edificio, que contendrá: Estudio tipológico de la edificación, incluyendo época, estilo y caracterización; Estudio dimensional y de materiales y sistemas constructivos; Estudio histórico y documental de la edificación y Estudio morfológico de los elementos valiosos como pueden ser, en su caso, esgrafiados, rejería, carpinterías, escaleras, patios o aleros.

3º. Material gráfico de definición del inmueble, que deberá incluir fotografías del estado actual del mismo: Alzados, Cubierta e Interior, con guía que permita el seguimiento de su posición.

4º. Estudio arqueológico, con la realización de catas y pruebas necesarias para la intervención que se proponga, incluyendo ensayos de materiales.

5º. Identificación, en la parcela objeto de la intervención, de la existencia o inexistencia de especies de carácter faunístico.

b) Análisis para la valoración del ámbito de la actuación:

6º. Estado de conservación del inmueble, identificando las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad. Se ha de incluir si el inmueble dispone de IEE u otros informes o certificaciones a que obligue la legislación vigente.

7º. Valoración de la inserción del inmueble en el entorno inmediato, en la estructura urbana, en el perfil de la ciudad y en las vistas y paisajes de la misma.

8º. Definición de elementos valiosos y valores que se han de proteger, evaluando su estado de conservación y especificando las condiciones de autenticidad y de integridad de los aspectos y atributos del inmueble.

9º. Estudio de la estratigrafía de los muros de fachada, cuando se prevean intervenciones sobre la fachada del edificio, cualquiera que sea su intensidad, incluyendo las catas oportunas y los ensayos de composición y coloración que se estimen procedentes para el mejor conocimiento y documentación de los mismos y valorando cuál es el elemento de acabado de fachada más valioso desde el punto de

vista histórico, para su recuperación. Se considerarán a estos efectos, tanto los revocos como los esgrafiados, aun cuando no correspondan a acabados originarios, y las fachadas pintadas imitando arquitecturas.

4.2.2. Análisis de la intervención que se propone:

A través de la identificación, descripción, caracterización y evaluación de los impactos derivados de las solicitudes y requerimientos de la intervención y los nuevos usos, realizando los análisis o estudios siguientes numerados del 10º al 15º.

10º. Identificación de las intervenciones necesarias en el inmueble por razón de la conservación o mantenimiento de las condiciones de integridad y autenticidad, así como actos debidos. Relación de acciones a realizar.

11º. Estudio comparativo de su utilización actual y utilización futura, solo en caso de cambio de uso respecto al actual o de nueva implantación de usos, cuando lo permitan las determinaciones del PEAHIS. Se evaluará la capacidad de acogida para los nuevos usos, en función de la debida conservación del inmueble.

La capacidad de acogida refleja la capacidad de un inmueble para soportar un nivel o intensidad de uso y es un indicador de la idoneidad o aptitud de la intervención propuesta sobre los bienes para incorporarles determinadas actividades o usos. Mide la incidencia de las variaciones que provoca esa intervención en el bien y en su entorno.

El límite de la capacidad de acogida de un bien respecto a una intervención es la posibilidad máxima de intervención en el bien sin que este pierda los valores que motivaron su inclusión en el catálogo correspondiente.

En caso de que los usos permitidos se consideraran inapropiados o nocivos para la conservación de los valores expresados, deberá estarse a lo dispuesto en el Artículo 137 de esta Normativa.

12º. Descripción de las modificaciones propuestas para actualizar el edificio, respecto al cumplimiento de la normativa obligatoria como accesibilidad, dotación de plazas de aparcamiento o el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, salubridad u otras, analizando su impacto, que en ningún caso podrá afectar negativamente al conjunto del edificio, ni alterar los elementos valiosos identificados en esta Memoria.

13º. Solicitaciones y requerimientos de utilización

- Instalaciones y requerimientos de salubridad.
- Requerimiento de habitabilidad.
- Aparcamientos y sótanos.
- Aperturas de huecos en forjados y muros.
- Requerimientos de integración.

- Requerimientos estructurales.

14º. Estudio paisajístico de integración urbana y en el perfil de la ciudad, solo en caso de que, en aplicación de las determinaciones del PEAHIS, se modifique la volumetría actual.

15º. Medidas propuestas para la protección y fomento de la biodiversidad, en caso de ser necesario, por haberse identificado la existencia de especies de fauna y flora protegidas en aquellos elementos que vayan a ser intervenidos.

CONTENIDO DE LA MEMORIA DE IDONEIDAD TÉCNICA				
En función de la Ordenanza de aplicación a los inmuebles				
Tipo estudio \ Ordenanza		INT	EST	AMB
1	Estudio Detallado de las Características y del Estado de Conservación del inmueble	Sí	Sí	Sí
2	Estudio arqueológico	Solo se realizará sobre los elementos sobre los que incida la intervención, de acuerdo a la normativa arqueológica correspondiente	Solo se realizará sobre los elementos sobre los que incida la intervención, de acuerdo a la normativa arqueológica correspondiente	Solo se realizará sobre los elementos sobre los que incida la intervención, de acuerdo a la normativa arqueológica correspondiente
3	Evaluación de la conservación de elementos valiosos y de interés	Sí	Sí	Sí
4	Estudio comparativo de utilización actual y utilización futura. Capacidad de acogida	Solo en caso de cambio de uso respecto al actual o nueva implantación de usos cuando lo permitan las determinaciones del PEAHIS	Solo en caso de cambio de uso respecto al actual o nueva implantación de usos cuando lo permitan las determinaciones del PEAHIS	Solo en caso de cambio de uso respecto al actual o nueva implantación de usos cuando lo permitan las determinaciones del PEAHIS
5	Solicitaciones y requerimientos de utilización	Sí	Sí	Relativo a las afecciones a los elementos que se conservarán
6	Estudio Paisajístico de integración urbana y en el perfil de la ciudad	Solo en caso de que, en aplicación de las determinaciones del PEAHIS, se modifique la volumetría actual	Solo en caso de que, en aplicación de las determinaciones del PEAHIS, se modifique la volumetría actual	Solo en caso de que, en aplicación de las determinaciones del PEAHIS, se modifique la volumetría o la composición de fachadas actuales.
7	Afecciones e incidencia sobre la conservación del bien en fase de obra	Sí	Sí	Sí
8	Medidas propuestas para protección y fomento de la biodiversidad	Solo en caso de resultar necesario, por identificarse la existencia de especies protegidas	Solo en caso de resultar necesario, por identificarse la existencia de especies protegidas	Solo en caso de resultar necesario, por identificarse la existencia de especies protegidas

5. Casos sujetos a la presentación de Memoria de Idoneidad Técnica.

Cualquier intervención sujeta a la presentación de la MIT quedará condicionada, en lo que respecta al inicio de la intervención, a informe favorable o licencia, siendo obligatoria la presentación de la MIT en los siguientes casos:

a) En edificios catalogados con Protección integral, cuando se vaya a realizar cualquier actuación general o parcial sobre el edificio, distinta del mantenimiento ordinario.

En este caso, la Memoria de Idoneidad Técnica pondrá especial hincapié en la valoración de la autenticidad y la integridad del inmueble que ha llegado a nuestros días, considerando e inventariando de manera expresa todos los elementos valiosos que pudieran existir. Analizadas las solicitudes y requerimientos de los usos, utilizaciones y actividades que se pretenden, se evaluará la capacidad de acogida de los mismos, en función de la debida conservación integral del inmueble.

b) En edificios catalogados con Protección estructural, cuando se vaya a realizar cualquier actuación general o una actuación parcial distinta de la conservación o del acondicionamiento individualizado de pisos o locales sin afección estructural.

c) En edificios catalogados con Protección ambiental, cuando se proyecte la realización de cualquier actuación general o de alguna actuación parcial que implique adecuación arquitectónica de fachadas y/o cubiertas, demolición de elementos estructurales o excavación de sótanos.

d) En obras que afecten directamente a las condiciones materiales de conservación y valoración de elementos puntuales catalogados, como patios porticados, atrios, soportales, escudos, monumentos, esculturas, fuentes o portadas.

TÍTULO III. TIPOS DE OBRAS PARA LA INTERVENCIÓN EN LOS BIENES INCLUIDOS EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

CAPÍTULO 1. ACTUACIONES GENERALES EN EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 31. Actuaciones generales de reestructuración

1. Se consideran actuaciones generales de reestructuración las que, al objeto de adecuar el edificio a un uso específico autorizado, afectan a sus elementos estructurantes, pudiendo alterar su configuración arquitectónica interior, manteniendo el volumen del edificio, así como sus fachadas a vías públicas y a espacios libres privados y la envolvente de cubiertas.

En las actuaciones generales de reestructuración se autorizan las siguientes obras:

- a) Redistribución de los espacios interiores del edificio, conservando, al menos, las fachadas a vías públicas y a espacios libres privados, así como el volumen y los materiales de cobertura aprovechables, con posibilidad de modificación de elementos determinantes de la organización tipológica: accesos, núcleos de escalera, muros de carga y patios interiores.
- b) Sustitución total o parcial de la estructura, excepto muros de carga de fachadas.
- c) Ejecución de nuevos sótanos o ampliación de los existentes, bajo la superficie completa del edificio, cuando la normativa Arqueológica lo permita.
- d) Modificación de huecos de fachadas en plantas superiores a la baja, exclusivamente cuando sea imprescindible para conseguir las condiciones de salubridad y habitabilidad exigidas, siempre que no se altere básicamente el número de huecos ni se aumente la relación hueco/macizo en más de un 10% en fachadas visibles desde la vía pública y un 20% en el resto de fachadas, salvo que la Ficha del Catálogo contenga condiciones particulares sobre este tipo de intervenciones. Los nuevos huecos tendrán las características establecidas en el artículo 84.1 de esta Normativa para los huecos de fachadas en la ordenanza de Nueva Edificación Tipológica en Grado 1º [NET.1]. Deberá justificarse en la Memoria de Idoneidad Técnica la necesidad de modificación de los huecos, así como su integración en la composición de la fachada.

Las intervenciones en los huecos de planta baja deberán realizarse ajustándose a las siguientes condiciones:

- Se permite la apertura de huecos para acceso a garajes, siempre que ello no suponga destrucción de elementos arquitectónicos de interés. Estos huecos tendrán una anchura máxima de 3,50 metros y los machones laterales serán, como mínimo, de 60 cm de anchura. La puerta se ejecutará en madera vista o esmaltada, en armonía con el resto de carpinterías del edificio. Se situará a haces interiores del hueco, pudiéndose desarrollar zaguanes y su sistema de apertura será tal que no sobresaldrá en ningún momento de la línea de fachada a una altura inferior a 2,70 metros.

- Los portales de edificios y puertas de acceso a los mismos seguirán las mismas reglas compositivas que el resto de huecos de planta baja, pudiéndose incorporar dentro del hueco de garaje, realizando un zaguán conjunto de no más de 3,50 metros de anchura.

d) Reforma, reconstrucción o adecuación de cubierta, siempre que no se modifique su volumetría y se reutilice el material de cobertura recuperable.

En estas obras se permite la incorporación de los siguientes elementos:

1º. Una buhardilla cada tres huecos de la última planta en las Zonas delimitadas en el Plano PO.02.2 de *Delimitación de Zonas Homogéneas de Actuación* como Zonas de San Esteban, Barrio de los Caballeros, San Martín, San Marcos, San Lorenzo, San Justo San Millán y Santo Tomás, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cerramiento retranqueado un mínimo de 80 cm respecto al plano de fachada.
- Laterales ciegos.
- Anchura no superior a 1,25 m entre caras externas de sus paramentos laterales.
- Altura no superior a 1,40 m entre el alfeizar y el dintel del hueco frontal.
- Cumbre que no supere, en ningún caso, la cumbre del faldón en que se coloquen.
- Separación mínima de 60 cm de las medianerías de los edificios colindantes.

2º. Lucernarios enrasados en el faldón de cubierta, únicamente fuera de Conjuntos Históricos y Entornos de BIC, con superficie máxima de 60x80 cm cada uno y siempre que la superficie total de lucernarios no supere el 4 % de la superficie de cada faldón.

3º. Casetones de ascensores, solo en los casos y con las condiciones establecidos en el Artículo 98 de esta Normativa.

6. En los edificios en que se autoricen estas obras, se adecuarán siempre los elementos disconformes de fachadas y cubiertas.

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS

Sección 1ª Fachadas, medianerías y hastiales vistos

Artículo 48. Protección particularizada de las carpinterías de madera existentes en fachadas protegidas

1. En fachadas de edificios catalogados o incluidas en el Catálogo de fachadas protegidas, se protegen las carpinterías de madera existentes de puertas y ventanas que sean de interés histórico o arquitectónico, identificados en la MIT.

Sobre ellas se realizarán las operaciones de mantenimiento y restauración procedentes para su conservación. Cuando su deterioro fuera tal que hiciera inviable su recuperación, podrán repetirse mejorando las condiciones higrotérmicas y espesores, de forma que pudieran incorporar vidrios dobles.

El color de las carpinterías será homogéneo para todo el edificio y se ha de integrar en la estética general del mismo, por lo que se definirá con precisión en el proyecto de obras.

2. En edificios catalogados con la Ordenanza INT, si no se conservasen las carpinterías originales de ventanas y balcones, éstas se repondrán por analogía con edificios de época y carácter similar, pudiendo imitar o reproducir ejemplos existentes, siempre con predominio de la madera.

3. En edificios catalogados con las Ordenanzas EST y AMB y en las fachadas incluidas en el Catálogo de fachadas protegidas, si las carpinterías no se conservasen o si carecieran de interés histórico o arquitectónico, podrán reponerse con madera en su color barnizada, teñida, pintada o esmaltada, con aluminio o con PVC. No se permitirá la colocación de carpinterías de PVC en la zona de la Plaza Mayor ni en la Plaza del barrio de San Lorenzo.

En el caso de carpinterías de madera pintadas o esmaltadas o de carpinterías de aluminio o PVC, se aplicarán las siguientes series de color:

- verde RAL 6003 al 6009.
- gris RAL 7015 al 7039 (excluyendo el 7035 y el 7038).
- marrón RAL 8002 al 8029 (excluyendo el 8004, el 8012 y el 8023).
- rojos y azules solo están permitidos en sus formatos más oscuros (burdeos RAL 4004 o azules ultramar en el entorno del RAL 5002).
- se excluyen blancos, negros, naranjas y amarillos, cuando no pueda justificarse la preexistencia de carpinterías en estos colores o la correcta integración con las carpinterías del entorno inmediato.

Los acristalamientos serán transparentes o traslúcidos, no admitiéndose vidrios coloreados.

4. Los elementos de oscurecimiento como persianas, contraventanas, fraileros, celosías de librillo y cierres de seguridad, se corresponderán con el carácter, composición, estilo o características

constructivas del edificio. Cuando estos elementos tengan valor histórico o arquitectónico acreditado en la MIT, se tratará de mantener los originarios o repetirlos cuando no fuera posible su recuperación, siempre en los mismos materiales y tonalidades que el resto de las carpinterías.

Se prohíben expresamente las persianas con tambor exterior, así como los cierres metálicos enrollables de caja exterior en bajos comerciales (permitiéndose aquellas soluciones integradas en el muro o interiores).

5. En edificios de usos no residenciales y no incluidos en la ordenanza INT, se admitirán soluciones diferenciadas con diseño contemporáneo.

TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE IMPLANTACIÓN TIPOLOGICA DE LA EDIFICACIÓN [NET]

Sección 2ª. Fachadas

Artículo 85. Carpinterías exteriores y elementos de oscurecimiento

1. Las carpinterías serán de madera vista barnizada, teñida o pintada, pudiendo ser también de aluminio o PVC. No se permitirá la colocación de carpinterías de PVC en la zona de la Plaza Mayor ni en la Plaza del barrio de San Lorenzo.

En el caso de carpinterías de madera pintadas o esmaltadas o de carpinterías de aluminio o PVC, se aplicarán las siguientes series de color:

- verde RAL 6003 al 6009.
- gris RAL 7015 al 7039 (excluyendo el 7035 y el 7038).
- marrón RAL 8002 al 8029 (excluyendo el 8004, el 8012 y el 8023).
- rojos y azules solo están permitidos en sus formatos más oscuros (burdeos RAL 4004 o azules ultramar en el entorno del RAL 5002).
- se excluyen blancos, negros, naranjas y amarillos, así como metálicas en su color y anodizados.

Los acristalamientos serán transparentes, no admitiéndose vidrios coloreados ni reflectantes.

El color de las carpinterías será homogéneo para todo el edificio y se ha de integrar en la estética general del mismo.

2. Los elementos de carpintería exterior de los huecos deben colocarse siempre a haces interiores, estando prohibido su enrasado con el plano exterior de la fachada.

3. En lo referente a elementos de oscurecimiento, se prohíben los elementos con tambor exterior, sean persianas o cierres de cualquier tipo. Se admiten las persianas enrollables, siempre que su caja no sobresalga respecto a plano de fachada y no queden enrasadas con el plano exterior de fachada. Se admiten en cualquier material, excepto materiales plásticos y PVC.

De la misma forma, se admiten las contraventanas, opacas, de lamas o de celosía, siempre que sean de madera o materiales metálicos y no sobresalgan respecto a plano de fachada, alojándose en los laterales de los huecos o en el interior de fachadas.

En cuanto a su color, se ha de integrar en la estética general del edificio.

TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN NO CATALOGADA

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE IMPLANTACIÓN TIPOLOGICA DE LA EDIFICACIÓN [NET]

Sección 3ª. Cubiertas

Artículo 89. Conformación de cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas, a la forma tradicional de la cubierta segoviana, no permitiéndose cubiertas quebradas ni amansardadas.

Se admiten cubiertas planas, puntualmente, en los siguientes casos:

- En elementos incluidos en un Área de Ordenación Específica, cuando así se refleje en la Ficha correspondiente del Área.
- En localizaciones no visibles desde las vías públicas incluidas en el ámbito del PEAHIS, exclusivamente para albergar las instalaciones de mejora de la eficiencia energética, limitando su superficie a la mínima imprescindible para la ubicación de las instalaciones necesarias. Deberán situarse a una distancia superior a 1 m del alero.

2. Para evitar impactos visuales en el resultado de las cubiertas se considerará lo siguiente:

- a) Si el edificio fuese colindante a un edificio catalogado con cubierta inclinada, se estudiará la cubierta de dicho edificio en cuanto a su pendiente, elementos y disposición, debiendo evitarse que la nueva cubierta que se realice sobresalga de forma discordante sobre la del edificio catalogado o viceversa, debiéndose realizar un proyecto adaptativo que integre su solución con la existente y protegida.
- b) La cara superior de cumbrera de la cubierta no podrá nunca encontrarse a una altura superior a 3,50 m. sobre la bocateja del alero.

3. Las cubiertas inclinadas se cubrirán con teja cerámica curva de color ocre-rojizo, colocada a la segoviana, esto es, a canal. Por su parte, las cubiertas planas en elementos puntuales se cubrirán con pavimento ocre o rojizo.

4. En las actuaciones de nueva edificación tipológica se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta. No obstante, para la incorporación de ascensores en edificios existentes, cuando resulte imprescindible para garantizar la accesibilidad del edificio, se permite la emergencia de casetones de ascensor en los casos y con las condiciones establecidas en el Artículo 98 de esta Normativa.

5. Las buhardillas permitidas en cada grado cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cerramiento retranqueado un mínimo de 80 cm respecto al plano de fachada.

- b) Laterales ciegos.
- c) Anchura no superior a 1,25 m entre caras externas de sus paramentos laterales verticales.
- d) Altura no superior a 1,40 m entre el alfeizar y el dintel del hueco frontal.
- e) No superarán con su cumbrera, en ningún caso la cumbrera del faldón en que se coloquen.
- f) Se separarán de las medianerías de los edificios colindantes un mínimo de 60 cm.

6. En Grados 1º y 2º, se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) Las cubiertas inclinadas podrán tener una pendiente entre el 25% y el 40%. Excepcionalmente se podrá proponer una inclinación mayor para resolver problemas concretos y con alcance limitado del faldón de cubierta en que se encuentre la solución excepcional. Cuando el edificio sea colindante a un edificio catalogado se estará a lo dispuesto en el apartado 2.a) de este mismo Artículo.
- b) Se permite una buhardilla cada tres ejes de modulación de fachada o fracción en las Zonas delimitadas, en el Plano PO.02.2 de *Delimitación de Zonas Homogéneas de Actuación*, como Zonas de San Esteban, Barrio de los Caballeros, San Martín, San Marcos, San Lorenzo, San Justo, San Millán y Santo Tomás.
- c) Se prohíbe la apertura de lucernarios, excepto lucernarios singulares sobre núcleos de escaleras, acordes con los tradicionales.
- d) Es obligatoria la formación de aleros con las condiciones fijadas en el Artículo 79 de esta Normativa.

7. En Grado 3º se establecen las siguientes condiciones particulares:

- a) Las cubiertas inclinadas podrán tener una pendiente entre el 25% y el 50%. Cuando el edificio sea colindante a un edificio catalogado se estará a lo dispuesto en el apartado 2.a) de este mismo Artículo.
- b) Se permite una buhardilla cada dos ejes de ventanas de la última planta.
- c) Se permite la apertura de un lucernario plano enrasado en el faldón de cubierta cada dos ejes de los huecos de fachada de la última planta, con dimensiones máximas de 60x80 cm cada uno, y siempre que el total de la superficie de lucernarios no rebase el 10% de la superficie total del faldón. El número máximo de lucernarios será de uno por cada dos ejes de huecos.
- e) Se permite la formación de aleros con las condiciones fijadas en el Artículo 79.