



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 2 de noviembre de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Trujillo.

ANEXO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE TRUJILLO

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I: CRITERIOS GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO: DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO SEGUNDO: ÁMBITO DEL PLAN

CAPÍTULO TERCERO: EFICACIA DEL PLAN

CAPÍTULO CUARTO: TERMINOLOGÍA

CAPÍTULO QUINTO: APLICACIÓN DEL PLAN

TÍTULO II: NORMAS GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE VOLUMEN

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES ESTÉTICAS

CAPÍTULO QUINTO: ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS

CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DEL SUELO EDIFICABLE: AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN

CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES ESPECIALES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO Y DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

TÍTULO III: NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO PRIMERO: DIVISIÓN DEL SUELO EN ZONAS

TÍTULO IV: CATÁLOGO

CAPÍTULO PRIMERO: CONSIDERACIONES GENERALES

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN PROTEGIDA

CAPÍTULO TERCERO: TIPOS DE OBRA

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE PROTECCIÓN

TÍTULO V: NORMATIVA ARQUEOLÓGICA

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO SEGUNDO: ÁMBITO DE LA NORMATIVA

CAPÍTULO TERCERO: NIVELES DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DE CAUTELA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO CUARTO: NORMATIVAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO QUINTO: REQUISITOS LEGALES

ANEJO: FICHERO UNIDADES DE ACTUACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I: CRITERIOS GENERALES

CAPÍTULO I: DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

Artículo 1.

— El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Trujillo se integra de los siguientes documentos:

1. Con eficacia vinculante de ordenación.

a) Plano de delimitación.

b) Plano de Calificación.

c) Plano de condiciones de edificación y alineaciones.

— De usos.

— De Edificabilidad y fondo edificable.

— De alturas.

— Condiciones de planeamiento, completado por las fichas de condiciones particulares de ordenación.

d) Plano de red viaria, aparcamientos y de espacios libres.

e) Calificación.

f) Plano de infraestructuras.

g) Plano de catalogación de edificios, complementado por las fichas correspondientes.

h) Acciones Puntuales.

i) Las presentes NORMAS URBANÍSTICAS.

2. Documentos de carácter complementario.

a) Memoria.

b) Estudio Económico-Financiero.

c) La restante documentación gráfica incorporada al Plan Especial y no señalada específicamente en el apartado 1 anterior.

CAPÍTULO II: ÁMBITO DEL PLAN

Artículo 2.

— El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Trujillo se limitará al ámbito territorial resultante del Plano de delimitación.

Artículo 3.

1. El plan Especial constituye el único documento urbanístico vigente del sector, al que se refiere el artículo anterior.

2. No obstante, se formará una Comisión de seguimiento del Plan Especial que estará presidida por el Alcalde de Trujillo, y de la misma deberá formar parte un arquitecto que representará a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura.

CAPÍTULO III: EFICACIA DEL PLAN

Artículo 4.

— La eficacia del Plan Especial comenzará a partir del momento de la publicación oficial de su aprobación definitiva. Su revisión tendrá lugar:

1. A petición del Excmo. Ayuntamiento de Trujillo.

2. A petición de la Oficina Técnica de seguimiento del Plan Especial, o ente similar.

3. Por el transcurso de ocho años contados a partir de su aprobación definitiva.

4. Cuando se modifiquen las circunstancias que dan lugar a la redacción del Plan Especial. En el momento actual, o bien la legislación tanto en materia urbanística como en lo que respecta a la ordenación en materia de Patrimonio Artístico.

5. Cuando fuera conveniente como consecuencia de la presentación de un proyecto de edificación que reuniera las condiciones excepcionales a que se refiere el artículo 46 de las presentes Normas.

Artículo 5.

— El suelo ordenado tiene la calidad de urbano en la totalidad del ámbito de aplicación del Plan Especial. El desarrollo del mismo se llevará a cabo conforme a lo previsto en el Plan Especial, con aplicación, en su caso, de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización en los supuestos que las presentes Normas Urbanísticas establecen.

CAPÍTULO IV: TERMINOLOGÍA

Artículo 6.

1. Se entiende por “Zona” cada una de las superficies delimitadas en los planos de zonificación en función de su tratamiento homogéneo respecto de las previsiones de uso, alturas y edificabilidad.

2. Dentro de cada “Zona”, pueden existir ámbitos mas reducidos, denominados áreas, entendiéndose por tales cada una de las superficies definidas y numeradas en el Plano de Condiciones de Planeamiento. Cada área constituye el resultado de la superposición de las determinaciones de los Planos de zonificación y de las fichas de condiciones particulares de ordenación, redactadas para determinadas superficies del sector ordenado (Unidades de Actuación).

3. Se entiende por unidad cada una de las delimitaciones en el plano de Unidades de Actuación a efectos de su gestión unitaria. En estas unidades, el régimen de parcelación se señalará por los Estudios de Detalle, que preceptivamente han de aprobarse para cada una de dichas unidades.

Artículo 7.

— En el resto de la superficie ordenada, la parcela se identificará con la finca existente, conforme a los criterios de actuación que se establecen en el Título VI.

CAPÍTULO V: APLICACIÓN DEL PLAN

Artículo 8.

— Las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan Especial, se ajustarán a lo ordenado en la documentación vinculante. Los documentos de carácter indicativo constituyen el medio de interpretación de los anteriores, con preferencia a cualquier otro.

Las previsiones del Plan Especial se aplicarán por el siguiente orden:

- a) Las que resulten de los planos y fichas de catalogación y del Título IV del Catálogo de las presentes Normas.
- b) Las que resulten de las condiciones de edificación de cada una de las zonas delimitadas en el plano del mismo nombre, por superposición de las determinaciones de zonificación por usos, edificabilidad y alturas, así como las aplicables directamente como resultado de las determinaciones de los planos de red viaria, aparcamientos y espacios libres, así como el de alineaciones y las que se establecen en el Título III. Normas Particulares de las presentes Normas Urbanísticas.
- c) Las que resulten de las Normas Generales contenidas en el Título II de las presentes Normas Urbanísticas.
- d) El Plan Especial tiene un ámbito que está incluido en la Normas Subsidiarias de Planeamiento de Trujillo. En cualquier contradicción entre ambos documentos prevalecerá lo que establezca el Plan Especial.

Artículo 9.

1. La concesión de licencias de obra se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos, la legislación vigente, la Administración Local y lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico, Ley 2/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y especialmente será de aplicación el artículo 42.2. También será de obligado cumplimiento el Decreto 93/1997, de 1 de julio, así como lo establecido en la totalidad de la legislación autonómica de Extremadura al respecto.

2. Requisitos para la concesión de licencias.

a) Cuando se trate de actuaciones por parcela aislada, es decir, directamente sobre la finca existente, por no haberse determinado la necesidad de la ejecución conjunta de una Unidad de Ejecución o por no darse el caso expresado en el número siguiente, el proyecto deberá justificar el cumplimiento de lo establecido para el nivel de protección de que se trate en el Catálogo de edificios, en su caso, de las específicas condiciones de planeamiento aplicables a la zona de que se trate.

b) Cuando sin previa definición de Unidad de Ejecución se actúe conjuntamente sobre una superficie de manzana superior al 50% del total de ésta, sin perjuicio de las condiciones de planeamiento aplicables, será requisito previo a la concesión de la licencia de obras, la redacción y aprobación del Estudio de Detalle que determine la distribución de volúmenes de la superficie afectada por la actuación conjunta.

c) Cuando por haberse señalado Unidad de Ejecución, fuere preceptiva conforme al Plan Especial, la redacción y aprobación del Estudio de Detalle, o por razón de las características de su gestión, la redacción de proyecto de reparcelación o compensación, la formulación de estos documentos y su aprobación, serán requisitos previos a la concesión de la licencia de obras. Cuando se lleve a cabo la reestructuración urbana de una determinada superficie con alteración sustancial de la red viaria, deberá tramitarse el correspondiente proyecto de urbanización, salvo lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Contenido de los proyectos de edificación.

a) En la justificación, cuando ello fuere preciso, de las determinaciones a que se refiere el artículo 28 y el Título IV de las presentes Normas, la documentación gráfica, que acompañe a la Memoria Preceptiva, se compondrá de la composición fotográfica suficientemente explicativa de la situación actual del edificio y su entorno, y de planos de planta y alzado a escala 1/100. Todo ello sin perjuicio de la documentación exigible al proyecto según los casos.

b) Se destaca la necesidad de exigir, para cualquier derribo de edificaciones o de cualquier otro elemento urbano dentro del ámbito del Plan Especial, un Proyecto de Derribo firmado por técnico competente y visado en el Colegio correspondiente en el que quede especificado, además de todas las prescripciones inherentes a este tipo de proyecto, la inexistencia de bóvedas extremas dentro de la edificación que se propone derribar.

Caso de que en la edificación aparezca una de estas bóvedas, quedará automáticamente protegida con grado de protección estructural y se procederá a su conservación, haciéndolo constar en el proyecto correspondiente.

TÍTULO II: NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I: CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 10. Número de plantas.

— El número de plantas de la edificación se ajustará a lo dispuesto en el plano de condiciones de la Edificación, con la aplicación de las siguientes reglas:

1. Caso de tratarse de edificio catalogado, regirá la especificada en la ficha correspondiente al Catálogo, que primará sobre la especificada en el Plano de Alturas.
2. Caso de tratarse de edificio no catalogado o de suelo vacante, regirá el número de plantas especificado en el plano de condiciones de la edificación.
3. La planta baja computa como una planta.

Artículo 11. Sótano y semisótano.

1. El número máximo de plantas de sótano permitido es el siguiente:

a) Una planta cuando concurren simultáneamente las dos circunstancias siguientes:

- La edificación prevista sobre rasante sea igual o inferior a tres plantas.
- En calles iguales o menores a 9 m de ancho.

b) Dos plantas cuando la edificación prevista sea igual o superior a cuatro plantas, o tenga acceso por calles mayores de 9 m.

2. Las plantas de sótano no computarán como una planta.

3. En edificios públicos se permitirá la utilización de la planta semisótano o primer sótano para el uso principal de la edificación, sin que compute a efectos de volumen ni de número máximo de plantas en su caso.

4. Se permitirá la construcción de plantas semisótano cuando concurren las circunstancias que se establecen en el artículo 33.

5. La planta semisótano computará como una planta cuando el paramento inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,10 m, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. En caso de tratarse de un edificio de uso público se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado anterior 3.

6. Así mismo, computarán como una planta, las plantas bajas diáfanas o con soportal.

Artículo 12. Altura.

1. Altura máxima.

a) La altura máxima de la edificación se obtendrá por aplicación de las alturas libres a cada uno de los pisos, que se obtienen por aplicación del número máximo de plantas.

b) En todo caso, la altura de la cornisa respecto de la rasante no podrá ser superior, ni inferior, en más de 1 m, de la cornisa de la edificación colindante, si la misma estuviera afectada por norma vinculante de conservación o de mantenimiento de la altura de fachada.

c) Las edificaciones existentes cuyo número de plantas exceda del definido en el plano correspondiente, salvo las que hayan sido objeto de catalogación, no se entenderán fuera de ordenación, si bien, en caso de derribo se aplicarán a las superficies vacantes lo establecido en el artículo 52 de las presentes Normas.

d) Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasara, se tomarán cada 10 m a partir del punto más bajo pudiéndose escalonar la construcción.

e) Cuando se trate de solares con desniveles entre la alineación exterior y los linderos interiores de parcela, la aplicación de la altura se referenciará a la superficie teórica, denominada de contacto, definida por la línea de rasante exterior y las rasantes de los linderos interiores. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación de forma que en los primeros 15 m de fondo se medirá la altura sobre la rasante exterior. A partir de dichos 15 m, se volverá a computar la altura permitida referenciada a la superficie de contacto.

1. Altura libre de pisos.

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

b) En construcciones de nueva planta, la altura mínima de planta baja será de 3 m con un máximo de 4,50 m, la altura mínima de las demás plantas será de 2,60 m. En todo caso la altura total del edificio no sobrepasará la resultante de aplicar una altura media por planta de 3,75 m incluidos todos los forjados. Este apartado no será de aplicación en aquellas zonas, Áreas o Unidades de Ejecución en las que se especifiquen otras tipologías de alturas.

c) En caso de tratarse de obras de rehabilitación de edificios catalogados, no será aplicable lo dispuesto en la letra b) anterior, ajustándose la altura de planta a la situación real de los mismos.

3. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Se permitirá bajo cubierta las instalaciones de todo tipo, e incluso la utilización para el uso principal al que se destine la edificación, de acuerdo con las normas establecidas para el aprovechamiento bajo cubierta y la determinación de su envolvente máxima, contenidas en el artículo 18.

Artículo 13. Edificabilidad.

a) Será la resultante de aplicar a cada zona, subzona o superficie completa, las determinaciones particulares señaladas en el Plan Especial. Se determina por cuatro procedimientos alternativos según las zonas:

- Por fijación de fondos edificables, ocupación máxima, patios interiores y retranqueos.
- Por aplicación directa del volumen asignado cuando el Plan lo señalara.
- Por aplicación de las condiciones particulares de ordenación.
- Por medición de la superficie construida existente.

La determinación de la edificabilidad, cuando se obtuviera por aplicación de las Normas del Plan o por medición se expresará siempre en m².

b) La superficie máxima construida, resultante de la aplicación de los supuestos primero y tercero, del apartado anterior junto con el número máximo de plantas previsto, se entiende como el techo máximo de edificación para la parcela de que se trate.

Con objeto de adecuarse a la amplia casuística y variedad de situaciones que surgirán de la aplicación de la Norma a los distintos casos particulares se deberá proceder, sin sobrepasar el techo máximo de edificación obtenido, a la adecuación parcial de las alturas, fondos, ocupación, patios, retranqueos y servidumbres de las edificaciones colindantes.

c) A efectos del apartado b) anterior, en el proyecto de edificación deberá justificarse con toda claridad el conjunto de previsiones del Plan Especial que dan lugar a la obtención de la edificabilidad concreta de la parcela, así como la adaptación de ésta y la modificación, en su caso, de las previsiones del Plan Especial por razón de las finalidades a que dicho párrafo b) se refiere.

Artículo 14. Alineaciones.

a) Se distinguen entre:

- Alineación exterior (según artículo 57 de esta Normativa).
- Alineación que se mantiene.
- Nueva alineación.
- Modificación puntual de alineación.
- Alineación interior (según artículo 57 de esta Normativa).

b) El régimen de alineaciones se ajustará a la situación existente cuando no se indique lo contrario.

c) Los supuestos de nueva alineación tendrán carácter vinculante en caso de permitirse la situación de la edificación existente, mediante la regulación del correspondiente frente de fachada.

Artículo 15. Fondos y retranqueos.

1. Los fondos de la edificación y los retranqueos son los definidos en el Título II, Capítulo VI de la presente Normativa.

2. En las zonas en que se permiten retranqueos, no podrá ocuparse el terreno comprendido entre las líneas de retranqueo y el suelo público con ninguna construcción, salvo en los sótanos. Sólo se permitirán los vuelos correspondientes a balcones, cornisas y aleros.

3. No se permitirán terrazas de ningún tipo salvo las existentes en los edificios protegidos.

Artículo 16. Patios de manzana.

1. Son los que se obtienen por aplicación a cada una de las parcelas de las normas de fondos de edificación.

2. Con carácter excepcional se delimitan alineaciones interiores en determinadas manzanas, según resulta en el plano de alineaciones.

3. Así mismo, se establecen patios de manzana para alguna de ellas, por medio de la protección de espacios libres interiores.

4. Los patios de manzana resultantes deberán ajustarse a los existentes en las parcelas colindantes, caso de tratarse de edificación protegida.

5. En los patios de manzana no se permiten más construcciones que las subterráneas con destino a garajes-aparcamientos, con cubierta que permita, al menos en un 70% de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 m de espesor y aquellas otras construcciones de tipo auxiliar que queden permitidas en las Normas (artículo 24). Este uso quedará prohibido caso de estar afectado dicho patio de manzana por Normas de protección.

Artículo 17. Patios de parcela.

1. La forma de patio será tal que permita el trazar en su interior una circunferencia de 3 m de diámetro como mínimo.

2. Se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo de 1/3 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación, o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzara esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

La línea perpendicular mínima entre huecos enfrentados de habitaciones vivideras no será inferior a 6 m para edificaciones de 3 o más plantas.

3. Con prioridad, sobre estas Normas Generales, regirán las correspondientes a dimensiones incluidas en las de fondo edificable de las distintas zonas particulares.

4. Los apartados anteriores serán de aplicación, en todo caso, en los edificios catalogados cuando, por lo establecido en los distintos niveles de protección, se permita, bien el derribo del interior de la edificación, o bien las obras de reestructuración parcial del edificio a rehabilitar. No regirán cuando se trate de los tipos de obra que se refieren a consolidación, conservación, restauración y reforma.

Artículo 18. Cubiertas.

1. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite al aprovechamiento bajo cubierta, como uso principal, según los usos permitidos a la edificación que corresponda, con objeto de estimular la rehabilitación de los edificios catalogados. No será de aplicación en la edificación de nueva planta, en la que su utilización se limitará al uso de trasteros o instalaciones, salvo que se indique lo contrario en las Normas Particulares. Las alturas marcadas en el Plano de Condiciones de la Edificación con I+D y 2+D indican que si es permitido en el bajo-cubierta el uso principal.

2. Línea de envolvente de la cubierta.

El aprovechamiento bajo cubierta quedará delimitado por los siguientes parámetros:

a) La altura máxima de la cumbre de la cubierta, en cualquier punto de la misma, no superará la altura de 4 m, medidos a partir de la cara superior del último forjado.

b) La envolvente, a partir de la fachada, quedará definida por un plano con una inclinación máxima de 30°, a partir de la línea delimitada por el encuentro del paño de la fachada con la cara superior del último forjado.

c) En patios interiores, con dimensión mínima superior a 3 m, se permitirá la elevación de la cubierta, medidos a partir de la cara superior del último forjado, con un máximo de 2 m, con objeto de permitir la creación de huecos de ventilación y vistas en línea con los cerramientos que conforman dichos paños.

d) La inclinación de los paños de cubierta no excederán, en ningún caso, de 30° de pendiente.

e) No se permitirán huecos en la cubierta ni con mansardas ni con ventanas inclinadas tipo “velux”.

f) En las plantas tipo “D”, que se pormenorizan en el siguiente apartado, se permitirán ventanas verticales en las elevaciones de la fachada después del último forjado.

3. Caso específico de alturas denominadas I+D y II+D.

Es típico en la construcción Trujillana de edificios de tipo rural tradicional, e incluso en edificios de la burguesía media y alta, la edificación de una última planta, “bajo cubierta” que sobreeleva la fachada por encima del último forjado en medida variable, pero nunca llegando a sobreelevar una planta completa.

Esta sobreelevación va provista de huecos, en el mismo número que los existentes en las plantas estándar inferiores pero siempre con proporciones de altura inferiores y, algunas veces incluso con anchura inferior.

Inicialmente esta tipología de planta era utilizada para uso complementario (“Troje”) al residencial, pero en el último siglo ha ido transformándose en uso residencial incluso no vinculado a las viviendas inmediatamente inferiores.

Con objeto de estimular la rehabilitación y de mantener esta tipología edificatoria típica de la zona, se permite su existencia y utilización como residencial independiente no vinculado a las viviendas inferiores en las siguientes condiciones:

a) La altura sobreelevada de la fachada oscilará entre 1 y 2 m sobre la cara superior del último forjado y variará según lo estipulado en la normativa específica de cada una de las zonas.

b) Tanto el tratamiento exterior del hueco (recercados, jambas, capialzados y antepechos) como el de las carpinterías, será idéntico al realizado por las demás plantas.

c) Se procurará mantener la línea de alero y/o cornisa de los edificios medianeros.

d) No se permitirá dentro del volumen delimitado más de una altura dedicada a vivienda.

CAPÍTULO II: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 19. Condiciones de los locales.

— Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

Artículo 20. Chimenea de ventilación.

— Se permitirán las chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras, de instalaciones, de escaleras, despensas y garajes. Sus remates exteriores deberán ajustarse a lo establecido en los planos de invariantes arquitectónicas.

Artículo 21. Escaleras.

1. Las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1 m.

2. En las edificaciones de hasta 3 plantas se permitirán la luz y la ventilación por medio de lucernarios, con superficies en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras.

3. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m, cuando éste exista.

4. En edificios de más de 3 plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de 1 m², en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

Artículo 22. Portales.

— Para edificios multifamiliares.

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta el núcleo de comunicaciones verticales un ancho mínimo de 2 m. El hueco de acceso al portal no tendrá menos de 1,30 m.

Artículo 23. Obras de rehabilitación.

— Lo dispuesto en los artículos 19, 20, 21 y 22 anteriores no será de aplicación a las obras de rehabilitación de edificios catalogados, cuyas condiciones se ajustarán a la situación existente.

Este artículo no regirá en las partes de nueva edificación.

Artículo 24. Edificaciones auxiliares.

1. Son las edificaciones permitidas en los espacios no edificables que resultan de la aplicación de las presentes Normas, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de la zona de unifamiliares, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle, etc. etc.

2. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico, tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.

c) Áreas ajardinadas y zonas de juegos infantiles.

d) Está permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos.

e) Construcciones auxiliares de tipo lavadero, trasteros, almacenes de material de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 5% de la correspondiente a la parte de parcela no edificable y, en ningún caso, mayor de 3 m² por cada vivienda.

f) Los espacios libres de los patios de manzanas que surjan por la nueva ordenación de las U.E. o bien porque existan previamente, deberán ser accesibles desde los portales en un hueco, al menos de 2 m de ancho en cada uno de los portales, salvo que tengan accesos específicos en pasaje.

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE USO

Artículo 25. Usos.

— Los usos definidos por el Plan Especial son los siguientes:

1. Residencial.

— Categoría 1.ª Vivienda unifamiliar.

— Categoría 2.ª Vivienda colectiva.

— Categoría 3.ª Apartamento.

2. Garaje-aparcamiento.

- Categoría 1.^a Anexo a vivienda unifamiliar.
- Categoría 2.^a En parcela interior.
- Categoría 3.^a En sótano y plantas bajas de viviendas colectivas.
- Categoría 4.^a Talleres de automóviles.
- Categoría 5.^a Estaciones de servicio.

3. Artesanía.

- Categoría 1.^a Taller doméstico en vivienda.
- Categoría 2.^a Talleres de servicio en planta baja.
- Categoría 3.^a Talleres en edificio independiente.

4. Industria.

5. Almacenes.

- Categoría 1.^a Planta baja y sótanos con una superficie máxima de 150 m².
- Categoría 2.^a Planta baja y sótanos con una superficie máxima de 350 m².
- Categoría 3.^a Planta baja y sótano sin limitación.

6. Hostelero y Hostelería.

7. Comercio.

- Categoría 1.^a Local comercial en planta baja.
- Categoría 2.^a Local comercial en planta baja y primera.
- Categoría 3.^a Comercio agrupado en planta baja y primera.
- Categoría 4.^a Comercio sin limitación.

8. Oficinas.

- Categoría 1.^a Oficinas profesionales anejas a la vivienda.
- Categoría 2.^a Oficinas de la Admón. Pública o privada en planta baja y primera.
- Categoría 3.^a Oficinas de la Admón. Pública o privada en edificio exclusivo.
- Categoría 4.^a Oficinas sin límites.

9. Espectáculos.

- Categoría 1.^a Salas de menos de 500 espectadores.
- Categoría 2.^a Salas de 500 y más espectadores.

10. Salas de reunión.

— Categoría 1.^a Bares y restaurantes sin música ni en directo ni en diferido.

— Categoría 2.^a Salas de recreo, reunión y turismo

(Bingos, discotecas, casinos, salas de fiesta, etc. y en general todas las que produzcan música en directo o en diferido).

11. Religiosos.

12. Cultural.

13. Universitario e Institucional.

14. Deportivo.

— Categoría 1.^a Sin espectadores.

— Categoría 2.^a Con espectadores.

15. Sanitario.

16. Asistencial.

17. Escolar.

18. Agropecuario.

Artículo 26. Usos permitidos.

— Los usos permitidos en el sector ordenado son los siguientes:

1. Residencial.

— En sus categorías:

1.^a Vivienda unifamiliar.

2.^a Vivienda colectiva.

3.^a Apartamento.

2. Garaje-aparcamiento.

— En sus categorías:

1.^a Anexo a vivienda unifamiliar.

2.^a En parcela interior.

3.^a En sótanos de planta baja de vivienda.

4.^a Talleres de automóviles (dependerá de cada zona).

3. Artesanía.

— En sus categorías:

1.^a Talleres domésticos. Tendrá una superficie máxima de 50 m² y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

El resto de categorías dependerá de cada zona.

4. Industria.

— Dependerá de cada zona.

5. Almacenes.

— Dependerá de cada zona.

6. Hostelero y Hostelería.

7. Comercial.

— En su categoría:

1.ª Local comercial en planta baja.

El resto de categorías dependerá de cada zona.

8. Oficinas.

— En sus categorías:

1.ª Oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular.

2.ª Oficinas públicas o privadas en planta baja y primera.

3.ª Oficinas de la Admón. Pública o privada en edificio exclusivo.

4.ª Dependerá de cada zona.

9. Espectáculos.

— Dependerá de cada zona.

10. Salas de reunión.

— En su categoría:

1.ª Bares y restaurantes.

Estos usos se permiten en planta baja y sótano, permitiéndose además en planta primera, en caso de que ésta se halle ligada funcionalmente a la planta baja.

La superficie máxima no será superior a 500 m², computándose la suma de todas las plantas dedicadas a dicho uso.

11. Religioso.

12. Cultural.

13. Universitario e Institucional.

14. Deportivo.

— En su categoría:

1.ª Deportes sin espectadores.

2.ª Deportes con espectadores (dependerá de cada zona).

15. Sanitario.

16. Asistencial.

17. Escolar.

18. Agropecuario: Dependerá de cada zona.

Artículo 27. Usos prohibidos o restringidos.

1. Se prohíbe para la totalidad del sector ordenado el uso industrial cuando estuviera incluido en el Reglamento de Actividades molestas, nocivas y peligrosas.

2. Los usos existentes podrán mantenerse en su actual localización y, en caso de clausura de la actividad, se aplicará, al inmueble de que se trate, lo dispuesto en el presente Plan Especial.

3. Los espacios libres de dominio y uso privado definidos en los planos de Condiciones de Edificación, cuyo objeto es el de protección de elementos del recinto amurallado, estarán también destinados al uso público con carácter restringido con las condiciones de acceso y horarios que se determine en cada caso.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 28. Carácter de la edificación.

1. Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de nueva edificación, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación de entorno, con el siguiente contenido:

a) Memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:

— Época en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto en cada una de dichas edificaciones, en su caso.

— Carácter de dichas edificaciones según se trate de arquitectura monumental, doméstica o rural.

— Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos y materiales.

2. El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno; en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen.

Artículo 29. Fragmentación de fachadas.

— En caso de actuación unitaria sobre más de una parcela se limitará el ancho de fachada servido por un único portal, a una vez y media el ancho medio de las fachadas del tramo en el que se encuentre localizada. Se podrá flexibilizar esta norma si queda debidamente justificada la adecuación del ritmo y de la secuencia de los volúmenes de la nueva edificación a su entorno.

En caso de tratarse de una parcela aislada, la media se tomará de los edificios del entorno inmediato.

Artículo 30. Línea de cornisa.

1. La línea de cornisa se ajustará a la altura existente o prevista en la edificación colindante, si la misma estuviera afectada por norma vinculante de protección no pudiendo existir una diferencia superior o inferior a un metro. No podrá sobrepasarse este umbral salvo en situaciones límite debidamente justificadas.

2. La línea de cornisa resultante deberá escalonarse en cumplimiento del apartado anterior, siguiendo el mismo ritmo de la fragmentación de fachada en su caso.

Artículo 31. Estructuración de cubierta.

— Se compatibilizará lo establecido en la Norma General (art. 18), con las características de la edificación colindante, ajustando en su caso las pendientes a las mismas.

Artículo 32. Ocupación en planta.

— La ocupación en planta de la edificación tendrá en cuenta las características de las edificaciones colindantes en caso de estar protegidas, ajustando las alineaciones interiores y patios a los existentes que se protegen sin que ello constituya un incremento de la superficie total construida. En este sentido, en los planos de Condiciones de la Edificación de cada una de las 14 Zonas se han definido los fondos máximo de edificación de las edificaciones no protegidas.

Artículo 33. Línea de forjado y semisótano.

— Dentro de los supuestos contenidos en el art. 12.2, se justificará el reparto de alturas de los distintos pisos, en base a la edificación colindante. Se permitirá la construcción de planta de semisótano, de acuerdo con lo establecido en el art. 11, siempre y cuando estuviera justificada en casos excepcionales por las características específicas del uso, o en edificios residenciales, con objeto de integrarlos con los edificios colindantes.

Artículo 34. Cuerpos volados cerrados.

— Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada, permitiéndose únicamente los correspondientes a balcones, cornisas y aleros.

Artículo 35. Balcones, cornisas y aleros.

a) Se permite un saliente máximo, contando a partir del paramento de fachada, de 0,50 m en calles menores de 9 m de ancho y 0,80 m en calles de 9 m en adelante.

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

c) Se recomienda la formación del piso de balcones mediante estructuras complementarias, soluciones en ménsula, o bien mediante el recrecido del muro de cerramiento. Especialmente se recomienda las ménsulas de piedra granítica en remate de “pecho de paloma” o similar (definidos por invariantes de cada zona).

d) Los salientes de balcones no computarán a efectos de edificabilidad.

e) Quedan prohibidos los balcones corridos, que afecten a más de un hueco aislado, con excepciones puntuales, en los que se permitirá la afección a dos o más huecos continuos, siempre y cuando queden justificados por la arquitectura tradicional existente en el entorno.

f) Se permite el acristalamiento de los balcones, definidos anteriormente, formando miradores. Los espacios cerrados de esta forma, computarán el 50% de su superficie.

Artículo 36. Proporción hueco/macizo.

— Tendrá en cuenta su integración a las edificaciones protegidas del entorno, y especialmente de su Zona Homogénea.

Artículo 37. Carácter de los huecos o vanos.

a) A partir de la planta baja los ventanales o balcones se iniciarán a la altura del forjado correspondiente, con objeto de adecuarse a las características de la arquitectura tradicional.

b) Se permiten huecos que no cumplan con el apartado anterior si las características del diseño lo justifican. Se limitarán en cualquier caso, a elementos particulares dentro de la composición de fachada, como el carácter dominante de los huecos rasgados, que han de constituir el elemento predominante de la edificación.

c) En cualquier caso, salvo lo especificado en el apartado b), en todos los huecos predominará sensiblemente lo vertical frente a lo horizontal.

d) Se admitirán huecos que no se inicien a la altura del forjado en el “bajo cubierta” y en las plantas D. (artículo 18).

Artículo 38. Materiales.

a) Se utilizará preferentemente en las nuevas edificaciones, el tratamiento exterior de fachadas a base de piedra de granito desbastado, enfoscados o cualquier otro tipo de acabado, que por textura y colorido se adecua al carácter del entorno. Se recomienda el enfoscado de grano fino en blanco o blanco marfil.

b) En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

c) Queda prohibido, por no ajustarse a la edificación genuina del entorno, el uso de ladrillo cara vista en cualquier calidad, textura y color. Y así mismo cualquier tipo de acabado en “mono-capa”.

d) Es abundante en la arquitectura genuina trujillana y por tanto recomendada la fábrica enfoscada y el enmarcado de huecos y resaltado de esquinas en material pétreo, generalmente en granito.

Artículo 39. Color y textura.

a) Se permite una variedad cromática para los distintos edificios, como expresión de la individualidad del usuario, manteniendo sin embargo el criterio de máxima simplicidad para cada uno de los mismos.

b) Se permitirán los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferentemente el blanco, blanco marfil, los ocres claros y rosados.

c) Las fábricas enfoscadas serán obligatoriamente de grano fino y nunca a la “Tirolesa” o granulometría similar.

Artículo 40. Tratamiento de cubiertas.

a) La cubierta se resolverá a base de planos inclinados.

b) El acabado se llevará a cabo según la práctica tradicional, de acuerdo con las características de la edificación del entorno (dos, cuatro aguas, etc.).

c) Como último material de cubrición, sólo se podrá utilizar la teja cerámica curva de tipo árabe, preferiblemente reutilizada.

d) La organización de la cubierta se efectuará según las disposiciones del artículo 18 de esta Normativa.

Artículo 41. Tratamiento de huecos.

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

a) Se permite una amplia gama de materiales como madera, P.V.C. o aluminio prelacado, siempre que vayan coloreadas de forma acorde con el entorno.

b) Se permite así mismo la madera vista, siempre y cuando quede en su color natural, permitiendo su tratamiento mediante productos específicos que alarguen su durabilidad y minimice su mantenimiento sin que pretendan su envejecimiento artificial.

c) Queda prohibido el aluminio anodizado en su color o en otros colores sin que haya sido prelacado.

d) Es especialmente indicado el color blanco para la carpintería exterior (ventanas), quedando así mismo permitidos los marrones oscuros y verde inglés.

2. El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno.

Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acorde con las soluciones tradicionales.

Artículo 42. Tratamiento de plantas bajas y locales comerciales.

— El tratamiento de las plantas bajas se someterá a las determinaciones siguientes:

1. Obras de nueva planta.

a) La planta baja tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación.

b) No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.

c) El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, debiendo justificarse los siguientes aspectos:

— Relación hueco/macizo.

- Líneas y ritmos verticales compositivos.
- Tamaño y proporción de huecos.
- Materiales de fachada, tanto los constructivos como los accesorios y ornamentales.

2. Obras de reforma.

La reforma y tratamiento de fachadas, portadas y locales comerciales, obedecerá así mismo a los criterios expresados en el punto anterior, relativo al tratamiento unitario de toda la edificación para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma.

3. Plano de escaparate y accesos.

El plano del escaparate de los locales comerciales, si los hubiere, y de las puertas de acceso a los mismos y al edificio, se retransparecerá 0'25m de la alineación de la fachada correspondiente.

4. Rasgos de huecos.

a) No se permitirá, en edificios catalogados, el rasgado horizontal de huecos de fachada para aumentar los existentes, salvo en casos excepcionales, perfectamente justificados por razones de salubridad o mejora de la composición general del edificio.

b) No se permitirá el rasgado vertical de huecos de fachada, convirtiendo ventanas en puertas, a excepción de los casos en que no fuera posible otro acceso, y no se afectara negativamente al orden compositivo de la fachada.

Artículo 43. Marquesinas y toldos.

1. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m, respetando en todo caso el arbolado y señalización urbana.

Si no existiera acera quedan terminantemente prohibidas las marquesinas y los toldos, salvo especificación en contra.

2. El tratamiento de la marquesina y/o toldo deberá justificarse, de forma que se adecue a las características de la edificación del entorno, afectando en un principio a huecos independientes de fachada, con objeto de no constituir un elemento contiguo de separación entre la planta baja y el resto de la edificación.

3. El tratamiento individualizado por zonas, quedará explicitado en el articulado particular de las mismas.

Artículo 44. Banderines y anuncios.

1. Se entiende por banderines, los elementos perpendiculares al plano de fachada. Su permisividad o prohibición quedará explicitado en el articulado específico de cada zona.

Su diseño y tratamiento deberá justificar su integración con las características de la edificación del entorno.

2. No se permitirá el tratamiento con rótulo y anuncios comerciales o publicitarios, más que en la planta baja, salvo que su integración en el edificio estuviera previsto en el proyecto original de edificación.

En edificios catalogados la incorporación de rótulos y anuncios se desarrollará en los límites definidos por los huecos, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos correspondientes.

En ningún caso se permitirán banderines o anuncios de neón ni luminosos.

Artículo 45. Elementos ornamentales.

1. La reforma de elementos arquitectónicos de fachada, como paramentos, cornisas, impostas, pilastras, mochetas, etc., se justificará siempre en función de la coherencia de la composición global de la fachada así como el diseño del propio elemento individualizado.

2. Queda prohibida la imitación de elementos ornamentales, representativos de la arquitectura tradicional, con objeto de no desvirtuar los genuinos.

3. Se prohíbe así mismo la incorporación de detalles de construcción y decoración tradicionales, o de interpretación de los mismos con un enfoque historicista.

Artículo 46. Proyectos de carácter excepcional.

1. Cuando el proyecto de edificación gozara de excepcionales méritos, como muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refiere el presente capítulo, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado.

2. Para la admisión de los proyectos a que se refiere el apartado anterior, será necesario la modificación del Plan Especial conforme a lo establecido en el artículo 4 apartado 5. En dicha modificación habrá de justificarse especialmente el impacto del nuevo edificio en relación con los criterios generales de ordenación.

CAPÍTULO V: ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS

Artículo 47. Definición.

— Se denomina impacto negativo a todo elemento puntual, lineal o superficial que afecte directa o indirectamente de una manera

negativa a la totalidad del ámbito del Plan Especial o a una parte de él, tanto si esta situado dentro o fuera del propio recinto.

Artículo 48. Tratamiento.

1. El Plan Especial y directamente su Normativa, tiene como principal objetivo el eliminar, en la mayor parte posible, los efectos producidos por la existencia de impactos negativos.

2. El presente capítulo normativo va encaminado a conseguir este objetivo de la manera menos traumática en el menor tiempo posible.

Artículo 49. Tipologías de impactos.

1. Se establece una jerarquía de impactos en la que el primer nivel se desdobra en exteriores e interiores al ámbito del Plan Especial.

2. Son impactos exteriores los que están situados en el exterior del ámbito del Plan Especial y afectan por su contemplación desde puntos de vista exteriores al mismo.

3. Son impactos interiores todos aquellos situados dentro del ámbito del Plan Especial.

Dentro de los impactos interiores se establece un gradiente de importancia que se definirá en artículos posteriores.

Artículo 50. Impactos exteriores.

A) Impactos lineales.

1. Entre los impactos exteriores lineales hay que destacar los impactos producidos por las líneas aéreas y tendidos eléctricos de alta y media tensión.

2. Para dar solución escalonadamente, se propone, en primer lugar la obligatoriedad del enterramiento de todas las líneas de alta y media tensión de nueva realización en una distancia de 4 Km desde cualquier punto del ámbito del Plan Especial.

3. Se propone por último crear una mesa de negociación entre las empresas eléctricas responsables y el Ayuntamiento para lograr paulatinamente erradicar los impactos negativos de las líneas actualmente existentes, por la firma de convenios específicos.

B) Impactos puntuales.

1. Entre los impactos puntuales hay que destacar el Silo de Cereales situado a la salida del casco urbano hacia Mérida.

2. Dada su falta de uso actual y la disfuncionalidad que dicho elemento produce en el Casco Histórico de Trujillo, se propone su derribo.

Artículo 51. Impactos interiores.

— Se distinguen distintos tipos de impactos interiores, tanto por su envergadura física como por su importancia cualitativa.

A) Impactos sobre la estructura espacial.

— Los impactos sobre la estructura espacial son los de mayor envergadura física y los de más difícil solución.

— Son aquellos que dentro del ámbito del Plan Especial se caracterizan porque han modificado sensiblemente el viario y la tipología edificatoria.

— Su reversibilidad es muy complicada y de un gran coste económico, por lo que simplemente se puede tender a minimizar sus efectos.

B) Impactos sobre los espacios urbanos.

— El mayor impacto sobre los espacios urbanos lo produce el coche y especialmente su estacionamiento en zonas de alto valor ambiental.

— El cableado aéreo de distribución de electricidad, alumbrado público y teléfonos, adosados a las fachadas y grapados a ellas así como su cruce de calles provoca un fuerte impacto.

— Las señales de tráfico adosadas a las fachadas y los indicadores informativos de situaciones urbanas.

C) Impactos producidos sobre edificios.

— Carteles y anuncios comerciales situados en fachada (banderines y anuncios).

— Toldos, marquesinas y parasoles.

— Brazos portaluminarias de aluminio empotrados en fachada para el alumbrado público.

— Cajas registro y cajetines derivadores para tendidos aéreos de electricidad y teléfono.

— Palomillas metálicas de sujeción de cables en fachada.

— Compresores de aire acondicionado vistos en fachada.

— Antenas de televisión, tanto individuales, parabólicas y comunitarias en balcones y cubiertas.

- Bajantes y canalones de agua pluvial con diversidad de diseño y materiales.
- Utilización de materiales distorsionadores sobre elementos del propio edificio (ventanas, puertas, barandillas y rejas de aluminio).
- Colocación de persianas con caja vista al exterior y utilización de vanos en colores y materiales disonantes.
- Puertas de chapa pintada en cocheras impactantes, por el material empleado, por la dimensión y por los colores.

Artículo 52. Aminoración y tratamiento de impactos interiores.

a) Impacto sobre la estructura espacial.

1. Se evitará la apertura de nuevo viario en todo el ámbito del Plan Especial salvo en lo especificado en las Unidades de Actuación y en las acciones propuestas de tipo puntual de este Plan Especial.

2. Los edificios que provoquen este tipo de impactos (manzanas catastrales 22.184 y 25.190) serán objeto de actuaciones específicas para aminorar los efectos negativos en tanto en cuanto se mantengan con el uso actual.

b) Impactos sobre los espacios urbanos.

1. Para evitar el impacto producido por el automóvil y especialmente por el aparcamiento en zonas de alto valor ambiental se propone el templado de tráfico (plano de viario n.º 8) y la creación de dos aparcamientos disuasorios (acciones puntuales n.º 3.1 y 3.3).

Igualmente se prohíbe el aparcar el vehículo en todos los espacios públicos estanciales tal y como se define en las acciones puntuales específicas.

2. Para todos los edificios de nueva planta y de rehabilitación, no se permitirá el tendido eléctrico ni telefónico aéreo, debiendo accederse de una manera subterránea.

De la misma forma, se insta a las compañías eléctricas y telefónicas para que conformen una mesa de negociación con el Ayuntamiento para enterrar todas las líneas de distribución aéreas actuales y eliminar consiguientemente las cajas registro y los cajetines derivadores, así como las palomillas metálicas de sujeción de cables.

3. Los carteles indicadores informativos de situaciones urbanas deberán responder a un diseño predeterminado tal y como figura en el anexo de diseños complementarios (Bronce, hierro de forja y Metacrilato transparente).

c) Impacto producido sobre los edificios.

1. Los carteles y anuncios comerciales se ajustarán en su tipología y diseño a las opciones contenidas en el Anexo de diseños complementarios.

2. Igualmente, los toldos, marquesinas y parasoles se ajustarán a las directrices establecidas en el Anexo de diseños complementarios.

3. Los compresores de aire acondicionado no podrán quedar expuestos visualmente a la vía pública. Cuando esta circunstancia sea inevitable, éstos deberán estar camuflados por una celosía.

4. Las antenas de televisión individuales así como las parabólicas no podrán situarse en parte visible del edificio desde la vía pública.

Dentro de las posibilidades se recomienda poner antenas colectivas en el patio de manzana que no afecten visualmente.

5. Los canalones de pluviales de cubierta y las bajantes vistas deberán ajustarse a las prescripciones de materiales y diseño que figuran en los edificios colindantes y no podrán ser en ningún caso de P.V.C. o cualquier otro material plástico.

CAPÍTULO VI: CONDICIONES DEL SUELO EDIFICABLE: AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN

Artículo 53. Parcela.

— Se entenderá por parcela en suelo urbano toda superficie acotada de terreno con propiedad definida y que tenga por finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación de la misma, así como servir de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Artículo 54. Solar.

— Se entenderá por solar toda aquella parcela que, encontrándose en suelo urbano o bien siendo el resultado de alguna de las figuras de planeamiento que la convierten en tal, sea edificable de acuerdo con la ordenación y legislación vigente.

Artículo 55. Parcela mínima.

1. Se entenderá por parcela mínima la superficie o forma mínima de una parcela para poder ser edificada en las condiciones que se determinen en esta Normativa del Plan Especial.

2. Cuando en esta Normativa se establezcan excepciones que rebajen las condiciones de parcela mínima para alguna situación especial, se entenderá que la parcela sobre la que se aplica la excepción proviene de una segregación de parcelas realizada con

anterioridad a la Información Pública del presente Plan Especial, para lo cual será necesario adjuntar a la solicitud de licencia de urbanización o edificación una certificación del Registro de Propiedad sobre el particular más arriba mencionado.

3. Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Artículo 56. Frente y fondo mínimo de parcela.

1. La Normativa del presente Plan Especial limita para algunas zonas la forma de la parcela edificable en función del ancho y largo de la misma, condición que debe cumplirse junto a la superficie mínima.

2. En los tipos de ordenación donde las edificaciones contiguas queden adosadas por sus paredes medianeras, el frente de parcela coincidirá con el frente de fachada, si no existe la posibilidad del retranqueo.

Artículo 57. Alineaciones exteriores e interiores.

1. Las alineaciones exteriores son las que la Normativa fija como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos y/o del viario público.

2. Las alineaciones interiores serán definidas y autorizadas por la comisión de seguimiento del Plan Especial o bien, se considerará que la alineación interior será coincidente con línea posterior de la edificación principal existente en la parcela.

3. Ambos tipos de alineaciones exteriores e interiores quedan consideradas como alineaciones oficiales a la Aprobación Definitiva del presente Plan Especial y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Norma sobre el Plano, como es usual para el resto de las disposiciones establecidas en el presente Plan Especial.

4. Cuando los edificios tengan una edad inferior a 60 años estarán sometidos, con respecto al fondo de la edificación, a lo señalado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Trujillo.

5. Al mantener todos los fondos edificables idénticos a los existentes, no se genera aumento de Edificabilidad. Caso de que en alguna circunstancia aumentara ésta, se estará a lo dispuesto en el artículo 74 de la LSOTEX y habrá que reservar nuevas dotaciones.

Artículo 58. Superficie máxima ocupable de parcela o solar.

— Es la superficie de la parcela comprendida entre la línea de fachada y la de máxima profundidad aplicable.

Artículo 59. Superficie total cubierta construida.

— Es la suma de la superficie de todos los planos accesibles y utilizables para la actividad correspondiente en cada edificio, envueltos por elementos constructivos de cerramiento y cubrición.

Artículo 60. Superficie máxima edificable.

1. Será la máxima superficie total cubierta contabilizable que esta Normativa autoriza a construir.

Se obtiene multiplicando la superficie máxima ocupable de parcela o solar por el número máximo de plantas autorizado por esta Normativa.

2. Serán contabilizables para el cómputo de la superficie máxima edificable todo lo definido en el Título II, Capítulo I de estas Normas y específicamente en los artículos 10, 11, 12, 13 y 35 (Capítulo IV).

3. No computarán los sótanos como una planta. Los semisótanos sólo computarán según lo definido en el artículo 11 apartado 5.

Artículo 61. Manzana.

— Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre público.

Artículo 62. Patios.

1. Se denomina genéricamente patios de edificación a todos los huecos verticales resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación y que no tiene una prolongación o continuación vial. Se consideran, pues, como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcela, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana y los patios de ventilación.

2. Para la forma y dimensión de los patios se estará a lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de esta Normativa.

Artículo 63. Línea de máxima profundidad edificable.

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación.

2. Se medirá en el sentido normal el plano de fachada principal, situado sobre la alineación exterior y a partir de la misma.

3. La máxima profundidad edificable queda fijada en el artículo n.º 57 de esta Normativa.

Artículo 64. Frente mínimo de la edificación.

1. Ninguna edificación podrá realizarse con un desarrollo en fachada interior a 6 m cuando sea de una sola vivienda por

planta la que abra huecos a fachada. Este frente mínimo se elevará a 8 m cuando sean dos las viviendas con huecos a fachada.

2. En manzanas consolidadas podrán edificarse parcelas que no lleguen a tener los 6 m de frente de edificación siempre que no sean producto de una segregación posterior a la aprobación inicial de este Plan Especial.

3. Cuando el frente mínimo de fachada sea inferior a 6 m pero superior a 4 m se podrá autorizar la edificación para otro uso, dentro de los permitidos, diferente al residencial.

Artículo 65. Retranqueos.

1. Se entenderá por retranquearse disponer la edificación de modo no coincidente con las alineaciones, y retranqueo la franja de terreno comprendido entre la alineación y la fachada.

2. En general no está permitido el retranqueo en el ámbito del Plan Especial.

3. La facultad de retranquearse vendrá expresada específicamente para cada zona y, en esos casos, los retranqueos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El retranqueo no implicará en ningún caso un aumento de volumen o superficie edificable.

b) En ningún caso se permitirá que la fachada interior del cuerpo retranqueado rebase la línea de máxima profundidad edificable.

Artículo 66. Agregación de parcela.

1. Se entiende por agregación de dos o más parcelas la unión de éstas para lograr una superficie mayor con objeto principal de edificar unitariamente.

2. En general, no se permite la agregación de parcelas en todo el ámbito del Plan Especial salvo lo dispuesto en la Normativa Particular de Zonas (Título III de esta Normativa).

Artículo 67. Segregación de parcelas.

1. Se entiende por segregación de una parcela en dos o más lotes de división de la parcela matriz en las partes a las que hubiera lugar.

2. En general, no se permite la segregación de parcelas en todo el ámbito del Plan Especial, a excepción de lo que se disponga en la Normativa Particular de Zonas (Título III de esta Normativa).

CAPÍTULO VII: CONDICIONES ESPECIALES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO Y DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 68. Los espacios libres: Definición.

1. Son los espacios destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a proteger zonas o establecimientos que lo requieran y a conseguir la mejor composición estética del área en que se encuentren.

2. Su localización en el Casco Histórico es la señalada en los Planos de Ordenación correspondiente.

3. Los espacios libres deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal. Se instalarán los elementos adecuados de amueblamiento usual en las zonas verdes, tales como bancos, luces, juegos, etc. y aquellas otras, que por aplicación de las propuestas del Plan Especial, así se requieran.

Artículo 69. Condiciones de los espacios libres.

1. Lo componen dos tipos de espacios:

a) Zonas verdes de expansión y recreo.

b) Espacios libres no edificables de separación de funciones urbanas, protección de edificaciones específicas.

2. En los espacios libres de uso público de la clase a) definida en el anterior párrafo regirán las siguientes condiciones:

a) La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de cada una de las zonas.

b) En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

c) Los cerramientos, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,50 m, con materiales opacos. Se podrá rebasar dicha altura con setos vegetales u otro tipo de cerramiento diáfano.

d) El uso principal será siempre el de zona verde, parque o jardín.

e) Sólo se podrá edificar edificaciones auxiliares (Aseos, kioscos de periódicos y golosinas, el templete de la música y salida de escalera y ascensores de aparcamientos públicos).

3. En los espacios libres de uso público de la clase b) definida en el párrafo 1. no se podrá realizar ningún tipo de edificación. El Ayuntamiento, mediante plantación de las especies adecuadas, velará por el cumplimiento de la misión específica asignada a estos espacios.

Artículo 70. Equipamientos colectivos: Definición.

— Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a usos públicos y privados colectivos al servicio de interés comunitario y social, para fines educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, de la Administración Pública, para el abastecimiento y otros análogos, al servicio del ámbito para el que se dispongan.

Artículo 71. Condiciones de los equipamientos colectivos.

1. En las zonas urbanas consolidadas, la edificación destinada a equipamientos podrá ocupar la totalidad de la parcela y las condiciones dependerán de las que establezca el plano de Condiciones de la edificación.

2. La altura máxima será la aplicable en cada situación, de acuerdo con lo especificado en estas Normas y en el plano de Condiciones de edificación. En ningún caso se sobrepasará una altura máxima de 12 m.

3. En los planos de ordenación se señalarán los usos permitidos. Cuando un equipamiento o dotación de dominio público o privado cayera en desuso o fuese innecesario, se destinará a otro tipo de equipamiento de entre los que las Normas considere dentro de su clase.

4. En los edificios de equipamiento se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesario para guardar y conservación de equipamiento.

5. En todo caso, las actuaciones correspondientes a los usos y volumen de los distintos equipamientos estarán sujetas, además de a lo precisado en estas Normas, a las disposiciones vigentes o que en el futuro se adopten para cada uno de ellos, así como a las disposiciones que el Ayuntamiento acuerde dictar dentro de su esfera de competencias.

6. Los equipamientos satisfarán las condiciones estéticas que sean de aplicación en cada una de las zonas de normativa dentro de cuyo perímetro se encuentren situados.

7. La edificabilidad máxima permitida vendrá definida por los parámetros de ocupación y altura máxima definida en los planos de Condiciones de edificación.

TÍTULO III: NORMAS PARTICULARES**CAPÍTULO I: DIVISIÓN DEL SUELO EN ZONAS****Artículo 72. Zonas Homogéneas: Definición.**

— Son aquellas que formando parte del ámbito del Plan Especial, se caracterizan por su trama viaria, volumen de construcción,

carácter, tipología edificatoria, usos urbanos y tienen una actividad definida dentro del conjunto.

Artículo 73. Zonas: Clasificación.

— A efectos de la determinación de condiciones de planeamiento y edificación y en razón de estas mismas provisiones, se distinguen las siguientes zonas:

Zona 1a: La Villa: Zona Noble.

Zona 1b: La Villa: Zona Popular.

Zona 2: Guadalupe.

Zona 3: Plaza de S. Judas-Parador.

Zona 4: Plaza Mayor y entorno.

Zona 5a: C/ Fernán Ruiz y C/ Argentina.

Zona 5b: Zona Industrial.

Zona 6: Parque y S. Francisco.

Zona 7: Encarnación-La Merced.

Zona 8: Castillo y Vacíos.

Zona 9: Cementerio y Vacíos.

Zona 10: Vacíos de Santa Clara.

Zona 11: Santo Domingo.

Zona 12: C/ Afuera, C/ Estudio y C/ García de Paredes.

Zona 1a: La Villa (Zona Noble)

Artículo 74. Zona 1a: La Villa: Zona Noble. Definición.

1. Corresponde a toda aquella área situada dentro de la Villa que ocupa la zona topográficamente más alta y cuya propiedad del suelo está representada por grandes unidades catastrales correspondientes a las edificaciones nobles de la Villa.

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformada por las siguientes manzanas catastrales: las manzanas 19.192, 19.205, 19.210, 19.214, 20.218, 20.200, 20.201 enteros y parte de las manzanas 19.120, 18.203, 19.211, 19.202, 19.223, 20.225, 20.203, 22.218 y 21.230.

Artículo 75. Tipología de la edificación.

— La tipología de la edificación es diversa, habiendo edificios aislados retranqueados, aislados alineados, alineados entre medianerías, etc. El porcentaje de viviendas ocupadas es del 50% y el coeficiente de terciarización es del 7,01%.

Artículo 76. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones quedan referidas en el plano de alineaciones (Condiciones de edificación). En la zona consolidada se mantienen las alineaciones actuales.

2. Retranqueos.

No se permiten retranqueos salvo en aquellas parcelas que quedan definidas en el plano de condiciones de edificación.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida para cada una de las parcelas por las condiciones de edificación definidas en el plano correspondiente.

4. Altura de la edificación.

La altura de la edificación queda definida en el plano de condiciones de la edificación.

5. Tipología de la edificación.

La edificación será cerrada entre medianerías en todos los casos salvo las excepciones definidas en el plano de condiciones de la edificación.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela viene definida por la ocupación actual de la edificación principal para cada una de las parcelas salvo lo indicado en el plano correspondiente de condiciones de la edificación.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual salvo lo especificado en el plano de condiciones de la edificación.

8. Vuelos.

Se permiten los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo al artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones del plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas.

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Quedan expresamente prohibidas en esta Zona, salvo los anuncios que se regirán según el artículo 44 de esta Normativa.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Quedan expresamente prohibidas en esta Zona.

Artículo 77. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Residencial categoría 1.ª.

2. Usos compatibles.

Residencial categorías 2.ª y 3.ª, garaje aparcamiento categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, artesanía categoría 1.ª, comercio categoría 1.ª y 2.ª, hostelero, oficinas categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, salas de reuniones categoría 1.ª, religioso, cultural, universitario institucional, escolar, sanitario y asistencial y deportivo categoría 1.ª y agropecuario.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente garaje y aparcamiento categoría 4.ª y 5.ª, artesanía categoría 2.ª y 3.ª, industria, almacenes, comercio categorías 3.ª y 4.ª, oficinas categoría 4.ª, espectáculos, salas de reuniones categoría 2.ª y deportivo categoría 2.ª.

Artículo 78. Condiciones estéticas.

1. Serán de íntegra aplicación el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas (ver plano n.º 0-19) para esta Zona.

Artículo 79. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de esta Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 80. Actuación sobre impactos negativos.

Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 81. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuestas de infraestructuras.

Zona 1b: La Villa (Zona Popular)

Artículo 82. Zona 1b: La Villa: Zona Popular. Definición.

1. Corresponde al área situada en la parte central de la Villa, ocupando una zona muy irregular de forma debida a su topogra-

fia, y alberga en su interior las pequeñas propiedades de la clase popular. Queda englobada dentro de la Zona Ia.

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformada por las siguientes manzanas: 19.202 y 20.215 enteras, y parte de las 19.211, 19.202, 18.203, 20.203, 20.208, 20.225, 21.210 y 21.225.

Artículo 83. Tipología de la edificación.

— La tipología de la edificación de la Zona es en manzana cerrada, con alineaciones bien definidas y pequeños solares intersticiales.

El porcentaje de ocupación es del 70% y el coeficiente de terciarización es el 8,86%.

Artículo 84. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones quedan definidas en el plano de alineaciones (Condiciones de edificación). Se mantienen las alineaciones actuales.

2. Retranqueos.

No se permiten los retranqueos en toda la Zona Ib.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida para cada una de las parcelas en el plano correspondiente de condiciones de edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones de edificación.

5. Tipología de la edificación.

La edificación será cerrada entre medianerías en todos los casos.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela viene definida por la ocupación actual de la edificación principal para cada una de las parcelas, salvo lo indicado en contrario en el plano de condiciones de la edificación.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación, salvo lo indicado en contrario en el plano de condiciones de la edificación.

8. Vuelos.

Se permiten los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo al artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones de las invariantes arquitectónicas (ver plano 0.19).

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 43 y 44 de esta Normativa. Las marquesinas quedan prohibidas.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Quedan expresamente prohibidas en esta Zona, salvo lo especificado en el plano de Condiciones de la Edificación.

Artículo 85. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Residencial categoría 1.ª, 2.ª y 3.ª.

2. Usos compatibles.

Garaje aparcamiento categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, artesanía categorías 1.ª y 2.ª, comercial categorías 1.ª y 2.ª, hostelero, oficinas categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, salas de reuniones categoría 1.ª, religioso, cultural, universitario institucional, sanitario, asistencial y deportivo categoría 1.ª y escolar.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente garajes y aparcamientos categorías 4.ª y 5.ª, artesanía categorías 3.ª, industria, almacenes, comercio categorías 3.ª y 4.ª, oficinas categoría 4.ª, espectáculos, salas de reuniones categoría 2.ª y deportiva categoría 2.ª y agropecuario.

Artículo 86. Condiciones estéticas.

1. Serán de íntegra aplicación el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 para esta Zona.

Artículo 87. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de esta Normativa, salvo que además y completamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 88. Actuación sobre impactos negativos.

Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 89. Condiciones de urbanización de la Zona.

Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de infraestructuras.

Zona 2: Guadalupe

Artículo 90. Zona 2: Guadalupe. Definición.

1. Se trata de una Zona compacta de forma que se desarrolla alrededor de la villa de Guadalupe, con unidades catastrales de pequeña dimensión y edificios de una y dos alturas.

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformada por las siguientes manzanas catastrales: las manzanas 20.192, 20.194, 21.190, 21.198 y 20.195 enteros y parte de las manzanas 19.190, 20.170, 20.203 y 21.181.

Artículo 91. Tipología de la edificación.

— La tipología de la edificación de la Zona es en manzana cerrada, con alineaciones bien definidas y pequeños solares intersticiales.

El porcentaje de ocupación es el 79% y el coeficiente de terciarización es 0%.

Artículo 92. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones quedan referidas en el plano de alineaciones (Condiciones de edificación). Se mantienen las alineaciones actuales.

2. Retranqueos.

No se permiten retranqueos en toda la Zona 2, salvo indicación en contra en el Plano de Condiciones de la Edificación.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida para cada una de las parcelas en el plano correspondiente de condiciones de edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones de edificación.

5. Tipología de la edificación.

La edificación será cerrada entre medianerías en todos los casos salvo las excepciones definidas en el plano de condiciones de edificación.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela viene definida por la ocupación actual de la edificación principal para cada una de las parcelas, salvo lo indicado en el plano de condiciones de la edificación.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual salvo lo especificado en el plano de condiciones de la edificación.

8. Vuelos.

Se permiten los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo al artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones del plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta zona.

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 43 y 44 de esta Normativa. Las marquesinas quedan prohibidas.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Quedan expresamente prohibidas en esta Zona, salvo lo especificado en el plano de Condiciones de la Edificación.

Artículo 93. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Residencial categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

2. Usos compatibles.

Garaje aparcamiento categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, artesanía categorías 1.ª y 2.ª, hostelero, oficinas categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, comercial categorías 1.ª y 2.ª, sala de reunión categoría 1.ª, religioso, cultural, universitario institucional, sanitario, asistencial y deportivo categoría 1.ª, almacenes categoría 1.ª, escolar y agropecuario.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás, y especialmente garaje y aparcamiento categorías 4.ª y 5.ª, artesanía categoría 3.ª, industrial, almacenes

categorías 2.^a y 3.^a, comercio categorías 3.^a y 4.^a, oficinas categoría 4.^a, espectáculos, salas de reuniones categoría 2.^a y deportivo categoría 2.^a.

Artículo 94. Condiciones estéticas.

1. Serán de íntegra aplicación el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 para esta Zona.

Artículo 95. Condiciones de desarrollo.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de esta Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 96. Actuación sobre impactos negativos.

Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 97. Condiciones de urbanización de la Zona.

Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuestas de infraestructuras.

Zona 3: Plaza de San Judas y Parador

Artículo 98. Zona 3: Plaza de San Judas y Parador. Definición.

1. Comprende el área que se desarrolla alrededor de la Plaza de San Judas y del antiguo Convento de Clarisas, hoy Parador de Turismo. Salvo el suelo institucional del Convento de San Pedro, del Parador o del Palacio de los Quiroga, las unidades catastrales son de pequeño tamaño.

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformada por las siguientes manzanas catastrales 24.213, 24.218, 24.225, 24.201 enteras y parte de las manzanas 23.224, 24.235, 24.208, 25.201, 24.200 y 24.205.

Artículo 99. Tipología de la edificación.

— La tipología de la edificación es en manzana cerrada con alineaciones bien definidas (En el caso del suelo institucional parte de las alineaciones se conforman con vallas de cerramiento).

El porcentaje de ocupación es del 85% y el coeficiente de terciarización es del 6,04%.

Artículo 100. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones quedan definidas en el plano de alineaciones (Condiciones de Edificación). Se mantienen las alineaciones actuales.

2. Retranqueos.

No se permiten retranqueos en toda la Zona 3, salvo indicación en contra del Plano de Condiciones de Edificación.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida para cada una de las parcelas en el plano correspondiente de condiciones de la edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones de la edificación.

5. Tipología de la edificación.

La edificación será cerrada entre medianerías en todos los casos.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela viene definida por la ocupación actual de la edificación principal para cada una de las parcelas, salvo lo indicado en contrario en el plano de condiciones de edificación.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación, salvo lo indicado en contrario en el plano de condiciones de edificación.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo al artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones de las invariantes arquitectónicas (plano n.º 0.19).

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 43 y 44 de esta Normativa. Las marquesinas quedan prohibidas.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Quedan expresamente prohibidas en esta Zona, salvo lo especificado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

Artículo 101. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Residencial 1.^a, 2.^a y 3.^a categorías.

2. Usos compatibles.

Garaje aparcamiento en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, artesanía categorías 1.^a y 2.^a, hostelero, oficinas categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, comercial categorías 1.^a y 2.^a, salas de reuniones categoría 1.^a, religioso, cultural, universitario-institucional, sanitario, asistencial y deportivo categoría 1.^a y escolar y agropecuario.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente garaje y aparcamiento categoría 4.^a y 5.^a, artesanía categoría 3.^a, industrial, almacenes categorías 2.^a y 3.^a, comercio categorías 3.^a y 4.^a, oficinas categoría 4.^a, espectáculos, salas de reuniones en categoría 2.^a y deportivo categoría 2.^a.

Artículo 102. Condiciones estéticas.

1. Serán de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos del 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente será de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 para esta Zona.

Artículo 103. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de esta Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 104. Actuación sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambas inclusive).

Artículo 105. Condiciones de urbanización de la Zona.

Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuestas de infraestructura.

Zona 4: Plaza Mayor

Artículo 106. Zona 4: Plaza Mayor y entorno.

1. Se trata de la Zona de función central por antonomasia. Además ocupa el lugar central del ámbito (Plaza Mayor y accesos

radiales), concentrando en su interior el mayor coeficiente de terciarización y un alto porcentaje de edificios catalogados.

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformado por las siguientes manzanas catastrales: 21.192, 22.191, 22.200, 22.212, 21.214, 23.200, 23.210, 23.213, 23.198, 23.190 y 23.192 enteras y parte de las manzanas 22.218, 21.203, 24.208, 24.200 y 24.205.

Artículo 107. Tipología de la edificación.

— La mayor parte de la edificación es residencial colectiva, con planta baja comercial, en manzana cerrada con alineaciones bien definidas.

Tiene un porcentaje de ocupación aceptable (74%) y un coeficiente de terciarización muy significativo (44,16%).

Artículo 108. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineación.

Las alineaciones quedan definidas en el plano de alineaciones (Condiciones de la edificación).

2. Retranqueos.

No se permite retranqueos en toda la Zona 4.

Sí se admiten y recomiendan los soportales en aquellas zonas que tradicionalmente han existido.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida para cada una de las parcelas en el plano correspondiente de condiciones de edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones de la edificación.

5. Tipología de la edificación.

La edificación será cerrada entre medianerías, generalmente colectiva, permitiendo los soportales en aquellas zonas que tradicionalmente han existido.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela vendrá definida por la ocupación actual de la edificación principal para cada una de las

parcelas, salvo lo indicado en contra en el plano de condiciones de la edificación.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación, salvo lo indicado en contra en el plano de condiciones de la edificación.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo al artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones de las invariantes arquitectónicas (plano n.º 0.19), para esta zona.

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 42, 43 y 44 de esta Normativa.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Quedan expresamente prohibidas en esta Zona, salvo indicación en contra en el Plano de Condiciones de la Edificación.

Artículo 109. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Residencial 2.ª y 3.ª categorías.

2. Usos compatibles.

Residencial 1.ª categoría, garaje y aparcamiento en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, artesanía categorías 1.ª y 2.ª, hostelero, oficinas en todas sus categorías, comercial en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, salas de reuniones en categoría 1.ª, religioso, cultural, universitario-institucional, sanitario, asistencial, deportivo en 1.ª categoría, almacenes en 1.ª y 2.ª categoría, espectáculos categoría 1.ª y escolar.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente garajes y aparcamiento categorías 4.ª y 5.ª, artesanía categoría 3.ª, industrial, almacenes categoría 3.ª, comercio categoría 4.ª, espectáculos categoría 2.ª, salas de reuniones en categoría 2.ª y deportivo en categoría 2.ª y agropecuario.

Artículo 110. Condiciones estéticas.

1. Será de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19.

Artículo 111. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 112. Actuación sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 113. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuestas de infraestructura.

Zona 5a: C/ Fernán Ruiz y C/ Argentina

Artículo 114. Zona 5a: C/ Fernán Ruiz y C/ Argentina.

1. Se trata de un área muy modificada en su estructura urbana. (Viario nuevo, nuevas parcelaciones sin memoria histórica y con tipología edificatoria, en bloque abierto, que en nada tienen que ver con el resto del casco histórico).

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

1. Está conformada por las siguientes manzanas catastrales: 25.190, 25.205 y 26.201 enteras y parte de la manzana 25.210.

Artículo 115. Tipología de la edificación.

— La tipología de la edificación es diversa, desde edificación cerrada en la parte Sur de la Zona hasta bloque abierto en la zona de estructura más modificada.

El porcentaje de ocupación es del 74% y el coeficiente de terciarización del 15,62%.

Artículo 116. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones quedan definidas en el plano de alineaciones (Condiciones de la edificación).

2. Retranqueos.

Se permitirán los retranqueos que queden definidos en el plano de condiciones de la edificación o en los documentos de planeamiento de desarrollo.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida para cada una de las parcelas o de los ámbitos de los planeamientos de desarrollo según define el plano de condiciones de edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones de edificación o en los planeamientos de desarrollo.

5. Tipología de la edificación.

La tipología de la edificación variará en función de lo estipulado en el plano de condiciones de la edificación y en los planeamientos de desarrollo.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela viene definida por la ocupación actual de la edificación principal para cada una de las parcelas. Para el resto será lo indicado en el plano de condiciones de la edificación o en los planeamientos de desarrollo.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación, salvo lo indicado en contrario en el plano de condiciones de la edificación.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros y cornisas.

Serán tratados de acuerdo al artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones del plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas, para esta zona.

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 42, 43 y 44 de esta Normativa.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Se permitirán de acuerdo con las especificaciones de los planeamientos de desarrollo y del plano de condiciones de la edificación.

Artículo 117. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Residencial categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

2. Usos compatibles.

Garaje aparcamiento en categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª, artesanía categorías 1.ª y 2.ª, hostelero, oficinas en todas sus categorías, comercial en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, salas de reuniones en categoría 1.ª, religioso, cultural, universitario-institucional, sanitario, asistencial, deportivo en categoría 1.ª, almacenes en 1.ª y 2.ª categorías y espectáculos categoría 1.ª y escolar.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente, garaje y aparcamiento en categoría 5.ª, artesanía categoría 3.ª, industrial, almacenes categoría 3.ª, comercio categoría 4.ª, espectáculos categoría 2.ª y deportivo categoría 2.ª y agropecuaria.

Artículo 118. Condiciones estéticas.

1. Serán de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente será de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 para esta Zona.

Artículo 119. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 120. Actuación sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 121. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuestas de infraestructura.

Zona 5b: Zona Industrial.

Artículo 122. Zona 5b: Zona Industrial. Definición

1. Se trata de la Zona más Oriental del ámbito del Plan Especial y alberga usos residuales de tipo industrial y comercial en categoría 4.ª. Su tipología edificatoria difiere grandemente de la típica del casco histórico.

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refiere sus parámetros edificatorios.

3. Está conformada por las manzanas catastrales: 26.210 entera y parte de la 26.222.

Artículo 123. Tipología de la edificación.

— La edificación de la Zona es muy dispar, existiendo edificios exentos de tipo industrial y comercial, distintos edificios en ruinas, edificios equipacionales y bloque abierto.

El porcentaje de ocupación de las viviendas es del 88% y el coeficiente de terciarización es de 26,66%.

Artículo 124. Condiciones de volumen y edificación.**1. Alineaciones.**

Las alineaciones vendrán definidas en el plano de Condiciones de Edificación y en los planeamientos de desarrollo que se definen.

2. Retranqueos.

Se permitirán los retranqueos que se definan en el plano de condiciones de edificación o en los documentos de planeamiento de desarrollo.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad quedará definida para cada una de las parcelas o de los ámbitos de los planeamientos de desarrollo según define el plano de condiciones de edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones o en los planeamientos de desarrollo.

5. Tipología de la edificación.

La tipología de la edificación variará en función de lo estipulado en el plano de condiciones de la edificación y en los planeamientos de desarrollo.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela vendrá definida por la ocupación actual de la edificación principal para las parcelas. Para el resto será lo indicado en el plano de condiciones de la edificación o en los planeamientos de desarrollo.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación, salvo lo indicado en contrario en el plano de condiciones de la edificación o de los planeamientos de desarrollo.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo con el artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones del anexo del plano n.º 0.19 invariantes arquitectónicas.

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 42, 43 y 44 de esta Normativa.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Se permitirán de acuerdo con las especificaciones de los planeamientos de desarrollo y del plano de condiciones de la edificación.

Artículo 125. Condiciones de uso.**1. Uso prioritario.**

Residencial categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a.

2. Usos compatibles.

Garaje en todas sus categorías, industrial, artesanía en todas sus categorías, hostelero, oficinas en todas sus categorías, salas de reuniones en todas sus categorías, religioso, cultural, comercial en todas sus categorías, universitario-institucional, sanitario, asistencial, deportivo en todas sus categorías, almacenes en todas sus categorías y espectáculos en todas sus categorías y escolar.

3. Usos prohibidos.

El uso industrial cuando estuviera incluido en el Reglamento de Actividades molestas, nocivas y peligrosas y agropecuario.

Artículo 126. Condiciones estéticas.

1. Serán de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta Zona.

Artículo 127. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 128. Actuaciones sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 129. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuesta de infraestructuras y a lo establecido en la Unidad de Actuación n.º 4 (Ver anejo Fichero de Unidades de Actuación).

Zona 6: Parque y San Francisco

Artículo 130. Zona 6: Parque y San Francisco. Definición.

1. Se localiza al Sur de la Zona 4, y como ella acapara la función central dentro del ámbito del presente Plan Especial. Concentra en su interior unos altos porcentajes de terciarización y de edificios catalogados.

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está formado por las siguientes manzanas catastrales: 21.184, 22.184, 22.186, 22.190, 22.193, 22.197 y 21.170 enteras y parte de las manzanas 21.181, 21.163, 22.160 y 23.160.

Artículo 131. Tipología de la edificación.

— La mayor parte de la edificación es residencial colectiva, con planta baja comercial, en manzana cerrada con alineaciones bien definidas, salvo la manzana 22.184 que ha sido altamente modificada con edificación poco integrada.

Su porcentaje de ocupación es del 77,45% y su coeficiente de terciarización es del 33,87%.

Artículo 132. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones quedan definidas en el plano de alineaciones (Condiciones de la edificación).

2. Retranqueos.

No se permite retranqueos de forma general salvo lo que pueda indicarse en el plano de condiciones de la edificación.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida para cada una de las parcelas en el plano correspondiente de condiciones de la edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones de la edificación.

5. Tipología de la edificación.

La edificación será cerrada entre medianerías salvo lo que pueda proponerse desde el plano de condiciones de la edificación.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela viene definida por la ocupación actual de la edificación principal para cada una de las parcelas. Para el resto se estará a lo indicado en el plano de condiciones de edificación.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación, salvo lo indicado en contra en el plano de condiciones de la edificación.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo al artículo 35 de esta y de acuerdo con lo establecido en el Plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta zona.

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 43 y 44 de esta Normativa. Las marquesinas y toldos serán permitidos salvo donde lo estipule el plano de condiciones de edificación.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Quedan expresamente prohibidos en esta Zona, salvo indicación en contra del Plano de Condiciones de la Edificación.

Artículo 133. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Residencial 2.ª y 3.ª categoría.

2. Usos compatibles

Residencial 1.ª categoría, garaje y aparcamiento en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, artesanía categorías 1.ª y 2.ª, hostelera, oficinas en todas sus categorías, comercial en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, salas de reuniones en categoría 1.ª, religioso, cultural, universitario-institucional, sanitario, asistencial, deportivo en 1.ª categoría, almacenes en 1.ª y 2.ª categoría, espectáculos categoría 1.ª y escolar.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente garajes y aparcamiento categorías 4.^a y 5.^a, industrial, artesanía categoría 3.^a, almacenes categoría 3.^a, comercio categoría 4.^a, espectáculos categoría 2.^a, salas de reuniones en categoría 2.^a y deportivo en categoría 2.^a y agropecuario.

Artículo 134. Condiciones estéticas.

1. Será de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta Zona.

Artículo 135. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 136. Actuaciones sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 137. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuestas de infraestructura.

Zona 7: Encarnación, La Merced

Artículo 138. Zona 7: Encarnación, La Merced. Definición.

1. Ocupa el extremo Sur Oriental del ámbito del Plan Especial. Participa de las características de la Zona 4 y de la Zona 5. Alto porcentaje de ocupación (73%) y de catalogación (89,70%).

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformada por las siguientes manzanas catastrales: manzanas enteras, 23.180, 24.188 y 25.188, y parte de las manzanas 23.160, 24.160 y 25.170.

Artículo 139. Tipología de la edificación.

— La mayor parte de la edificación es residencial colectiva, con planta baja comercial, en manzana cerrada y con alineaciones bien definidas. Sus manzanas de gran tamaño y la 23.180 pertenecen a las de tipo “lenticular”.

Tiene un porcentaje de terciarización alto (33,59%).

Artículo 140. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las alineaciones se conservan las existentes por lo general y quedan definidas en el plano de alineaciones (Condiciones de edificación).

2. Retranqueos.

No se permiten los retranqueos en toda la Zona, salvo lo indicado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad queda definida para cada una de las parcelas en el plano de condiciones de la edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones de la edificación.

5. Tipología de la edificación.

La edificación será cerrada entre medianerías de manera general, salvo lo que se especifique en contrario por el plano de condiciones de la edificación.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela vendrá definida por la ocupación actual de la edificación principal para cada una de las parcelas. Para el resto se estará a lo indicado en el plano de condiciones de la edificación. Las parcelas que den frente a dos calles, no en esquina, deberán ser edificadas con edificación principal, sólo a una de las calles.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación, salvo lo indicado en contra en el plano de condiciones de la edificación.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo al artículo 35 de esta Normativa y de acuerdo a lo establecido en el plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta zona.

10. Banderines, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 43 y 44 de esta Normativa. Las marquesinas y toldos serán permitidos salvo donde lo estipule el plano de condiciones de edificación.

11. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Quedan expresamente prohibidos en esta Zona, salvo lo indicado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

Artículo 141. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Residencial 2.^a y 3.^a categorías.

2. Usos compatibles.

Residencial 1.^a categoría, garaje y aparcamiento en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, artesanía categorías 1.^a y 2.^a, hostelería, oficinas en todas sus categorías, comercial en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, salas de reuniones en categoría 1.^a, religioso, cultural, universitario-institucional, sanitario, asistencial, deportivo en 1.^a categoría, almacenes en 1.^a y 2.^a categoría, espectáculos categoría 1.^a y escolar.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente garajes y aparcamiento categorías 4.^a y 5.^a, artesanía categoría 3.^a, industrial, almacenes categoría 3.^a, comercio categoría 4.^a, espectáculos categoría 2.^a, salas de reuniones en categoría 2.^a y deportivo en categoría 2.^a y agropecuario.

Artículo 142. Condiciones estéticas.

1. Será de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 para esta Zona.

Artículo 143. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 144. Actuaciones sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 145. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuestas de infraestructura.

Zona 8: Castillo y vacíos colindantes

Artículo 146. Zona 8: Castillo y vacíos colindantes. Definición.

1. Es la Zona situada más al Norte del ámbito del Plan Especial. Engloba en su interior, exclusivamente el Castillo y unos vacíos edificatorios, tanto interiores como exteriores al recinto amurallado.

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformado por las manzanas catastrales: parte de las manzanas 21.225, 21.230 y 19.223.

Artículo 147. Tipología de la edificación.

— Es una zona prácticamente sin viviendas (sólo 7) de las que sólo 3 están ocupadas. Destaca la traza del Castillo y las murallas del recinto. El resto de suelo son vacíos dentro y fuera del recinto amurallado.

No tiene prácticamente actividad.

Artículo 148. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las existentes que quedan definidas en el plano de alineación (Condiciones de edificación).

2. Retranqueos.

En aquellas zonas edificables se permitirán los retranqueos fijados en el plano de condiciones de la edificación.

3. Edificabilidad.

Exclusivamente la permitida por el plano de condiciones de la edificación para las parcelas que tengan esta condición.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones de la edificación.

5. Tipología de la edificación.

La tipología de la edificación variará en función de lo estipulado en el plano de condiciones de la edificación.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela vendrá definida por la ocupación actual de la edificación principal para la parcela. Para el resto, será la indicada en el plano de condiciones de edificación.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación o parcela, salvo lo indicado en contra en el plano de condiciones de la edificación.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo con el artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones del plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta zona.

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

No se permiten en esta Zona la utilización de banderines, anuncios, marquesinas ni toldos.

11. Agregaciones y segregaciones de parcela.

No se permiten en esta Zona.

Artículo 149. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Institucional y equipamientos.

2. Usos compatibles.

Residencial categoría 1.^a, garaje y aparcamiento en categoría 1.^a, oficinas en categoría 1.^a y 2.^a, religioso, cultural, sanitario, asistencial y espectáculos en todas sus categorías, escolar y agropecuario.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente residencial en 2.^a y 3.^a categoría, garaje y aparcamiento en categoría 3.^a, 4.^a y 5.^a, oficinas en categoría 3.^a y 4.^a, industrial, almacenes en todas sus categorías, comercio en todas sus categorías, deportivo en todas sus categorías.

Artículo 150. Condiciones estéticas.

1. Serán de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta Zona.

Artículo 151. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 152. Actuación sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 153. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuesta de infraestructuras.

Zona 9: Cementerio y vacíos

Artículo 154. Zona 9: Cementerio y vacíos. Definición.

1. Es una zona situada al Oeste del ámbito del Plan Especial y se caracteriza porque sólo engloba al cementerio municipal y a una serie de vacíos edificatorios situados fuera del recinto amurallado y alrededores del cementerio.

2. Queda grafiado en los planos correspondientes en las que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformada por parte de las manzanas catastrales: 17.180, 18.203 y 19.190.

Artículo 155. Tipología de la edificación.

— No existe edificación en la zona salvo la característica del cementerio y unas pequeñas instalaciones agropecuarias en los vacíos circundantes. No hay viviendas ni función urbana en su interior.

El coeficiente de terciarización es de 0%.

Artículo 156. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las existentes, que quedan definidas en el plano de alineaciones (condiciones de la edificación) y las propuestas de viario e infraestructuras.

2. Retranqueos.

En las zonas edificables se estará a lo dispuesto en el plano de condiciones de la edificación.

3. Edificabilidad.

Exclusivamente la permitida por el plano de condiciones de la edificación para las parcelas que tengan esta condición.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas en el plano de condiciones de la edificación.

5. Tipología de la edificación.

En general no se permite la edificación en esta Zona salvo lo estipulado en el plano de condiciones de la edificación.

6. Ocupación máxima de parcela.

En general no se permite ninguna ocupación de parcela salvo lo estipulado en el plano de condiciones de la edificación.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente actual de la misma salvo lo dispuesto en el plano de condiciones de la edificación.

8. Vuelos.

En general no se permiten, salvo en las parcelas que se permita edificabilidad para las que se estará a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

En general no ha lugar a su utilización salvo para las parcelas en las que se permita edificabilidad que se estará a lo dispuesto en el artículo 35 de esta Normativa.

10. Banderines, marquesinas y toldos.

No se permite en esta zona la utilización de banderines, anuncios, marquesinas ni toldos.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permiten en esta Zona.

Artículo 157. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Asistencial (Cementerio).

2. Usos compatibles.

Sólo se permitirán el religioso, cultural y el agropecuario.

3. Usos prohibidos.

Absolutamente todos los demás.

Artículo 158. Condiciones estéticas.

1. Serán de obligada aplicación lo estipulado en el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente será de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta Zona.

Artículo 159. Condiciones de desarrollo.

— No existe ninguna condición de desarrollo de la Zona al ser prácticamente inedificable, salvo lo especificado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

Artículo 160. Actuación sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 161. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuesta de infraestructuras.

Zona 10: Vacíos de Santa Clara

Artículo 162. Zona 10: Vacíos de Santa Clara. Definición.

1. Es una Zona situada al N-E del ámbito del Plan Especial y se caracteriza por englobar en su interior el moderno convento de Santa Clara y los vacíos edificatorios que la rodean.

2. Queda grafiado en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformado por parte de las manzanas catastrales 24.235 y 26.222 y por el completo de la manzana 25.220.

Artículo 163. Tipología de la edificación.

— No existe edificación en la Zona salvo la que constituye el actual convento de Santa Clara y unas pequeñas edificaciones que en su mayor parte constituyen viviendas vacías.

El coeficiente de terciarización es de 0%.

Artículo 164. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Las existentes, que quedan definidas en el plano de alineaciones (Condiciones de la edificación), el planeamiento de desarrollo y el plano de propuestas de viario e infraestructuras.

2. Retranqueos.

En las zonas edificables se estará a lo dispuesto en el plano de condiciones de la edificación y en el planeamiento de desarrollo.

3. Edificabilidad.

La permitida por el plano de condiciones de la edificación y por el planeamiento de desarrollo.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedan definidas por el plano de condiciones de la edificación y por el planeamiento de desarrollo.

5. Tipología de la edificación.

La edificación quedará definida por el plano de condiciones de la edificación y por los planeamientos de desarrollo.

6. Ocupación máxima de parcela.

Las que permita el plano de condiciones de la edificación y los planeamientos de desarrollo.

7. Frente mínimo de parcela.

El que determine el plano de condiciones de la edificación y los planeamientos de desarrollo.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo con el artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones del plano n.º 0.19 para esta Zona.

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 42, 43 y 44 de esta Normativa.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Se permitirán de acuerdo con las especificaciones de los planeamientos de desarrollo y del plano de condiciones de la edificación.

Artículo 165. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Institucional religioso.

Residencial categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

2. Usos compatibles.

Residencial, garaje y aparcamiento en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, artesanía categorías 1.ª y 2.ª, hostelera, oficinas en todas sus categorías, comercial en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, salas de reuniones en categoría 1.ª, cultural, universitario-institucional, sanitario, asistencial, deportivo en 1.ª categoría, almacenes en 1.ª y 2.ª categoría, espectáculos categoría 1.ª, escolar y agropecuario.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente garajes y aparcamiento categorías 4.ª y 5.ª, artesanía categoría 3.ª, industrial, almacenes categoría 3.ª, comercio categoría 4.ª, espectáculos categoría 2.ª, salas de reuniones en categoría 2.ª y deportivo en categoría 2.ª.

Artículo 166. Condiciones estéticas.

1. Será de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta Zona.

Artículo 167. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación y los planeamientos de desarrollo dispongan de algo específicamente.

Artículo 168. Actuaciones sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 169. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuesta de infraestructuras y a lo establecido en las Unidades de Actuación 1, 2 y 3 (Ver anejo Fichero de Unidades de Actuación).

Zona 11: Santo Domingo

Artículo 170. Zona 11: Santo Domingo. Definición.

1. Se trata de una pequeña zona situada al Norte del ámbito del Plan Especial, con una superficie muy pequeña (0,57 Has.) y

alberga el pequeño barrio de Santo Domingo con un considerable coeficiente de ocupación (74%).

2. Queda grafiado en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformada por las manzanas catastrales: 22.240 y 22.243.

Artículo 171. Tipología de la edificación.

— La edificación se distribuye a lo largo de la calle Santo Domingo, prioritariamente en su acera de los pares.

Se trata de edificación de tipo unifamiliar adosados de una y dos plantas.

El coeficiente de terciarización es de 0%.

Artículo 172. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones.

Se mantienen las alineaciones actuales y quedan definidos en el plano de alineaciones (Condiciones de edificación).

2. Retranqueos.

No se permiten los retranqueos en esta Zona.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad quedará definida para cada una de las parcelas según define el plano de condiciones de edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedarán definidas en el plano de condiciones de la edificación.

5. Tipología de la edificación.

La tipología de la edificación es vivienda unifamiliar adosada a lo largo de la calle Santo Domingo y queda definida en el plano de condiciones de la edificación.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela vendrá definida por la ocupación actual de la edificación principal para las parcelas. Para el resto será lo indicado en el plano de condiciones de la edificación o en los planeamientos de desarrollo.

7. Frente mínimo de parcela.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación, salvo lo indicado en contrario en el plano de condiciones de la edificación o de los planeamientos de desarrollo.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo con el artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones del plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta zona.

10. Banderines, anuncios, marquesina y toldos.

Serán de aplicación los artículos 42, 43 y 44 de esta Normativa.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Quedan expresamente prohibidos en esta Zona.

Artículo 173. Condiciones de uso.

1. Uso prioritario.

Residencial 1.ª categoría.

2. Usos compatibles.

Residencial 2.ª y 3.ª categorías, garaje y aparcamiento 1.ª y 2.ª categoría, artesanía 1.ª y 2.ª categoría, oficinas 1.ª categoría, comercial 1.ª categoría, salas de reuniones 1.ª categoría, religioso, cultural, universitario-institucional, sanitario y asistencial, escolar y agropecuario.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente, garaje y aparcamiento 3.ª y 4.ª categorías, oficinas 2.ª, 3.ª, y 4.ª categorías, artesanía 3.ª categoría, industrial, almacenes en todas sus categorías, salas de reuniones 2.ª categoría, deportivo en todas sus categorías y espectáculos en todas sus categorías.

Artículo 174. Condiciones estéticas.

1. Será de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta Zona.

Artículo 175. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 176. Actuación sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 177. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuestas de infraestructura.

Zona 12: C/ Afuera, C/ Estudio, C/ García de Paredes

Artículo 178. Zona 12: C/ Afuera, C/ Estudio, C/ García de Paredes. Definición.

1. Es la Zona situada más al Norte del ámbito del Plan Especial. Abarca la horquilla de salida hacia Huertas y barrio de Santo Domingo. Su tipología edificatoria entre edificios unifamiliares y colectivos, todos ellos en edificación cerrada.

2. Queda grafiada en los planos correspondientes en los que se refieren sus parámetros edificatorios.

3. Está conformada por las manzanas catastrales siguientes: 23.244 y 23.246 enteras y parte de las manzanas 21.230, 23.224 y 24.235.

Artículo 179. Tipología de la edificación.

— La tipología de la zona se caracteriza por su edificación cerrada a lo largo de alineaciones establecidas en las calles que la constituyen. Alberga en su interior dos de las manzanas “lenticulares”.

El porcentaje de ocupación es de 70% y el coeficiente de terciarización es del 13,75%.

Artículo 180. Condiciones de volumen y edificación.**1. Alineaciones.**

Se mantienen las alineaciones actuales y quedan definidas en el plano de alineaciones.

2. Retranqueos.

No se permiten los retranqueos en esta Zona.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad quedará definida para cada una de las parcelas según define el plano de condiciones de edificación.

4. Altura de la edificación.

Las alturas quedarán definidas en el plano de condiciones de la edificación.

5. Tipología de la edificación.

Vivienda unifamiliar y colectiva, adosada a lo largo de las calles Afuera, Estudio y García de Paredes.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela vendrá definida por la ocupación actual de la edificación principal para cada parcela. Para el resto será lo indicado en el plano de condiciones de la edificación. Las parcelas que den a dos calles, no en esquina deberán ser edificadas con edificación principal, sólo a una calle.

7. Frente mínimo de parcelas.

El frente de parcela corresponde con el frente real actual de la edificación, salvo lo indicado en contrario en el plano de condiciones de la edificación o de los planeamientos de desarrollo.

8. Vuelos.

Se permitirán los vuelos en las condiciones de los artículos 33 y 34 de esta Normativa.

9. Aleros, cornisas.

Serán tratados de acuerdo con el artículo 35 de esta Normativa y siguiendo las indicaciones del anexo de diseños complementarios.

10. Banderines, anuncios, marquesinas y toldos.

Serán de aplicación los artículos 43 y 44 de esta Normativa. Las marquesinas y toldos serán permitidos salvo donde lo estipule el plano de condiciones de edificación.

11. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Quedan expresamente prohibidos en esta Zona.

Artículo 181. Condiciones de uso.**1. Uso prioritario**

Residencial 1.^a categoría.

2. Usos compatibles.

Residencial 2.^a y 3.^a categorías, garaje y aparcamiento 1.^a y 2.^a categoría, artesanía 1.^a y 2.^a categoría, oficinas 1.^a categoría, comercial 1.^a categoría, salas de reuniones 1.^a categoría, religioso, cultural, universitario-institucional, sanitario y asistencial, escolar y agropecuario.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás y especialmente, garaje y aparcamiento 3.^a y 4.^a categorías, oficinas 2.^a, 3.^a, y 4.^a categorías, artesanía 3.^a categoría, industrial, almacenes en todas sus categorías, salas de reuniones 2.^a categoría, deportivo en todas sus categorías y espectáculos en todas sus categorías.

Artículo 182. Condiciones estéticas.

1. Será de aplicación íntegra el Capítulo IV del Título II (artículos 28 al 45 ambos inclusive).

2. Igualmente serán de obligada aplicación las invariantes arquitectónicas definidas en el plano n.º 0.19 de invariantes arquitectónicas para esta Zona.

Artículo 183. Condiciones de desarrollo.

— Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de la Normativa, salvo que además y complementariamente, el plano de condiciones de la edificación disponga algo específicamente.

Artículo 184. Actuación sobre impactos negativos.

— Será de aplicación íntegramente el Capítulo V del Título II de esta Normativa (artículos 47 al 52 ambos inclusive).

Artículo 185. Condiciones de urbanización de la Zona.

— Se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente de propuestas de infraestructura.

TÍTULO IV: CATÁLOGO

CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 186. Definición edificación protegida.

— El Plan Especial establece una relación de edificaciones que deben ser conservadas por su valor histórico, artístico o medioambiental como elementos del legado histórico municipal.

Artículo 187. Objetivos.

1. La protección de edificaciones conlleva la voluntad de la Administración de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas según casos y condiciones establecidas por esta Normativa.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 245 de la Ley del Suelo y demás disposiciones que sean de aplicación.

Artículo 188. Clasificación y niveles.

— A efectos de aplicación de esta Normativa se establecen cuatro categorías de protección:

Nivel 1. Protección Monumental.

Nivel 2. Protección Integral.

Nivel 3. Protección Estructural.

Nivel 4. Protección Ambiental.

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN PROTEGIDA

Artículo 189. Condiciones estéticas.

1. Tratamiento de la rehabilitación.

En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

Se seguirá la técnica universalmente aceptada en recuperación de elementos arquitectónicos y arqueológicos.

2. Obras de reforma.

Se recuperarán los elementos y materiales de valor, que puedan ser reutilizables, en la obra de reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes:

— Cerramientos.

— Cubiertas.

— Carpintería exterior.

— Carpintería interior.

— Solados.

— Chimeneas.

— Escaleras.

— Acabados interiores.

— Elementos ornamentales.

— Cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen, por conservación o bien por contraste con los mismos.

3. Reestructuración.

El tratamiento de las mismas se ajustará a lo establecido en el Título II, Capítulo IV, se recuperarán los materiales utilizables con objeto de no afectar al carácter primitivo de la edificación.

4. Adición de nueva edificación.

La adición de nueva edificación, tanto en altura, como en ocupación se ajustará en todo a lo establecido en el Título II, Capítulo IV, para obras de nueva planta.

Se hará especial hincapié en el diseño y ejecución de las partes de transición entre los elementos que se conservan y la nueva edificación.

5. Tratamiento de fachadas.

Las obras de reestructuración de fachadas o acondicionamientos de locales comerciales tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

Artículo 190. Mantenimiento de fachadas y elementos protegidos.

— En caso de ruina o derribo de edificios catalogados, en niveles 1.º, 2.º y 3.º, se aplicará la siguiente regla:

1. Las fachadas exteriores deberán repetirse íntegramente con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Así mismo deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos, que permitan su reutilización.

2. Cuando la catalogación alcance a los otros elementos será de aplicación la misma norma para los mismos, especialmente en lo que se refiere a patios y fachadas interiores.

Artículo 191. Tratamiento de plantas bajas.

— El tratamiento de plantas bajas en edificios catalogados se someterá a las siguientes determinaciones:

1. Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.

2. No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resultase imprescindible para su nuevo fin como local comercial, que no afecten negativamente al conjunto del edificio, ni desvirtúen las características del mismo.

— Se dejará al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada. No se permitirá adosar a los mismos más elementos que los necesarios para asegurar su estabilidad.

— El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará 0,25 m de la alineación de la fachada correspondiente.

— Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas, en las que se haya producido cambios sustanciales en los elementos originales característicos de su fachada con anterioridad, podrá exigirse la restitución de la parte en que se actúe, en su estado original.

— En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes, con el tratamiento, localización y dimensión que garanticen la nueva afección a los elementos urbanísticos del edificio, que se pretende conservar, y siempre de acuerdo a lo establecido en el anexo de diseños complementarios de este Plan Especial.

Artículo 192. Escaleras.

— No será de aplicación las Normas Generales sobre escaleras contenidas en el Título II, con objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual.

— En caso de que se proceda a modificar la escalera actual, serán de aplicación las citadas Normas Generales.

Artículo 193. Condiciones de los locales.

— En los edificios catalogados, al rehabilitar su interior no regirán las Normas correspondientes a las condiciones de los locales en lo que se refiere a las exigencias de luz y ventilación directa de las piezas habitables ni a la proporción entre los huecos y las superficies de la planta local, derivadas de las condiciones higiénicas generales de aplicación.

— Lo anteriormente dispuesto no será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de edificación.

Artículo 194. Patios y chimeneas de ventilación.

— Además de lo contenido en la Norma correspondiente del Título II, Capítulo II de las presentes Normas, se permitirá, en edificios a rehabilitar, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocinas.

— No será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de rehabilitación.

— Se permitirá en las partes que se mantienen la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocina.

Artículo 195. Norma general de prevención.

1. Con independencia de los cuatro niveles de protección establecidos para el conjunto de la edificación catalogada, se establece una norma general de prevención, que afectará a los espacios libres, solares y edificios existentes en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos, elementos urbanos de valor y elementos de edificación, no detectados en el catálogo de forma que todo proyecto de derribo quede condicionado a la constatación de la no existencia de los citados valores de conservación.

2. En caso de que se dieran estas circunstancias, debido a que dichos elementos no sean detectables en la actualidad, o a error u omisión en la catalogación, el Ayuntamiento, socorrido por la Dirección General del Patrimonio, tendrá capacidad para modificar y ampliar los niveles de protección establecidos incorporando los nuevos elementos de edificios considerados.

Artículo 196. Relación parcela-edificación.

1. El nivel de protección del edificio afecta, así mismo, a los espacios libres de la parcela en que se localiza.

2. La delimitación precisa de la misma se ajustará, subsanando los posibles errores contenidos en el Plano de Catalogación, por la Oficina Técnica que se encargue de la gestión del Plan, en base a la aportación de la documentación que se solicite.

3. En los niveles 1. “Monumental” y 2. “Integral”, no podrá procederse al incremento de la edificabilidad sobre la parcela, a menos que se explicita lo contrario en las Normas Particulares de cada Zona.

4. En los niveles de protección 3. “Estructural” y 4. “Ambiental”, se podrá incrementar la edificabilidad, dentro de los márgenes establecidos por las condiciones de volumen generales y particulares que afecten a la parcela en cuestión, siempre y cuando, ello no atente contra los objetivos de protección contenidos en cada uno de los niveles de que se trate.

CAPÍTULO III: TIPOS DE OBRA

Artículo 197. Definición de los tipos de obra que afectan al conjunto del edificio.

— En la Normativa de protección se distingue entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos niveles de protección.

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma o rehabilitación.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración.
- g) Obras de adición de plantas.
- h) Obra nueva con conservación de elementos.
- i) Obra nueva.

Artículo 198. Obras de consolidación.

— Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos, manteniéndose los elementos arquitectónicos de organización de espacio interior (escaleras, patios de parcela, n.º de viviendas, etc.) no admitiéndose aportaciones de nuevo diseño.

Artículo 199. Obras de conservación.

1. Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono.

2. Se trata de obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a condiciones de ornato e higiene de la edificación.

3. Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura y solados.

Artículo 200. Obras de restauración.

1. Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

2. Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

3. Caso de que no existan restos o pruebas documentales, en partes de edificios, se permitiría completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo diseño apoyado en la complementariedad de los elementos aun existentes en el edificio.

Artículo 201. Obras de reforma o rehabilitación.

1. Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales de edificio.
2. En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.
3. Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura, cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos, y con la reforma queden ampliados.
4. En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral, en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán, así mismo, realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección de edificio.

Artículo 202. Reestructuración de cubiertas.

1. Son obras de reestructuración de cubiertas las que afectan a las sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma, con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.
2. La envolvente, apertura de huecos y tratamiento deben ajustarse en todo a lo establecido en las Normas Generales para las cubiertas, definido en el presente documento (artículo 18).

Artículo 203. Reestructuración.

1. Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio y/o vivienda.
2. Podrá modificarse el volumen existente, mediante la aplicación de los fondos edificables, ocupación y dimensión de patios, contenido en los artículos anteriores de la presente Normativa.
3. Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior con mantenimiento de fachada o fachadas según se trate.

Artículo 204. Adición de plantas.

1. Comprende la edificación de nuevas plantas sobre la edificación existente a conservar.
2. Dicha construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates

de cornisas y aleros, y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.

Artículo 205. Obra nueva con conservación de elementos.

1. Se trata de realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado tal de ruina que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta. O bien edificación que por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, conserva exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción, que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta.
2. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual, o pudiendo variar la misma según los casos.
3. Las condiciones de volumen de la nueva edificación se ajustarán en todo a lo establecido en los artículos anteriores de la presente Normativa.

Artículo 206. Obra nueva.

1. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o las que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan Especial y/o de los planeamientos de desarrollo.
2. En cualquier caso, deberán ajustarse a lo establecido en el anexo de diseños complementarios para lo correspondiente a cada una de las Zonas.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE PROTECCIÓN**Artículo 207. Nivel I. Protección de carácter monumental.**

1. Comprende todos aquellos edificios que como su nombre indica pertenecen a esta denominación de carácter monumental y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección.

Se establecen dos categorías:

- Categoría A. Edificios declarados monumentos histórico-artísticos.
- Categoría B. Edificios de categoría monumental no declarados monumentos histórico-artístico.

Los monumentos histórico-artísticos son los así declarados por la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura y por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

Los edificios de Nivel 1, categoría B, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración por parte del citado organismo, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

1. Categoría A. Edificios declarados monumentos histórico-artísticos.

Quedan supeditados a la competencia de la Dirección General de Bellas Artes y a la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

2. Categoría B. Edificios de carácter monumental no declarados.

Obras permitidas:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.

En caso de que los edificios presenten muy mal estado de conservación o sea justificada la necesidad de rehabilitación por cuestiones de nuevo uso, se podrán permitir las obras de reforma siempre que:

- El edificio no sufra menoscabo en su envolvente total, ni en los elementos estructurales y decorativos de su interior y exterior.
- Las obras realizadas permitan en posteriores proyectos la recuperación de su anterior sentido formal y estructural.
- Quede constancia documental y fotográfica de la situación anterior y posterior de las obras, tanto exterior como interior.

1. Protección de la parcela.

Quedan protegidas las parcelas y sus cerramientos sin posibilidad de agregación o segregación.

Artículo 208. Nivel 2. Protección Integral.

1. Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad y representatividad de un periodo significativo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores.

En este nivel se han incluido los edificios del mayor interés que por su identidad arquitectónica merecen una protección integral, siempre que por su estado de conservación lo permita, y se proteja, por tanto la apariencia de edificio y los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

2. Obras permitidas.

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma restringida.

Las obras de reforma se limitarán a aquellos elementos interiores que no sean significativos dentro del carácter del edificio cuya conservación íntegra se pretende.

3. Protección de la parcela.

Quedan protegidas las parcelas y su cerramiento, sin posibilidad de segregación o agregación, salvo que se diga lo contrario en las condiciones de edificación.

Artículo 209. Nivel 3. Protección Estructural.

1. Comprende aquellas edificaciones de valor arquitectónico, cuyas fachadas deben conservarse totalmente en su estado actual y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende según los casos.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios interiores, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente se incluyen en este nivel de protección de edificios, que si bien carecen de fachada objeto de conservación cuentan con elementos singulares interiores de valor excepcional (caso específico de la existencia de bóveda extremeña).

Mediante la protección estructural se pretende el mantenimiento de los aspectos y elementos de valor arquitectónico, distinguiendo entre los mismos y el resto de la edificación que no es objeto de protección.

Se permite la sustitución completa de las partes no protegidas con objeto de posibilitar la redistribución interior de edificio dotándole de los servicios necesarios y mejorando las condiciones de ventilación y soleamiento del mismo para lo que se cumplirá lo establecido en el art. 194 de esta normativa.

En este nivel se han incluido muestra de arquitectura popular, elementos tipológicos de determinadas épocas, o aquellos edificios que a pesar de su calidad, su mal estado de conservación no permita su clasificación en el nivel anterior, y aquellos edificios en los que se detectan restos arquitectónicos de valor excepcional.

Es el caso específico de edificios en los que aparezcan bóvedas extremeñas de ladrillo en una o varias estancias del mismo.

2. Obras permitidas.

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.

En los casos mencionados que se refieren a la existencia de restos o elementos de valor arquitectónico de valor excepcional, se permitirá la reestructuración de fachada, acorde con las nuevas necesidades e incluso la adición de nueva edificación en los edificios en que esto se permita, debiéndose conservar e integrar en el nuevo uso el elemento de valor arquitectónico o excepcional.

Artículo 210. Nivel 4. Protección Ambiental.

1. En su ámbito más estricto comprende aquellos edificios de cierto valor arquitectónico, que por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, o por estar localizados en un área de transición entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deban ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

En su consideración más laxa en esta categoría se protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos edificados en épocas pasadas.

2. Obras permitidas.

Se permiten las siguientes obras:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma y/o rehabilitación.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración.
- Obras de adición de plantas.
- Obra nueva.

En el caso de que se realicen obras de nueva planta en solares libres y en aquellos que, por la aplicación de esta Normativa puedan quedar libres dentro de todo el ámbito del P.E., éstas deberán ajustarse a las siguientes características, además de lo especificado en el Anexo de diseños complementarios:

- Plantas de edificación compuestas por formas cuadradas o rectangulares.

- Utilización obligatoria de la teja árabe.
- Colores claros, tierras y sienas en fachadas.
- Carpintería exterior en madera vista o aluminio lacado en colores planos.
- Huecos con predominio del alto frente al ancho.
- Predominio del macizo frente al hueco.
- Canalones de zinc, acero lacado o cobre.
- No se permitirán terrazas.
- Sí se permitirán balcones individuales por hueco y miradores acristalados.
- Fachada pétreo de tipología local y enfoscado fino tradicional.
- Enmarcado de huecos en piedra (dinteles y jambas).
- Se permiten los porches con pilares pétreos, enfoscado y madera.
- No se permitirán los toldos ni quitasoles, salvo la contraventana.
- Chimeneas acabadas igual que la fachada.
- Cerramientos de parcelas acabados igual que la fachada.
- Se permitirán verjas de hierro forjado.
- Obligatorio el alero sobre canchillos de madera y otras soluciones tradicionales (ladrillo y teja volada, piedra labrada, etc.).
- Los cerramientos de parcela serán como máximo de 2,50 m de altura.
- Solados exteriores a la edificación en materiales cerámicos no vidriados o pétreos.
- Indiferenciación de tratamiento, color y textura entre la planta baja y el resto de plantas, salvo los zócalos antihumedad.

Artículo 211. Protección de elementos naturales y urbanos.

1. Comprende aquellos elementos naturales y urbanos que por memoria histórica deben ser objeto de protección.

2. Se contemplan los siguientes elementos:

- Muralla.
- Caminos y pavimentos.
- Tapias y cerramientos prediales.
- Mobiliario urbano.
- Arboleda.

3. Se permiten las siguientes obras:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.

TÍTULO V: NORMATIVA ARQUEOLÓGICA
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 212. Objetos.

— Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular la conservación, protección, restauración, utilización, investigación y defensa de los valores arqueológicos de la ciudad de Trujillo en el ámbito del Plan Especial que constituyen parte de su patrimonio histórico.

Artículo 213. Disposiciones legales.

— Como establece la Ley del Patrimonio Histórico en Extremadura (Ley 2/1999, de 29 de marzo) los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptible de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forma parte, así mismo, de este patrimonio, los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

Especialmente serán de aplicación específica los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999.

Artículo 214. Restos arqueológicos.

— El patrimonio objeto de protección es clasificado a efectos de este proyecto, como “restos arqueológicos”, esto es, vestigios o hallazgos, edificaciones o restos de cualquier tipo correspondientes a periodos históricos pasados que interesan ser estudiados con método arqueológico para el enriquecimiento de nuestra historia.

Artículo 215. Valor.

1. Independientemente del valor económico del hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un mismo valor como tal hallazgo arqueológico.

2. Por otra parte, los restos arqueológicos, no sólo corresponden a épocas lejanas sino que con una graduación variable pueden considerarse como tales los pertenecientes a cualquier época llegando hasta la Edad Contemporánea.

Artículo 216. Áreas flexibles.

1. Teniendo en cuenta la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, la presente Normativa, especialmente en lo que atañe a la situación y calificación de las áreas de interés señaladas, no deben considerarse inmutables sino por el contrario abiertas a posibles ampliaciones y correcciones, no constituyendo un documento definitivo.

2. Se consideran por tanto incluidos en este concepto, los elementos objeto de este Proyecto descritos en el catálogo complementario, o aquellos que en el futuro puedan serlo.

CAPÍTULO II: ÁMBITO DE LA NORMATIVA

Artículo 217. Ámbito.

— Se incluye dentro de esta normativa al ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Trujillo. Se hará una división por áreas de cautela arqueológica con sus niveles de protección asignados, que corresponden a zonas donde existen restos arqueológicos atestiguados o donde se tienen fundadas razones para suponer que puedan existir. No obstante, estos yacimientos pueden aparecer en cualquier lugar, y esta Normativa sería aplicable allí donde esto ocurriera.

Artículo 218. Definición gráfica.

— Se considera necesario reflejar y situar de manera gráfica, todas las áreas de protección e interés mediante planos, a escala, intentando delimitar de manera lo más exhaustiva posible la extensión real de los yacimientos.

CAPÍTULO III: NIVELES DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DE CAUTELA
EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 219. Nivel de cautela.

Se han detectado distintas zonas de cautela.

1. Se refieren a lugares o espacios con existencia objetiva y probada de restos arqueológicos de relevante valor: ya constatados y cuyo interés hace necesaria su investigación, así como su conservación cuando la importancia de los mismos así lo aconseje.

Estos espacios o elementos deberán estar declarados monumentos de carácter Histórico-Artístico o Bienes de Interés Público y utilidad social a todos los efectos.

2. Se refieren a lugares o espacios con una probabilidad alta de contener restos arqueológicos, que requieren la verificación previa de su valor, bien por falta de una delimitación exacta, bien porque el grado de comprobación, conservación o interés científico no haya sido detenidamente estudiado hasta el momento.

3. Los espacios afectados por conjuntos arquitectónicos total o parcialmente desaparecidos y aquellos edificios civiles o religiosos en los que se hayan constatado preexistencia arquitectónica en sus fábricas. Se refieren a edificios en los que se debe aplicar el método arqueológico para una completa investigación, y en su caso, de alguna de sus partes.

CAPÍTULO IV: NORMATIVAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 220. Licencias de obra.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo.

1. Ante cualquier solicitud previa de licencia de obra o cédula urbanística que suponga remociones del subsuelo, se le comunicará al promotor la presente Normativa Arqueológica. En fases siguientes hasta el proyecto de ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, comportará esa misma indicación sobre esta Normativa.

2. Ante la solicitud formal de licencia de construcción, mediante la presentación del proyecto correspondiente, ésta podrá ser informada favorablemente, pero quedando supeditado el otorgamiento definitivo de la licencia, a la ejecución del seguimiento y/o trabajos arqueológicos.

3. Si la solicitud de licencia de construcción implica el desmontaje o derribo de la edificación existente, necesario además para la correcta realización de las excavaciones arqueológicas, podrá concederse licencia de desmontaje o derribo con el fin de dejar el solar despejado, pudiendo así mismo el proyecto de nueva construcción ser informado favorablemente, pero quedando supeditado el otorgamiento definitivo de la licencia, a la ejecución del seguimiento y/o trabajos arqueológicos que se juzgaran necesarios.

Artículo 221. Informe arqueológico.

— Será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración o sondeos si fuera necesario, por parte del promotor que podrán ejecutarse con medios mecánicos, bajo la supervisión de técnico arqueólogo designado por la Administración competente en materia de bienes arqueológicos.

Artículo 222. Sondeos arqueológicos.

— Dichos sondeos si fueran necesarios se realizarán en el plazo máximo de un mes, valorando o no la importancia de los restos hallados, y dictaminarán entre los siguientes supuestos:

- a) Dar por finalizados los trabajos indicando la inexistencia de interés de yacimiento.
- b) Solicitar a la Dirección General del Patrimonio Cultural la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de 6 meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

c) Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de 6 meses e indicando además la existencia de restos que deben conservarse “in situ”.

Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras.

Artículo 223. Existencia de restos arqueológicos.

— Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos “in situ”, pueden darse los siguientes extremos:

a) Que los restos, siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse si es necesario el proyecto, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio.

Si la conservación de restos “in situ” supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará en su equivalente, siguiendo los mecanismos previstos en las Leyes y aplicación, en su caso, los coeficientes correctores que se adopten para las transferencias de aprovechamiento urbanístico según las zonas.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre “in situ” sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

1. Podrá aplicarse el régimen de transferencias de aprovechamiento a otros terrenos de destino, cediendo los de régimen que deben conservarse como espacios libres, incrementando el aprovechamiento siguiendo los mecanismos previstos en las Leyes y aplicando, en su caso, los coeficientes correctores que se adopten para las transferencias de aprovechamiento urbanístico según zonas.

2. En otro caso, se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa valorando los terrenos según su máximo aprovechamiento urbanístico posible o según el aprovechamiento medio o tipo de sector, polígono o unidad de actuación.

Artículo 224. Excavaciones de urgencia.

1. En caso de realización de una excavación arqueológica de urgencia, debido a los resultados positivos emitidos en el informe arqueológico previo, será la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico, quien corra con los gastos derivados de la misma.

2. No obstante, cualquier promotor podrá costear voluntariamente los gastos derivados de una excavación arqueológica, para agilizar esos trabajos que interceden en el proyecto de la obra. Estos

gastos serán deducibles de los impuestos locales que gravan la propiedad o se exijan para su disfrute o transmisión.

3. En caso de obras de promoción pública, financiadas por Organismos de la Administración, serán éstos quienes corran con los gastos generados por las intervenciones arqueológicas, tanto en su fase previa como en la posible excavación ulterior.

CAPÍTULO V: REQUISITOS LEGALES

Artículo 225. Normas de inspección.

— En cualquier tipo de obra en curso de realización, el Servicio Territorial de Patrimonio de la Junta de Extremadura podrá acreditar oficialmente a perito arqueólogo competente en la materia con facultades de inspección de dichas obras.

Artículo 226. Normas de seguridad en el trabajo.

— La seguridad en el trabajo es un asunto de gran importancia en solares donde las remociones del subsuelo pueden alcanzar una profundidad de varios metros y los medianiles pueden amenazar ruina y afectar a la integridad de las personas. A tal fin, el arqueólogo debe vigilar el cumplimiento de las ordenanzas al respecto, instando a los Servicios Municipales a que dictaminen sobre zonas de respeto, uso de cascos protectores, y Normativa de Aplicación General de Seguridad e Higiene.

Artículo 227. Responsabilidad de los trabajos.

— El único responsable de la excavación es el arqueólogo o arqueólogos encargados de la dirección de las obras.

Normas de Conservación

Artículo 228. Áreas de protección.

— Se prohíbe cualquier tipo de obra en las Áreas de protección arqueológica que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés, así como los vertidos de escombros, basura, etc.

Artículo 229. Restos inmuebles.

1. En áreas donde se hayan descubierto restos arqueológicos inmuebles, el criterio a seguir será la conservación de los mismos para su investigación, de forma que sólo puedan hacerse modificaciones por orden de interés público, realizadas con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos.

2. Cualquier destrucción parcial sólo podría llevarse a cabo por causas de interés nacional conservando testigo fundamental.

Artículo 230. Condiciones de los solares.

— Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basura y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior. No se atenderá, pues, las solicitudes que afecten a solares que no se ajusten a estas condiciones.

Artículo 231. Hallazgos arqueológicos.

— Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Autoridad el hallazgo de restos arqueológicos; de manera casual o durante la realización de obras. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico de la ciudad, por deterioro, negligencia o abandono, será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en Derecho, con arreglo a los preceptos del Código Penal tal y como estipula el artículo 46 de la Constitución, así como los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999, del Patrimonio de Extremadura.

Artículo 232. Clasificación urbanística.

— Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque o suburbano o repoblación que afecte a restos arqueológicos inmuebles, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico al aire libre con rango de Sistema General de Equipamiento para la ciudad.

ANEJO: FICHERO UNIDADES DE ACTUACIÓN

1) Unidad de Actuación 1.

Tiene una superficie aproximada de 10.920 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento.

Como contrapartida, se le asignaría una Edificabilidad de 1.600 m² para desarrollar edificaciones de una sola planta (3,20 m) (200 m² máximo por vivienda), totalmente aislada y con retranqueos de 5 m a frente y testero y de 3 m a medianerías.

El número máximo de viviendas es de 8.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de ejecución será el de Compensación.

Usos permitidos: Residencial, unifamiliar, garaje y aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Hoja 1/5

U.A. n.º 1

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

SITUACIÓN

C/ Santa Clara, trasera de Santa Clara y traseras de C/ García de Paredes.

SITUACIÓN ACTUAL

DATOS BÁSICOS

SUP. PARCELAS CATAST. M ²	10.170
SUP. VIARIO. M ²	750
SUP. E. LIBRES Y Z. VERDES. M ²	-
SUP. BRUTA TOTAL	10.920
SUP. EDIFICADA RESIDENCIAL. M ²	-
SUP. EDIFICADA ACTIV. ECON. M ²	-
SUP. EDIFICADA OTROS USOS. M ²	-
SUP. TOTAL. M ²	-

Nº PARCELAS CATASTRALES	4
Nº VIVIENDAS	-
Nº LOCALES COMERCIALES	-

EDIFICABILIDAD S/SUP. TOTAL	-
-----------------------------	---

EDIFICABILIDAD S/SUP. CATAST.	-
-------------------------------	---

RELACIÓN PARCELARIA

Nº	SITUACIÓN POSTAL	SUP. SUELO (M ²)	SUP. EDIFIC. RESIDENCIAL M ²	SUP. EDIFIC. OTROS USOS M ²	Nº VIVIENDAS	SUP. EDIF. TOTAL M ²
1	24.235 (01)	3.850				
2	24.235 (15)	2.600				
3	24.235 (02)	620				
4	25.220 (01)	3.100				
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
TOTAL		10.170				

OBSERVACIONES

Estas superficies son aproximadas. Se concretarán cuando se realice la medición topográfica específica para realizar el Proyecto de Compensación.

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n° 1

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

SITUACIÓN

C/ Santa Clara, traseras de Santa Clara y traseras de C/ García de Paredes.

ORDENACIÓN

SUP. BRUTA M ² .	10.920
SUP. NETA M ² .	9.150
SUP. VIARIO M ² .	1.770
SUP. E. LIBRE Y Z. VERDES M ² . (privadas)	6.650
SUP SUELO LUCRATIVO M ² .	2.500
OTRAS () M ² .	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
SUELO A OBTENER:	1.020
ÁREA DE REPARTO. CÓDIGO:	U.A.-1
A. TIPO:	
PROGRAMACIÓN	
CUATRIENIO:	1º
AÑO:	2º

USOS E INTENSIDADES

Nº	USO	SUP. SUELO (M ²)	ALTURA (PLANTAS)	RESIDENCIAL (Nº VIV.) M ² .	COMERCIAL M ² .	TOTAL M ²
1	Residencial	2.500	1	(8)	-	1.600
2	Z. Verde (Uso privado)	6.650	0			0
3						
4						
5						
6						
7						
TOTAL						1.600

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS.

8

SUP. EDIFICABLE TOTAL M².

1.600

DENSIDAD BRUTA VIV./ HA.

7'34

DENSIDAD NETA VIV./ HA.

8'72

	EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	SERV. PÚBL.	ZONAS V. Y E. LIBRES	VIARIO	OTROS	TOTAL
CESIONES M ² .					1.020		1.020

APROVECHAMIENTOS

EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² .	0'15 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD NETA M ² / M ² .	0'17 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO REAL U. E.	1.600 m ²
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	1.440 m ²

OBSERVACIONES

--

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n° 1

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

PLAZOS MÁXIMOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	MESES	A CONTAR DESDE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (1)	12	A.D.
BASES Y ESTATUTOS	18	A.D.
CONSTITUCIÓN JUNTA COMPENSACIÓN (2)	24	A.D.
PROYECTO COMPENSACIÓN/REPARCELACIÓN (3)	30	A.D.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	30	A.D.
EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN	COMIENZO	-
	FINAL	-
SOLICITUD LICENCIAS EDIFICACIÓN	-	-

OBSERVACIONES:

- (1) EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SÓLO ES NECESARIO SI SE DESEA ALTERAR CONDICIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES.
 (2) ACUERDO EXPROPIATORIO EN SU CASO.
 (3) PROYECTO DE EXPROPIACIÓN EN SU CASO.

VALORACIÓN Y COSTE DE EJECUCIÓN

CONCEPTO	UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL (€)
M². INFRAESTRUCTURAS	1.770	40 €	70.800 €
M². URBANIZACIÓN DE VIALES	3.200	35 €	112.000 €
M². URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES	-		
VALORACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES	-		
M². DEMOLICIONES	-		
INDEMNIZACIONES			
ACCIÓN INTEGRADA EN ESTA U.E.			
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN		182.800 €	
VALORACIÓN APROVECHAMIENTO			
TOTAL VALOR APROVECHAMIENTO			

COSTE DE EJECUCIÓN SOBRE VALOR APROVECHAMIENTO
 REPERCUSIÓN DE COSTE DE EJECUCIÓN SOBRE EDIFICABILIDAD

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. nº 1

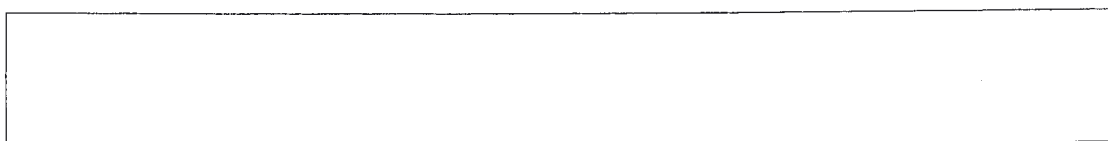
Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



LEYENDA



FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 1

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN



LEYENDA



2) Unidad de Actuación 2.

Tiene una superficie aproximada de 33.700 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad. Se han establecido dos subzonas A y B correspondientes, la primera de ellas a unos compromisos existentes con anterioridad al presente Plan Especial que adquirió la Corporación Municipal con los propietarios del suelo.

Las condiciones de desarrollo de la Subzona A son las siguientes:

Tipología de la edificación:

Se trata de una edificación residencial de viviendas acopladas a otras viviendas en similar situación, sobre dos medianerías laterales y generalmente con dos fachadas: una principal y otra posterior dando sobre suelo libre privado.

Condiciones de volumen:

1. Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.
2. Retanqueos: 5 m en fachada principal, respecto a alineación oficial.
3. Balcones: Se permiten con una dimensión máxima de 0,50 m a partir de la primera planta, resto de cuerpos volados no se permiten.
4. No se permiten los abuhardillados o “bajo cubierta”.
5. Edificabilidad máxima neta: 1 m²/m².
6. Frente mínimo de parcela: 6 m.
7. Parcela mínima: 115 m².
8. Altura máxima: 2 plantas (5,80 m respecto a rasante oficial).
9. La cubierta tendrá una pendiente máxima del 28%. No se autorizan cubiertas planas.

Condiciones de uso:

1. Uso específico: Residencial en todos los grados.
2. Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio en la 1.ª y 2.ª categoría), terciario y equipamientos.
3. Usos prohibidos: Naves industriales de almacenaje y agropecuario (ganadería estabulada y explotación industrial).

Condiciones estéticas:

1. La teja a utilizar será teja cerámica curva “Teja árabe”.

2. La carpintería podrá ser de madera, de aluminio lacado en color blanco y colores oscuros. Queda terminantemente prohibida la carpintería de aluminio en su color.

3. Las fachadas tendrán que ser enfoscadas y pintadas en colores claros (blanco, beige, tostado, tierras sienas), siempre mates y con poca coloración. Grano fino en el enfoscado.

4. Los canalones y bajantes vistas serán de zinc, chapa galvanizada o cobre.

5. Las fachadas posteriores y medianerías, se tratarán de igual forma que las fachadas principales.

6. En los huecos de fachada predominará el alto sobre el ancho.

7. No se autoriza el uso de la piedra artificial.

8. No se autorizan los chapados de piedra.

9. Las chimeneas tendrán el mismo acabado que las fachadas.

10. Los cerramientos de parcela serán de mampostería ordinaria.

La subzona B) queda definida en el plano correspondiente y las condiciones de desarrollo son:

N.º máximo de viviendas: 16.

Edificabilidad máxima: 200 m²/vivienda.

Parcela mínima: 650 m².

Frente mínimo de Parcela: 16 m².

Altura máxima: 1 planta (3,20 m).

Pendiente de cubierta inclinación máxima: 30%.

Retranqueos a frente y testero: 5 m.

Retranqueos a linderos medianerías: 3 m.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, unifamiliar, garaje y aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Hoja 1/5

U.A. n.º 2

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

SITUACIÓN

C/ García de Paredes / Carretera de Plasencia.

SITUACIÓN ACTUAL

DATOS BÁSICOS

SUP. PARCELAS CATAST. M ²	32.120
SUP. VIARIO. M ²	1.580
SUP. E. LIBRES Y Z. VERDES. M ²	-
SUP. BRUTA TOTAL	33.700
SUP. EDIFICADA RESIDENCIAL. M ²	72
SUP. EDIFICADA ACTIV. ECON. M ²	1.304
SUP. EDIFICADA OTROS USOS. M ²	-
SUP. TOTAL. M ²	1.376

Nº PARCELAS CATASTRALES	8
Nº VIVIENDAS	1
Nº LOCALES COMERCIALES	1

EDIFICABILIDAD S/SUP. TOTAL	0'041
-----------------------------	-------

EDIFICABILIDAD S/SUP. CATAST.	0'043
-------------------------------	-------

RELACIÓN PARCELARIA

Nº	SITUACIÓN POSTAL	SUP. SUELO (M ²)	SUP. EDIFIC. RESIDENCIAL M ²	SUP. EDIFIC. OTROS USOS M ²	Nº VIVIENDAS	SUP. EDIF. TOTAL M ²
1	24.235 (01)	1.220		-		-
2	26.222 (01)	9.900		94		94
3	26.222 (02)	5.900		875		875
4	26.222 (16)	5.330		290		290
5	26.222 (17)	2.440		45		45
6	26.222 (18)	5.850				
7	26.222 (19)	360	72		1	72
8	26.222 (20)	1.120				
9						
10						
11						
12						
TOTAL		32.120				1.376

OBSERVACIONES

Estas superficies son aproximadas. Se concretarán cuando se realice la medición topográfica específica para realizar el Proyecto de Compensación.

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 2

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

SITUACIÓN

C/ García de Paredes / Carretera de Plasencia.

ORDENACIÓN

SUP. BRUTA M ² .	33.700
SUP. NETA M ² .	28.545
SUP. VIARIO M ² .	5.155
SUP. E.LIBRE Y Z. VERDES M ² . (privadas)	-
SUP SUELO LUCRATIVO M ² .	-
OTRAS () M ² .	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
SUELO A OBTENER:	3.575
AREA DE REPARTO. CÓDIGO:	U.A.-2
A. TIPO:	
PROGRAMACIÓN	
CUATRIENIO:	1º
AÑO:	1º

USOS E INTENSIDADES

Nº	USO	SUP. SUELO (M ²)	ALTURA (PLANTAS)	RESIDENCIAL (Nº VIV.) M ² .	COMERCIAL M ² .	TOTAL M ²
1	A) Residencial	9.570	2	6.640		6.640
2	B) Residencial	11.200	1	3.200		3.200
3						
4						
5						
6						
7						
TOTAL		20.770		9.840		9.840

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS.

Residencial B)	16
Residencial A) (no se fija)	

SUP. EDIFICABLE TOTAL M².

SUP. EDIFICABLE TOTAL M ² .	9.840
DENSIDAD BRUTA VIV./ HA.	-
DENSIDAD NETA VIV./ HA.	-

	EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	SERV. PÚBL.	ZONAS V. Y E. LIBRES	VIARIO	OTROS	TOTAL
CESIONES M ² .					3.575		3.575

APROVECHAMIENTOS

EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² .	0'29 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD NETA M ² / M ² .	0'34 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO REAL U. E.	9.840 m ²
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	8.856 m ²

OBSERVACIONES

--

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 2

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

PLAZOS MÁXIMOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS		MESES	A CONTAR DESDE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (1)		9	A.D.
BASES Y ESTATUTOS		15	A.D.
CONSTITUCIÓN JUNTA COMPENSACIÓN (2)		18	A.D.
PROYECTO COMPENSACIÓN/REPARCELACIÓN (3)		24	A.D.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		24	A.D.
EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN	COMIENZO	-	-
	FINAL	-	-
SOLICITUD LICENCIAS EDIFICACIÓN		-	-

OBSERVACIONES:

- (4) EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SÓLO ES NECESARIO SI SE DESEA ALTERAR CONDICIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES.
 (5) ACUERDO EXPROPIATORIO EN SU CASO.
 (6) PROYECTO DE EXPROPIACIÓN EN SU CASO.

VALORACIÓN Y COSTE DE EJECUCIÓN

CONCEPTO	UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL (€)
M². INFRAESTRUCTURAS	3.750	40 €	150.000 €
M². URBANIZACIÓN DE VIALES	5.155	35 €	180.425 €
M². URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES	-		
VALORACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES	-		
M². DEMOLICIONES	-		
INDEMNIZACIONES			
ACCIÓN INTEGRADA EN ESTA U.E.			
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN		330.425 €	
VALORACIÓN APROVECHAMIENTO			
TOTAL VALOR APROVECHAMIENTO			

COSTE DE EJECUCIÓN SOBRE VALOR APROVECHAMIENTO
 REPERCUSIÓN DE COSTE DE EJECUCIÓN SOBRE EDIFICABILIDAD

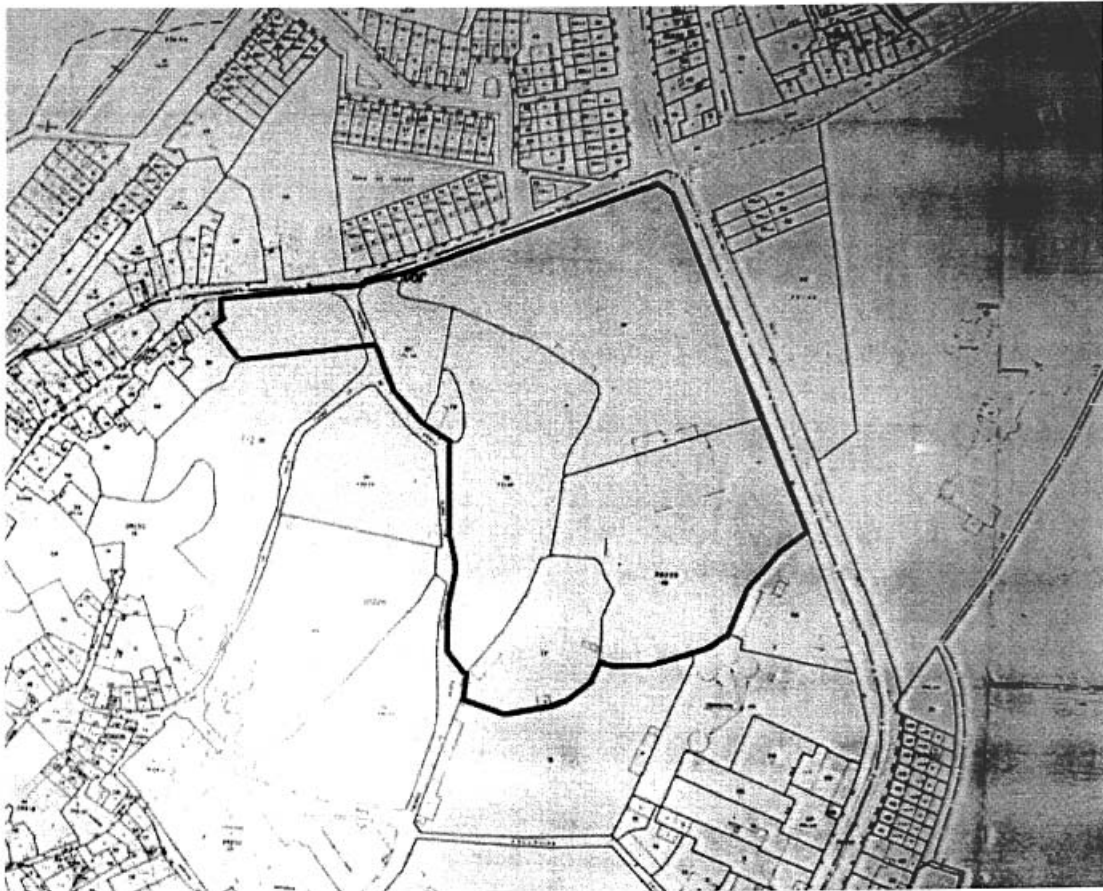
FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. nº 2

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



LEYENDA



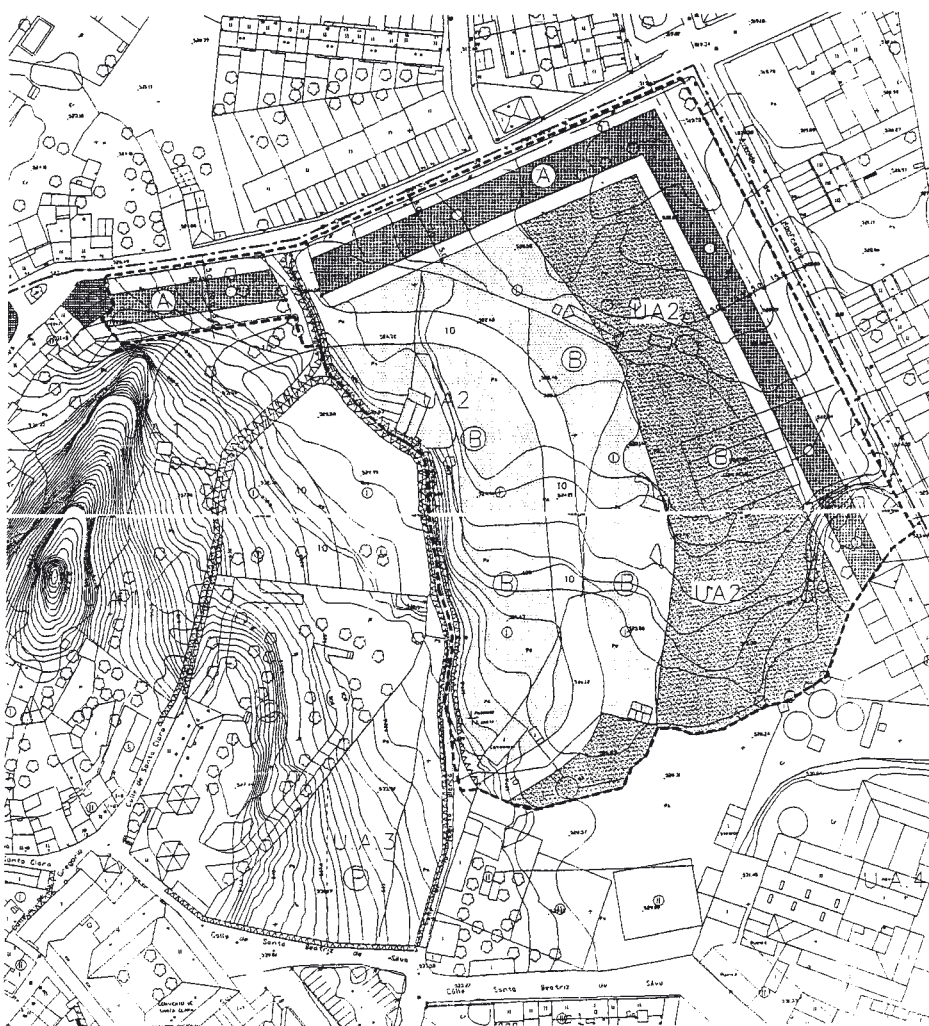
FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 2

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN



LEYENDA



3) Unidad de Actuación 3.

Tiene una superficie aproximada de 3.850 m² de terreno y linda con el actual Convento de Clarisas.

La necesidad de ubicar en la zona un aparcamiento disuasorio es lo que ocasiona la delimitación de la Unidad de Actuación n.º 3.

El uso por tanto propuesto es de aparcamiento con una Edificabilidad máxima sobre rasante de 300 m².

El diseño permitirá la Edificabilidad bajo rasante por aparcamiento y también en superficie, cuidando especialmente de no incurrir en ningún impacto visual negativo debido a la ubicación próxima al Castillo.

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Hoja 1/5

U.A. n.º 3

Plan Especial de Protección del Recinto Histórico de Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

SITUACIÓN

C/ Santa Beatriz de Silva / Traseras de Santa Clara.

SITUACIÓN ACTUAL

DATOS BÁSICOS

SUP. PARCELAS CATAST. M ²	3.850
SUP. VIARIO. M ²	-
SUP. E. LIBRES Y Z. VERDES. M ²	-
SUP. BRUTA TOTAL	3.850
SUP. EDIFICADA RESIDENCIAL. M ²	-
SUP. EDIFICADA ACTIV. ECON. M ²	-
SUP. EDIFICADA OTROS USOS. M ²	-
SUP. TOTAL. M ²	-

Nº PARCELAS CATASTRALES	1
Nº VIVIENDAS	-
Nº LOCALES COMERCIALES	-

EDIFICABILIDAD S/SUP. TOTAL	-
-----------------------------	---

EDIFICABILIDAD S/SUP. CATAST.	-
-------------------------------	---

RELACIÓN PARCELARIA

Nº	SITUACIÓN POSTAL	SUP. SUELO (M ²)	SUP. EDIFIC. RESIDENCIAL M ²	SUP. EDIFIC. OTROS USOS M ²	Nº VIVIENDAS	SUP. EDIF. TOTAL M ²
1	25.220 (03)	3.850				3.850
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
TOTAL		3.850				3.850

OBSERVACIONES

Estas superficies son aproximadas. Se concretarán cuando se realice la medición topográfica específica para realizar el Proyecto de Compensación.

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 3

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

SITUACIÓN

C/ Santa Beatriz de Silva. / Traseras de Santa Clara.

ORDENACIÓN

SUP. BRUTA M ² .	3.850
SUP. NETA M ² .	3.850
SUP. VIARIO M ² .	-
SUP. E. LIBRE Y Z. VERDES M ² . (privadas)	-
SUP SUELO LUCRATIVO M ² .	-
OTRAS () M ² .	-
USO CARACTERÍSTICO	

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
SUELO A OBTENER:	-
AREA DE REPARTO. CÓDIGO:	U.A.-3
A. TIPO:	
PROGRAMACIÓN	
CUATRIENIO:	1º
AÑO:	4º

USOS E INTENSIDADES

Nº	USO	SUP. SUELO (M ²)	ALTURA (PLANTAS)	RESIDENCIAL (Nº VIV.) M ² .	COMERCIAL M ² .	TOTAL M ²
1	Aparcamiento	3.850	-	-	300	300
2						
3						
4						
5						
6						
7						
TOTAL		3.850				300

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS.

SUP. EDIFICABLE TOTAL M². 300

DENSIDAD BRUTA VIV./ HA. -

DENSIDAD NETA VIV./ HA. -

	EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	SERV. PÚBL.	ZONAS V. Y E. LIBRES	VIARIO	OTROS	TOTAL
CESIONES M ² .							

APROVECHAMIENTOS

EDIFICABILIDAD BRUTA M ² /M ² .	0'08 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD NETA M ² /M ² .	0'08 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO REAL U. E.	300 m ²
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	270 m ²

OBSERVACIONES

--

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 3

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

PLAZOS MÁXIMOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS		MESES	A CONTAR DESDE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (1)		24	A.D.
BASES Y ESTATUTOS		36	A.D.
CONSTITUCIÓN JUNTA COMPENSACIÓN (2)		48	A.D.
PROYECTO COMPENSACIÓN/REPARCELACIÓN (3)		48	A.D.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		48	A.D.
EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN	COMIENZO	-	-
	FINAL	-	-
SOLICITUD LICENCIAS EDIFICACIÓN		-	-

OBSERVACIONES:

- (7) EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SÓLO ES NECESARIO SI SE DESEA ALTERAR CONDICIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES.
 (8) ACUERDO EXPROPIATORIO EN SU CASO.
 (9) PROYECTO DE EXPROPIACIÓN EN SU CASO.

VALORACIÓN Y COSTE DE EJECUCIÓN

CONCEPTO	UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL (€)
M². INFRAESTRUCTURAS			
M². URBANIZACIÓN DE VIALES			
M². URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES			
VALORACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES			
M². DEMOLICIONES			
INDEMNIZACIONES			
ACCIÓN INTEGRADA EN ESTA U.E.			
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN		1.200.000 €	
VALORACIÓN APROVECHAMIENTO			
TOTAL VALOR APROVECHAMIENTO			

COSTE DE EJECUCIÓN SOBRE VALOR APROVECHAMIENTO
 REPERCUSIÓN DE COSTE DE EJECUCIÓN SOBRE EDIFICABILIDAD

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 3

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



LEYENDA

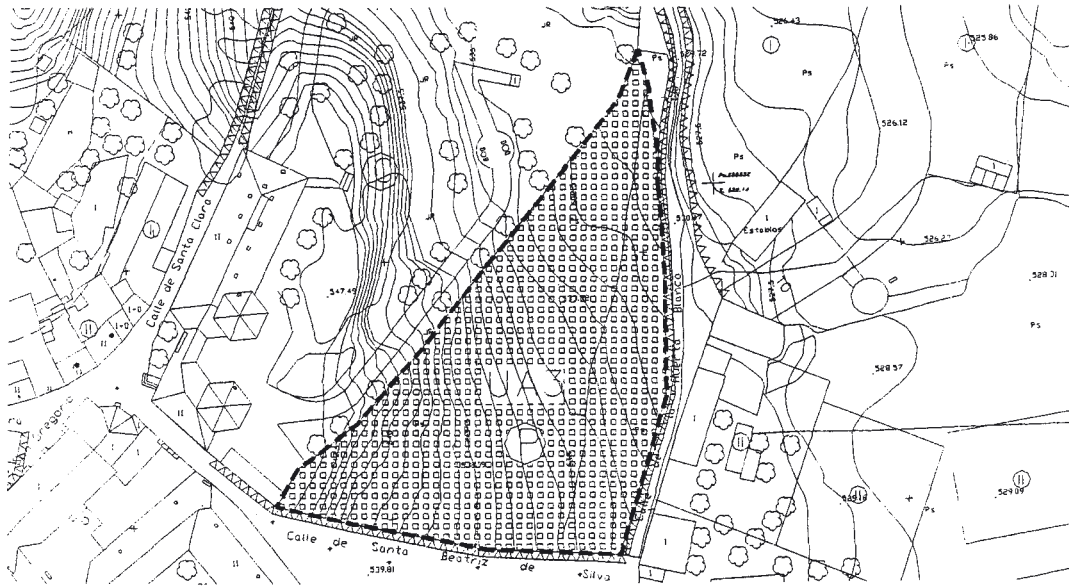


FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 3

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo
Ayuntamiento de Trujillo

ALINEACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN



LEYENDA



4) Unidad de Actuación 4.

Con una superficie aproximada de 4.415 m² de suelo. Se sitúa entre la carretera de Plasencia y la Calle Beatriz de Silva.

Se le da un uso mixto residencial y terciario artesanal en función de los edificios originarios que se albergan en su interior.

El desarrollo de la Unidad de Actuación supondrá la cesión libre y gratuita del viario así como del 10% del aprovechamiento lucrativo. También la cesión libre y gratuita de 800 m² de suelo libre de uso público.

Se le da una Edificabilidad bruta de 1,45 m²/m² para Uso compartido residencial-artesanal terciario.

El desarrollo implica la elaboración de:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

Usos permitidos: Residencial, terciario-artesanal, garaje y aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados.

Obligatorio dotar de servicios urbanísticos (agua, electricidad, alumbrado público y pavimentación) en las condiciones que fije el Ayuntamiento.

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Hoja 1/5

U.A. n.º 4

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

SITUACIÓN

Carretera de Plasencia / C/ Beatriz Silva.

SITUACIÓN ACTUAL

DATOS BÁSICOS

SUP. PARCELAS CATAST. M ²	4.415
SUP. VIARIO. M ²	-
SUP. E. LIBRES Y Z. VERDES. M ²	-
SUP. BRUTA TOTAL	4.415
SUP. EDIFICADA RESIDENCIAL. M ²	1.230
SUP. EDIFICADA ACTIV. ECON. M ²	2.600
SUP. EDIFICADA OTROS USOS. M ²	-
SUP. TOTAL. M ²	3.830

Nº PARCELAS CATASTRALES	8
Nº VIVIENDAS	6
Nº LOCALES COMERCIALES	6

EDIFICABILIDAD S/SUP. TOTAL	0'87
-----------------------------	------

EDIFICABILIDAD S/SUP. CATAST.	0'87
-------------------------------	------

RELACIÓN PARCELARIA

Nº	SITUACIÓN POSTAL	SUP. SUELO (M ²)	SUP. EDIFIC. RESIDENCIAL M ²	SUP. EDIFIC. OTROS USOS M ²	Nº VIVIENDAS	SUP. EDIF. TOTAL M ²
1	26.222 (04)	480				
2	26.222 (05)	432				
3	26.222 (06)	36				
4	26.222 (07)	450				
5	26.222 (08)	650				
6	26.222 (09)	561				
7	26.222 (10)	966				
8	26.222 (11)	840				
9						
10						
11						
12						
TOTAL		4.415				3.830

OBSERVACIONES

Estas superficies son aproximadas. Se concretarán cuando se realice la medición topográfica específica para realizar el Proyecto de Compensación.

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 4

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

SITUACIÓN

Carretera de Plasencia / C/ Beatriz Silva.

ORDENACIÓN

SUP. BRUTA M ² .	4.415
SUP. NETA M ² .	4.415
SUP. VIARIO M ² .	-
SUP. E.LIBRE Y Z. VERDES M ² . (privadas)	-
SUP SUELO LUCRATIVO M ² .	-
OTRAS () M ² .	-
USO CARACTERÍSTICO	Mixto Residencial / Artesanal

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
SUELO A OBTENER:	
ÁREA DE REPARTO. CÓDIGO:	U.A.-4
A. TIPO:	
PROGRAMACIÓN	
CUATRIENIO:	2º
AÑO:	4º

USOS E INTENSIDADES

Nº	USO	SUP. SUELO (M ²)	ALTURA (PLANTAS)	RESIDENCIAL (Nº VIV.) M ² .	COMERCIAL M ² .	TOTAL M ²
1	Residencial	2.207	2	3.200	-	3.200
2	Artesanal	2.208	2		3.200	3.200
3						
4						
5						
6						
7						
TOTAL		4.415		3.200	3.200	6.400

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS.

20

SUP. EDIFICABLE TOTAL M².

6.400

DENSIDAD BRUTA VIV./ HA.

45'30

DENSIDAD NETA VIV./ HA.

45'30

	EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	SERV. PÚBL.	ZONAS V. Y E. LIBRES	VIARIO	OTROS	TOTAL
CESIONES M ² .				800			800

APROVECHAMIENTOS

EDIFICABILIDAD BRUTA M ² / M ² .	1'45 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD NETA M ² / M ² .	1'45 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO REAL U. E.	6.400 m ²
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN	5.760 m ²

OBSERVACIONES

--

FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. n.º 4

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

PLAZOS MÁXIMOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS		MESES	A CONTAR DESDE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (1)		70	A.D.
BASES Y ESTATUTOS		78	A.D.
CONSTITUCIÓN JUNTA COMPENSACIÓN (2)		84	A.D.
PROYECTO COMPENSACIÓN/REPARCELACIÓN (3)		88	A.D.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		88	A.D.
EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN	COMIENZO	-	-
	FINAL	-	-
SOLICITUD LICENCIAS EDIFICACIÓN		-	-

OBSERVACIONES:

- (10) EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SÓLO ES NECESARIO SI SE DESEA ALTERAR CONDICIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES.
 (11) ACUERDO EXPROPIATORIO EN SU CASO.
 (12) PROYECTO DE EXPROPIACIÓN EN SU CASO.

VALORACIÓN Y COSTE DE EJECUCIÓN

CONCEPTO	UNIDADES	COSTE UNITARIO	TOTAL (€)
M². INFRAESTRUCTURAS	1.770	40 €	70.800 €
M². URBANIZACIÓN DE VIALES	1.000	35 €	35.000 €
M². URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES	-		
VALORACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES	-		
M². DEMOLICIONES	-		
INDEMNIZACIONES			
ACCIÓN INTEGRADA EN ESTA U.E.			
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN		105.800 €	
VALORACIÓN APROVECHAMIENTO			
TOTAL VALOR APROVECHAMIENTO			

COSTE DE EJECUCIÓN SOBRE VALOR APROVECHAMIENTO
 REPERCUSIÓN DE COSTE DE EJECUCIÓN SOBRE EDIFICABILIDAD

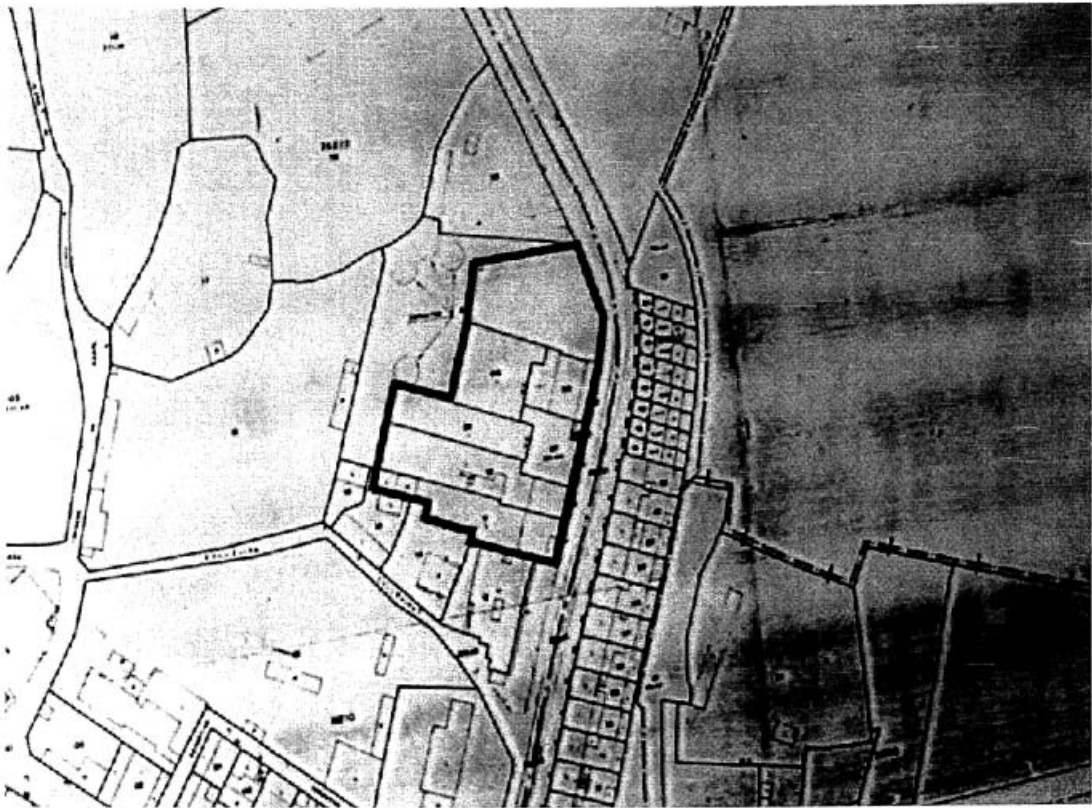
FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

U.A. nº 4

Plan Especial
de Protección del
Recinto Histórico de
Trujillo

Ayuntamiento de Trujillo

DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL



LEYENDA



NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2006

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2006 en el CD correspondiente al último trimestre.

2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2006, es de 99,53 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 8,29 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,16 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 4,01 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,96 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almodóvar, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte, Caixa Catalunya y Caja de España).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2006 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2006. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56



Precio ejemplar: 9,96 euros