PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

ORDENANZAS Y NORMAS DE PROTECCION

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

INDICE.

Pág.

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

1.1. Marco Legal ..... 2.
1.2. Ambito Territorial del Plan ..... 3.
1.3. Contenido Documental ..... 3.
1.4. Vigencia y Revisión del Plan Especial ..... 4.
1.5. Administración Actuante ..... 5.
1.6. Obligatoriedad del Plan ..... 5.
1.7. Interpretación del Plan y sus Ordenanzas ..... 5.
1.8. Desarrollo del Plan Especial ..... 6.
1.9. Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle ..... 7.
1.10. Proyectos de Remodelación de Espacios Públicos ..... 8.
1.11. Proyectos de Obras y Proyectos de Urbanización ..... 8.
1.12. Estudios Básicos para la Rehabilitación unitaria de Manzanas o Conjuntos Edificados ..... 9.
1.13. Edificaciones y Usos Disconformes con el Plan ..... 9.
1.14. Protección de valores Artístico-Edificatorios, Históricos y Ambientales ..... 9.
1.15. Gestión del Plan y Procedimiento ..... 10.
1.16. Documentación Complementaria para Licencias de Obras e Instalaciones ..... 11.

TITULO II.- REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Régimen Urbanístico del Suelo ..... 13.
2.2. Clasificación de los Sistemas y Definición de Areas Tipológicas ..... 13.
2.3. Regulación del Sistema Viario ..... 15.
2.4. Sistema de Espacios Libres ..... 16.
2.5. Sistema de Equipamientos: Dotaciones comunitarias ..... 16.
2.6. Sistema de Instalaciones y Servicios Públicos ..... 17.
2.7. Regulación de Usos en las Distintas Zonas ..... 17.
2.8. Uso Residencial de Vivienda ..... 18.
2.9. Uso Hotelero ..... 18.
2.10. Uso Comercial ..... 19.
2.11. Oficinas ..... 19.
2.12. Uso Hospitalario-Sanitario y Uso Docente: ..... 19.
2.13. Uso Deportivo ..... 19.
2.14. Uso Socio-Cultural y Recreativo ..... 19.
2.15. Uso Industrial y de Almacenaje ..... 20.
2.16. Uso de Garaje, Aparcamiento y Servicios del automóvil ..... 20.
2.17. Tipos de Obras e Intervenciones sobre la Edificación ..... 20.
2.18. Restauración ..... 21.
2.19. Conservación ..... 21.
2.20. Consolidación ..... 21.
2.21. Rehabilitación ..... 22.
2.22. Reestructuración ..... 23.
2.23. Reconstrucción ..... 24.
2.24. Obra Nueva y de Renovación ..... 25.
2.25. Demolición ..... 25.
2.26. Elementos Espúreos y Añadidos ..... 25.

TITULO III.- PARAMETROS DE LA EDIFICACION.

3.1. Contenido del Título ..... 26.
3.2. Definición de Conceptos ..... 26.
3.3. Rasantes Oficiales ..... 26.
3.4. Regulación de Alturas ..... 27.
3.5. Altura Máxima de la Planta Baja en casos especiales: .... 28.
3.6. Medición de las Alturas en metros en calles con pendiente ..... 29.
3.7. Alturas en Edificios con fachada a dos o más calles de esquina ..... 29.
3.8. Alturas en Edificios con fachada a dos o más calles enfrentadas ..... 30.
3.9. Ocupación de Parcela y Edificación en patio de manzana: ..... 30.
3.10. Regulación de Alineaciones Exteriores e interiores de la Edificación ..... 30.
3.11. Regulación de los retranqueos ..... 31.
3.12. Cuerpos y elementos salientes: ..... 31.
3.13. Regulación de los patios de parcela 32
3.14. Agregación o Fusión de Parcelas ..... 32.
3.15. Segregación o División de Parcelas ..... 32.
3.16. Condiciones de Higiene y Salubridad en las Viviendas ..... 33.
3.17. Vivienda Abuhardillada bajo cubierta: ..... 33.
3.18. Condiciones Especiales de la Vivienda en los Proyectos de Rehabilitación ..... 34.
3.19. Iluminación y Ventilación Natural en edificación residencial: ..... 35.

TITULO IV.- NORMATIVA DE PROTECCION Y DE ADECUACION AMBIENTAL.

4.1. Composición de Fachadas y Cubiertas..... 36.
4.2. Ejes Compositivos..... 38.
4.3. Huecos de Fachada..... 39.
4.4. Composición de Fachada en Planta Baja y Locales Comerciales..... 42.
4.5. Cuerpos Salientes: Balcones y Miradores..... 44.
4.6. Elementos Salientes..... 46.
4.7. Cubiertas..... 47.
4.8. Iluminación de Cubiertas. Buhardillas o Buhardas..... 50.
4.9. Aleros..... 51.
4.10. Elementos de Comunicación Vertical..... 52.
4.11. Materiales de la fachada..... 52.
4.12. Colores..... 53.
4.13. Instalaciones en fachada..... 54.

TITULO V.- CATALOGACION Y NIVELES DE PROTECCIÓN.

5.1. Catalogación y Niveles de Protección..... 55.
5.2. Nivel de Protección I..... 56.
5.3. Nivel de Protección II..... 57.
5.4. Nivel de Protección III..... 57.
5.5. Nivel de Protección IV..... 58.
5.6. Nivel de Protección V..... 59.
5.7. Protección en los entornos definidos por los puntos críticos del paisaje urbano, y en las calles entremuros60.
5.8. Condiciones de Protección en Obras en el Viario y Espacios Públicos..... 61.
5.9. Condiciones de Urbanización de los Espacios Públicos de calles y plazas..... 62.

TITULO VI.- PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

6.1. Fundamentos y Ambito de Aplicación: ..... 70.

6.2. Condiciones y Normas para la Protección Arqueológica:..... 71.

6.3. Normas para las Excavaciones Arqueológicas: ..... 72.

6.4. Normas para la conservación de hallazgos arqueológicos: ..... 73.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA.

ORDENANZAS Y NORMAS DE PROTECCION.

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 1.1. MARCO LEGAL.

1. Este Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora se redacta inscrito en el ordenamiento urbanístico vigente. Se corresponde con las figuras de planeamiento definidas en los apartados d) y f) del punto 2 del Artículo 76 del Reglamento de Planeamiento.

2. El contenido y determinaciones de este Plan Especial contemplan los supuestos establecidos en los artículos 77 y 78 del citado Reglamento.

3. El Plan se redacta como desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zamora. En este sentido en todos los aspectos no previstos por estas Ordenanzas y en general por la documentación de este Plan Especial, serán de aplicación en su caso las Normas Urbanísticas de carácter general y las Ordenanzas del Suelo Urbano que sean de aplicación al Casco Antiguo y resto del Suelo Urbano incluído en el ámbito de este Plan Especial, con las salvedades de matización, mejora o mayor precisión que el Plan Especial introduce en lo preceptuado en cuanto a usos y parámetros de la edificación en relación con los correspondientes preceptos de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 1.2. AMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.

1. El contenido de estas Ordenanzas, y las determinaciones establecidas en los restantes documentos gráficos o literarios del Plan Especial son de aplicación al área delimitada entre las Rondas (C/ Vega, Avda. de la Feria, Ronda de San Torcuato, Alfonso IX y Avda de Portugal) y el río Duero, definida como Casco Antiguo en el Plan General de Ordenación Urbana, más el Barrio de Olivares, con los límites expresados en los documentos gráficos de este Plan Especial. (Plano nº. 1 de las Determinaciones y Propuestas).

2. Dentro de estos límites se encuentra todo el espacio situado en el interior de los recintos amurallados, así como las áreas de influencia en los bordes hasta las Rondas y el río Duero, más el barrio de Olivares.

Art. 1.3. CONTENIDO DOCUMENTAL.

1.Este Plan Especial está integrado por los siguientes documentos:

1) Información Básica, Análisis y Diagnóstico desarrollado en una Memoria y 13 documentos gráficos o Planos.

2) Alzados de calles, con 55 planos, que incluyen las 60 calles o plazas con edificios catalogados o conjuntos de edificios incluídos en Normativa de Protección, más algunos edificios aislados.

3) Memoria descriptiva y justificativa del Plan Especial, que incluye estudios complementarios relativos a los Sistemas de Comunicaciones, de Equipamiento Comunitario así como de las Medidas de Mejora, Ordenación y Protección, y de la Regulación del Tráfico y Transporte, así como por último de las Propuestas para la Gestión del Plan Especial.

4) Planos de Ordenación, Catalogación y Gestión, a escala 1: 500, planos de Ordenación del tráfico y tratamiento del suelo, así como plano de Adecuación ambiental y Areas de homogeneidad, a escala 1: 2.000.

5) Ordenanzas y Normas de Protección.

6) Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación.

7) Fichero del Catálogo de la Edificación y Normativa de Protección.

2. Los documentos incluídos en los apartados 1 y 2 tienen carácter informativo. El resto de la documentación tiene carácter vinculante.

Art. 1.4. VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN ESPECIAL.

1. Este Plan Especial tiene vigencia indefinida a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, tal como aparece regulado en la legislación vigente.

2. Podrá procederse a la revisión total modificación puntual o parcial del Plan Especial cuando por causa de revisión o modificación del Plan General se alteren algunas de las determinaciones referentes al área o ámbito de este Plan Especial en el grado de incidencia previsto en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento. Estas revisiones se ajustarán a lo dispuesto en la L. 16/85 de Patrimonio Histórico Español y demás legislación vigente en su momento.

3. Cuando las circunstancias lo hagan necesario se podrán modificar algunas de las determinaciones de este Plan Especial de acuerdo con lo que establece el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento y previa justificación expresa.

4. Cualquier propuesta de modificación habrá de tramitarse de acuerdo al procedimiento establecido para la formulación y aprobación del Plan Especial con adecuación a las determinaciones establecidas al

respecto en la Ley de Urbanismo o Suelo, vigente en su momento y el Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 1.5. ADMINISTRACION ACTUANTE.

1. La aplicación y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento de Zamora, correspondiendo no obstante a los diferentes departamentos de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, Organos de la Administración del Estado, Diputación Provincial, así como Organos de la Comunidad Económica Europea con competencias sobre el medio ambiente, el desarrollo de las actuaciones de su propia competencia para la progresiva ejecución de las determinaciones del Plan.

3. Para el desarrollo de las previsiones y determinaciones de este Plan, el Ayuntamiento en colaboración con los organísmos señalados y otras entidades de caràcter público y privado, podrá crear un departamento u órgano administrativo o empresarial de acuerdo con las propuestas al respecto contenidas en este Plan Especial.

Art. 1.6. OBLIGATORIEDAD DEL PLAN.

1. La Administración Pública y los particulares están obligados a cumplir las determinaciones y previsiones de este Plan Especial. En consecuencia cualquier actuación o intervención sobre el ámbito del Plan, ya sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a las disposiciones señaladas en la Legislación vigente sobre Urbanismo y Suelo.

Art. 1.7. INTERPRETACION DEL PLAN Y SUS ORDENANZAS.

1. Cualquier duda sobre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y sus Ordenanzas deberá ser despejada estableciendo una correlación entre los enunciados gráficos o literarios del Plan y los objetivos de protección y mejora de la morfología urbana y la estructura social. En el supuesto de contradicción entre estas Ordenanzas y las

prescripciones gráficas de los planos, prevalecerá el contenido de las primeras, salvo en los casos en que se precise expresamente lo contrario. En caso de discordancia entre planos, tal como expresan las Normas Urbanísticas, prevalecerá aquel que específicamente regule el aspecto de la ordenación de que se trate.

Art. 1.8. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

1. Con el fin de completar y desarrollar en detalle las determinaciones y propuestas de este Plan Especial podrán establecerse Estudios de Detalle en el ámbito de las Unidades de Ejecución que en este Plan se señalan, o en aquellas otras que puedan delimitarse en el futuro, así como los correspondientes proyectos de reparcelación, de compensación o expropiación que se hagan necesarios en estas Unidades de Ejecución, y los proyectos de expropiación en los espacios y edificios de propiedad privada señalados en el Plan como no edificables.

2. En las áreas definidas como Sistema Viario o Sistema de Espacios Libres se formularán los correspondientes proyectos de obras, o en su caso proyectos de urbanización cuando correspondan, al ámbito delimitado por Unidades de Actuación. En los espacios definidos como "entorno de protección" de los edificios declarados Bien de Interés Cultural, las calles, plazas y espacios públicos incluídos en el AHT 1, así como en los Espacios Estanciales (calles y plazas peatonales o de coexistencia), los Proyectos de Obras deberán fundamentarse y justificarse en base a Estudios o Proyectos de Remodelación del espacio público, cuyo cometido principal será el diseño urbano dirigido a la mejora ambiental del espacio, y al realce de los elementos monumentales o singulares que lo constituyen y limitan.

3. En las áreas y manzanas de edificación señaladas como Areas de Rehabilitación Integrada (ARI) para la realización de Programas de Rehabilitación Preferente, podrán formularse programas de rehabilitación con carácter unitario para una manzana o un conjunto urbano en orden a la mejora de calidad y habitabilidad de los mismos, que adoptarán la

figura de Estudios Básicos de Rehabilitación o cuando proceda, Estudios de Adecuación Ambiental o Arquitectónica.

El señalamiento de un ARI por el Plan Especial no limitará la posibilidad de realizar intervenciones de Rehabilitación u otras para una o varias parcelas, siempre que estas intervenciones no imposibiliten la rehabilitación integrada del conjunto.

Art. 1.9. UNIDADES DE EJECUCION Y ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Con el fin de desarrollar algunas de las Propuestas de Intervención de este Plan Especial que exigen la remodelación de conjuntos espaciales o edificados, el Plan Especial define el ámbito de las Unidades de Ejecución a los efectos del justo reparto de cargas y beneficios exigido por la legislación de Urbanismo. Estas Unidades de Ejecución deberán ser delimitadas conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión, determinando los bienes y propiedades incluídos en la misma, cuya delimitación podrá, en su caso, ampliarr y completar el ámbito señalado en el Plan Especial.

Cuando la Unidad de Ejecución haya de llevarse a cabo por el Sistema de Expropiación, la delimitación y relación de bienes y servicios afectados irá encaminada al correspondiente proyecto de expropiación.

2. En el ámbito de las Unidades de Ejecución determinadas en el Plan Especial o en aquellas otras que determine en su momento el Organo competente, podrán formularse Estudios de Detalle con carácter previo o simultáneo a los proyectos de reparcelación, de compensación o de expropiación, en el caso de que se considere necesario proceder a completar o mejorar las alineaciones señaladas en el Plan Especial. Estos Estudios de Detalle no podrán ampliar la volumetría ni alterar significativamente los espacios públicos, debiendo en cualquier caso establecer las rasantes y definir con exactitud los terrenos de cesión obligatoria, y en cualquier caso respetarán las premisas básicas de accesos rodados y peatonales.

3. En el ámbito de las Unidades de Ejecución, a la aprobación de este Plan Especial, queda suspendido el otorgamiento de cualquier

licencia de parcelación o edificación en tanto no haya sido desarrollada la Unidad de Ejecución de acuerdo con lo previsto en la legislación de Urbanismo y sus Reglamentos.

Art. 1.10. ESTUDIOS Y PROYECTOS DE REMODELACIÓN DE ESPACIOS PUBLICOS.

1. Al objeto de cumplir las determinaciones del Plan a nivel de organización y mejora del Sistema de comunicaciones y de espacios públicos, en las áreas señaladas en el artículo 1.8., se redactarán estudios cuyo objetivo fundamental será el diseño urbano de dichos espacios, con carácter previo a los proyectos de obra o proyectos de urbanización. Estos estudios previos de remodelación del espacio público deberán atenerse a las determinaciones en cuanto a tráfico, aparcamiento y peatonalización establecidas en este Plan Especial.

Art. 1.11. PROYECTOS DE OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACION.

1. Con el fin de desarrollar las previsiones contempladas en los Estudios o Proyectos de Remodelación del Espacio Público formulados en virtud del artículo anterior, o directamente las previsiones del Plan Especial, se formularán los correspondientes Proyectos de obras encaminados a la urbanización de los Espacios Públicos del Sistema de Comunicaciones o de los Espacios Libres Públicos contemplando la organización y mejora de los servicios infraestructurales y de la pavimentación, ateniéndose en cualquier caso a las determinaciones y previsiones de este Plan Especial en cuanto a la organización del tráfico, del aparcamiento y de los espacios de coexistencia vehículo-peatón o estrictamente peatonales, cuyas características genéricas no podrán alterar.

Art. 1.12. ESTUDIOS BASICOS PARA LA REHABILITACION UNITARIA O INTEGRADA DE MANZANAS O CONJUNTOS EDIFICADOS.

1. Para el desarrollo de los Programas de Rehabilitación Preferente establecidos en este Plan Especial en las Areas de Rehabilitación Integrada, o en aquellas otras áreas que posteriormente se determinen, podrán redactarse Estudios Básicos de Rehabilitación que contemplen unitariamente un conjunto de edificaciones o manzanas completas con el objetivo fundamental de mejorar la calidad ambiental y urbanística y las condiciones de habitabilidad de las edificaciones. Estos estudios deberán atenerse a las prescripciones establecidas en este Plan Especial en cuanto a los niveles de protección de la edificación y alturas reguladoras de la misma, pudiendo no obstante definir o completar las alineaciones de patio de manzana señaladas en el Plan.

Art. 1.13. EDIFICACIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PLAN.

1. A Los edificios que resultaren disconformes con la ordenación y las condiciones de edificación de este Plan, les será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación sobre Edificación fuera de ordenación.

Art. 1.14. PROTECCION DE VALORES ARTISTICO-EDIFICATORIOS, HISTORICOS Y AMBIENTALES.

1. En cumplimiento de lo establecido por la legislación sobre Urbanismo y Ordenación del Suelo, y artículos concordantes del

Reglamento de Planeamiento, así como de lo establecido por la Ley del Patrimonio para los Conjuntos Histórico-Artísticos, como documento complementario de este Plan Especial se incluye el Catálogo de la Edificación y Espacios, que por sus singulares valores o características han de ser objeto de especial protección, entrando en vigor este Catálogo simultáneamente a la aprobación del Plan Especial.

2. La inclusión de un edificio, elemento o espacio en el Catálogo, Niveles 1,2, y 3, supone la declaración de utilidad pública de su conservación y mantenimiento total o parcial, en función de los Niveles de Protección asignados e intervenciones permitidas en cada Nivel. (Título V de estas Ordenanzas).

3. La inclusión de un edificio en los Niveles de protección 4, y 5, supone la aplicación de una Normativa de Protección del paisaje urbano y valores ambientales del espacio público que implican la obligatoria conservación de fachada y elementos de interés arquitectónico (nivel 4) o el mantenimiento simple de los caracteres tipológicos que lo definen (Nivel 5).

4. Los hallazgos arqueológicos susceptibles de ser catalogados, con independencia de la aplicación del régimen general de la Ley de Patrimonio, cuando deban ser conservados en su lugar de orígen, producirán las modificaciones en las determinaciones del planeamiento que resulten necesarias para su debida conservación, mantenimiento o restauración. A estos efectos se estará a lo dispuesto en el Título VI de estas Ordenanzas.

Art. 1.15. GESTION DEL PLAN Y PROCEDIMIENTO.

1. La definición de parámetros edificatorios contenida en los documentos gráficos, y en estas Ordenanzas de la Edificación, incluídas sus Normas de Protección, permiten la ejecución directa del Plan mediante los correspondientes proyectos edificatorios sobre la mayor parte del territorio ordenado a excepción de las áreas definidas como

Unidades de Ejecución, por ser objeto de algún grado de intervención en cuanto a la ordenación y remodelación de los espacios libres y edificados. Las Unidades de Ejecución, han sido definidas al amparo de la legislación vigente sobre Urbanismo y Suelo, y artículos concordantes de sus Reglamentos, por lo que no podrán ser objeto de licencia de edificación hasta tanto se haya procedido a la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, tal como queda regulado en la Ley y sus Reglamentos.

2. La obtención de licencias edificatorias o de instalaciones en el Suelo Urbano incluído en este Plan Especial se remite a las Normas Urbanísticas u Ordenanza Municipal de Procedimiento, sin perjuicio de que sea preciso cumplimentar la documentación complementaria que se señala en el artículo siguiente.

Art. 1.16. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA LICENCIAS DE OBRAS E INSTALACIONES.

1. Sin perjuicio de la documentación que en relación con el tipo de obra o de instalación que se pretenda, se exige con carácter general para el Suelo Urbano, a toda solicitud de licencia de obras o de instalaciones dentro de los límites de este Plan Especial, ya sean de derribo, obras menores que afecten a fachada, cubierta o elementos interiores de carácter singular, obras de rehabilitación y obras de renovación, así como instalaciones que produzcan cambios de uso o alteraciones de fachada, deberán acompañarse planos del estado actual del edificio existente, así como documentos en que se superpongan las nuevas soluciones constructivas distinguiendo las partes objeto de derribo de aquellas que resulten de obra nueva.

2. En los casos de obra nueva o en que la reforma o rehabilitación afecte a elementos exteriores de fachada, cubierta, o plantas bajas de los locales comerciales, además de la planta de situación en el que se señalará el ámbito espacial desde el que es perceptible el edificio, con la documentación fotográfica desde los distintos puntos de vista, se adjuntará alzado del frente de manzana correspondiente al edificio o

parcela en cuestión, para lo que se utilizarán los alzados de calles del Plan Especial, encuadrando la solución propuesta en el conjunto del frente de manzana y completando el diseño de aquellos edificios de carácter neutro cuya composición de fachada está esquematizada en el frente de manzana del correspondiente alzado. Quedan exentos de esta norma los frentes de edificación situados en calles para los que el Plan Especial no ha realizado alzados.

3. En los casos de rehabilitación, reestructuración o renovación que afecten a fachada o cubierta del edificio se adjuntará documentación fotográfica de los elementos arquitectónicos que constituyen la composición actual de fachada, tales como embocaduras de puertas y ventanas, balcones, miradores, aleros de cubierta y otros elementos característicos de la composición de fachada y de los frentes comerciales existentes.

4. Se describirán en la Memoria del Proyecto los materiales de fachadas y cubierta, tipo, textura y color, y elementos ornamentales o funcionales visibles al exterior, haciendo referencia para los colores de fachada a la Carta de color del Plan Especial.

5. Requerirán informe favorable de la administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico, las intervenciones en los monumentos declarados Bien de Interés Cultural o en los edificios sobre los que exista expediente de incoacción, así como las intervenciones en los solares o edificaciones incluidos en los "entornos de protección" que figuran en el plano de Catalogación de este Plan Especial. Será preceptivo también este informE en los casos señalados en estas Ordenanzas para edificios de nueva planta excluidos en el artículo 4.1. de cumplir la normativa de composición.

TITULO II. REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO DEL SUELO, Y DE LOS USOS E INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN.

Art. 2.1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

1. El Plan Especial recoge en su documentación gráfica los Sistemas de viales, Sistema de Espacios Libres Públicos (L.U.P.) y Sistema de Equipamientos (D. C.) previstos en el Planeamiento de rango superior.

2. Los Sistemas corresponden al Suelo destinado a servicios de carácter público que según el ámbito a que sirven se diferencian en Sistemas Generales y Sistemas Locales. La consideración de Sistema implica con carácter general la declaración de utilidad pública y en su caso la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de Urbanismo y Suelo, con la salvedad de los Sistemas destinados a equipamiento, que en algunos casos, sin merma de su carácter de servicio público, pueden ser de propiedad institucional o privada.

3. Sin perjuicio de lo establecido por el Planeamiento de rango superior en cuanto a usos y parámetros de la edificación, el Plan Especial divide su ámbito según áreas en las que las tipologías de la edificación presentan características de homogeneidad.

4. Las Areas de Homogeneidad Tipológica y correspondientes Subáreas delimitan ámbitos para la aplicación de la Normativa de protección y adecuación ambiental y otras normas de estas Ordenanzas.

Art. 2.2. CLASIFICACION DE LOS SISTEMAS Y DEFINICION DE AREAS DE HOMOGENEIDAD TIPOLOGICA.

1. De acuerdo con el Plan General de Ordenación, el Plan Especial define los siguientes sistemas:

- Sistema de Comunicaciones, clasificado en subsistema de red viaria básica o Sistema General y el Sistema Complementario que se conforma por la red viaria secundaria local y por la red peatonal.

- Sistema de Espacios Libres en el que se integran los terrenos destinados a Espacios Libres Públicos (L.U.P.) señalados en el Planeamiento de rango superior y los Espacios Libres Privados (J.P.).

- Sistema de Equipamientos Comunitarios, que se integra por los equipamientos de ámbito municipal y supramunicipal destinados a tareas educativas, deportivas, sanitario - asistenciales, socio - culturales, público-administrativas, comerciales en cuanto a mercados de abastos y mercados centrales, señalados en planos como D.C. Dentro de este Sistema quedan comprendidos, aunque no tengan el carácter de Dotación (D.C.) los servicios urbanos, en los que se incluyen las instalaciones y obras cuya implantación influye de forma sustancial en el desarrollo urbano del territorio, tales como las derivadas del suministro de energía eléctrica, del servicio de abastecimiento de agua, del servicio de tratamiento de basuras y de distribución de combustibles, incluyendo estaciones de autobúses, mataderos centrales y aparcamientos especiales de vehículos ligeros.

2. El ámbito del Plan Especial está integrado por dos zonas del Plan General a efectos de aplicación de usos: Área de casco Antiguo y el área del barrio de Olivares, a cada uno de los cuales se aplicarán los usos prescritos por el Planeamiento de rango superior.

3. Los parámetros volumétricos y altura de la edificación se aplican individualizadamente por unidades edificatorias, correspondiendo cada unidad edificatoria a una parcela catastral. La volumetría máxima se determinará mediante las alturas máximas y alineaciones que se fijan en este Plan Especial, por aplicación de lo que determinen las Normas Urbanísticas al respecto.

4. Las Normas de Protección requeridas por la legislación de Urbanismo y sus Reglamentos para los elementos arquitectónicos y espaciales se aplican de forma individualizada para las Unidades

edificatorias o espaciales por medio de los Niveles de Protección señalados en Planos.

Las Normas de adecuación ambiental se aplican según Areas con tipología edificatoria homogénea, a cuyo efecto se subdivide el conjunto ordenado en 3 Areas de Homogeneidad Tipológica.

Art. 2.3. REGULACION DEL SISTEMA VIARIO.

1. La red viaria incluída en este Plan Especial pertenece en su totalidad con la salvedad de las vías periféricas que delimitan el área al Sistema Local o Complementario de Comunicaciones. Se clasifica en tres categorías, a efectos de tratamiento de suelo en relación a la función que cumplen:

- Vías colectoras y distribuidoras, cuya finalidad es distribuír y canalizar el tráfico de vehículos en las distintas áreas del casco, y que en ocasiones incluyen carriles reservados al transporte público, así como aparcamientos y espacios para carga y descarga. Su tratamiento superficial se realizará de acuerdo con la definición gráfica del plano de Ordenación del Tráfico y Tratamiento del Suelo, estableciendo calzadas para vehículos, carriles exclusivos del transporte público y aceras peatonales diferenciadas de los anteriores.

- Calles de coexistencia vehículo-peatón, constituídas por aquellas calles de las que se pretende desviar el tráfico de paso, quedando reservadas exclusivamente al tráfico de acceso directo a las viviendas y comercio en ellas existentes. Exigen un tratamiento superficial no diferenciado entre calzada y andenes peatonales, salvo en textura y color, y la ubicación de elementos disuasorios al acceso de vehículos, tal como bolardos removibles o bordillos realzados en el encuentro con las vías colectoras, que avisen al conductor del cambio de funcionalidad de la vía, así como una organización del sentido del tráfico y transporte que evite en general los tráficos de paso; están señaladas como calles de coexistencia en el plano de Ordenación del Tráfico y Tratamiento del Suelo.

- Calles y espacios peatonales, reservadas exclusivamente al peatón, en las que está prohibído el acceso a los vehículos privados. Su tratamiento superficial ha de ser unificado y en algunos casos con barreras removibles para el acceso de ambulancias o vehículos del servicio público. El tratamiento de los espacios peatonales podrá tener en algunos casos carácter similar al de Sistema de Espacios Libres Públicos. Las calles y espacios peatonales están señalados como tales en el plano de Ordenación del Tráfico y Tratamiento del Suelo.

Art. 2.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1. Está constituído por los terrenos destinados a parques públicos (L.U.P.) y privados (J.P.). Podrán incluírse en el mismo aquellas áreas o espacios que el Plan Especial califica como peatonales cuando su tratamiento se corresponda a este carácter con arbolado, jardinería o plantaciones en general, o se trate de espacios Estanciales.

2. Los Espacios Libres Públicos quedarán exentos de toda edificación salvo pequeñas instalaciones de servicio como quioskos o similares que no excedan del 2% de su superficie, pudiendo incrementar la edificación cuando ésta se destine al cultivo de plantas o arbolado que requieran espacios protegidos, siempre que estén abiertos al público, o bien cuando se destinen los espacios cubiertos a juegos infantiles o de estancia y ocio y permanezcan abiertos al público. En los jardines Privados se permiten edificios auxiliares para los trabajos de mantenimiento hasta 1 planta de altura y ocupación máxima del 10%, con máximo autorizable de 20 m2.

Art. 2.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS: DOTACIONES COMUNITARIAS.

1. De acuerdo con la definición de las Normas urbanísticas del Plan General los terrenos destinados a equipamiento en este Plan se grafían

en los Planos con las siglas D.C. (Dotación Comunitaria), englobando los siguientes usos básicos:

- Docente.
- Deportivo.
- Hospitalario y Sanitario.
- Sociocultural y Recreativo.
- Servicios Públicos.
- Infraestructuras.

Entre los equipamientos se incluyen también, como Servicios Públicos, los mercados.

2. Los edificios destinados en la actualidad a Sistema General de Equipamientos o que se destinen en el futuro quedan regulados en cuanto a normas constructivas y de la edificación por el mismo régimen general de estas Ordenanzas. Los usos específicos de cada uno de los elementos del Sistema de Equipamientos pueden ser cambiados, siempre que el nuevo uso corresponda a un Equipamiento Comunitario de los definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 2.6. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS: SERVICIOS PÚBLICOS.

1. Se regirá por lo establecido en las Normas Urbanísticas del Planeamiento de rango superior. No obstante su régimen de edificabilidad se atendrá a lo establecido con carácter general por estas Ordenanzas.

Art. 2.7. REGULACION DE USOS EN LAS DISTINTAS ZONAS.

1. A efectos de regular los usos permitidos en las distintas zonas se establece la siguiente definición de usos en concordancia con lo preceptuado por las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 2.8. USO RESIDENCIAL Y DE VIVIENDA.

1. La definición, categorías, situación, usos compatibles, requisitos, programa mínimo, dimensiones y características, comunicaciones verticales y portales, serán los regulados en las Normas Urbanísticas del Planeamiento de rango superior y en la legislación vigente.

2. No obstante, teniendo en cuenta las especiales características de organización espacial que concurren en el área ordenada por el Plan Especial, las viviendas o apartamentos en los proyectos de rehabilitación se considerará cumplen el requisito de ser exteriores, cuando posean huecos de luz y ventilación suficientes en una de sus habitaciones vivideras (salón, comedor o dormitorio), que recaigan a:

a) Calle, Plaza o Espacio Libre Público.

b) Que recaiga a un espacio de los definidos como patio de manzana en el plano de Ordenación, Catálogo y Gestión de este Plan Especial o patio interior que permita inscribir un circulo de diámetro igual o superior a 2/3 de la altura del patio, medido según los criterios del P.G.O.

c) Espacio libre unido y abierto a calle, plaza, espacio público o patio con las condiciones anteriores, cuya profundidad no sea superior al ancho.

Art. 2.9. USO HOTELERO.

1. Su definición, clasificación y determinaciones se atendrán a las Normas Urbanísticas del Planeamiento de rango superior.

Art. 2.10. USO COMERCIAL.

1. Su definición, clasificación y regulación se atendrán a la regulación de las Normas Urbanísticas del Planeamiento de rango superior.

Art. 2.11. USO DE OFICINAS.

1. Su definición, clasificación y restantes determinaciones quedarán reguladas por las Normas Urbanísticas del Planeamiento de rango superior.

Art. 2.12. USO HOSPITALARIO-SANITARIO Y USO DOCENTE.

1. Su definición, clasificación y determinaciones se atendrán a las Normas Urbanísticas del Planeamiento de rango superior.

Art. 2.13. USO DEPORTIVO.

1. Su definición, clasificación y determinaciones se atendrán a las Normas Urbanísticas del Planeamiento de rango superior.

Art. 2.14. USO SOCIOCULTURAL Y RECREATIVO.

1. Su definición, clasificación y determinaciones quedan reguladas por las Normas Urbanísticas del Planeamiento de rango superior.

Art. 2.15. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAJE.

1. Su definición, clasificación en categorías y grados de compatibilidad en las distintas situaciones así como límites máximos y restantes determinaciones quedan reguladas por lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 2.16. USO DE GARAJE, APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

1. Su definición, requisitos y condicionantes quedarán regulados por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación con excepción de los apartados que se refieren a dimensiones y parámetros de los accesos en las áreas AHT1 y AHT2 los cuales tendrán el ancho máximo en fachada que se especifica en el artículo 44.

En calles de coexistencia se toleran los aparcamientos interiores a la edificación, quedando prohibidos los talleres de reparación de vehículos. Los garajes-aparcamiento y talleres se prohíben en calles y áreas peatonales. Los accesos a la edificación.

Art. 2.17. TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACION.

1. Los diferentes niveles de protección para la edificación y el espacio urbano establecidas en este Plan Especial, requieren la consideración de distintas políticas de intervención en relación a sus características arquitectónicas, su estado de conservación, así como las necesidades en mejora de su calidad y habitabilidad. Los tipos de obras o intervenciones posibles se clasifican a continuación en orden a su distinta graduación definiendo los tipos de obras permitidos dentro de cada una.

Art. 2.18. RESTAURACIÓN.

1. Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

Dada la amplia casuística a que puede obedecer este tipo de obras caben unicamente medidas de control por los órganos de defensa del patrimonio en los edificios o elementos declarados o incoados "Bien de interés cultural", y por la Oficina Técnica o la Comisión del Plan que se cree para el seguimiento del Plan Especial, en los casos de Nivel 1, 2 y 3.

Art. 2.19. CONSERVACION.

1. Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

2. Quedan incluídas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas. Se aplican en toda clase de edificios, cualquiera que sea su nivel de protección.

Art. 2.20. CONSOLIDACION.

1. Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

2. En los edificios incluídos en catálogo, Niveles 1, 2 y 3, las obras deberán realizarse con los mismos materiales, sistemas constructivos y diseños utilizados originariamente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

Art. 2.21. REHABILITACION.

1. Se entiende por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología arquitectónica y constructiva.

2. En este tipo de obras, cuando se trate de "rehabilitación básica o integral" de un edificio, se permite la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico, singular o histórico.

3. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

- Rehabilitación elemental. Cuando las obras se refieran a la mejora de las condiciones de habitabilidad de una vivienda con sustitución de sus instalaciones y su posible reestructuración interior.

- Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.

- Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, o cuando se modifique el número de plantas, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.

4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio es obligada la eliminación de elementos espúreos en fachada o añadidos a la cubierta. En ambos casos es obligada la eliminación de elementos añadidos a las fachadas originales exteriores e interiores del edificio y sus cubiertas, permitiéndose elevar el número de plantas autorizado en el Plan, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable permitido con carácter general por estas Ordenanzas.

Las obras de Rehabilitación Básica o Integral se permiten en todos los edificios en general, salvo en los que puedan considerarse como “fuera de ordenación” por exceso de altura sobre la altura reguladora o que requieren la adaptación de su fachada a las Normas compositivas del Plan Especial, y que aparecen señalados como tales en el plano nº. 3. En la edificación protegida se permite en todos los Niveles, con las salvedades y matizaciones contenidas en el Título V de estas Ordenanzas.

Art. 2.22. REESTRUCTURACION.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, que obliguen a demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considerarán obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar al 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "reestructuración total".

2. Las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas o eliminación de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. De ser necesario, las obras de Reestructuración podrán alcanzar hasta el vaciado interior del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores y de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior.

3. En todos los casos de Reestructuración se exige la eliminación de elementos espúreos añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación. En el Título V de estas Ordenanzas se especifica para cada Nivel de Protección los tipos de Reestructuración permitida.

Art. 2.23. RECONSTRUCCIÓN.

1. Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.

2. Las obras de Reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que justificaron el señalamiento de un determinado nivel de protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan en sus características tipológicas los elementos arquitectónicos de fachada tales como aleros, cornisas, cierres de balcones, miradores, recercados de puertas y ventanas y elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

3. En las obras de Reconstrucción no podrán reproducirse los elementos espúreos o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

Art. 2.24. OBRA NUEVA Y DE RENOVACIÓN.

1. Son obras de nueva planta sobre solares existentes o Renovaciones que surjan por sustitución de edificios existentes no clasificados en los distintos niveles de protección.

Art. 2.25. DEMOLICION.

1. Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

Art. 2.26. ELEMENTOS ESPUREOS Y AÑADIDOS.

1. Deben incluírse bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construídos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en el carácter de la edificación, afectando a sus características de estética o volumétricas o de integración ambiental en el espacio en que se insertan.

TITULO III. PARAMETROS DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 3.1. CONTENIDO DEL TITULO

1. En este Título se incluye la definición, significado y reglamentación de los distintos parámetros que han de determinar las edificaciones, ya sean de nueva planta o afectando a edificios existentes en cualquiera de las graduaciones de obras descritas en el Título anterior.

2. Se incluye también en este Título la definición de los distintos elementos arquitectónicos que componen la edificación tanto en sus características de volumetría exterior, como en cuanto a sus características morfológicas, de higiene, y salubridad en el interior.

3. La unidad a efectos de aplicación de los distintos parámetros es la "parcela" definida en el artículo siguiente, con las salvedades especificadas en los documentos gráficos y en estas Ordenanzas.

Art. 3.2. DEFINICION DE CONCEPTOS.

1. La terminología utilizada en estas Ordenanzas se remite a las definiciones del Plan General de Ordenación.

Art. 3.3. RASANTES OFICIALES.

1. Son las definidas por la pavimentación actual en su limite con la alineación de calle, y en su defecto por los Estudios de Detalle o en los Proyectos de Remodelación de espacios urbanos; en ningín caso se utilizará como Rasante para la medición de alturas la cota o nivel de los jardines Privados o espacios libres de parcela, salvo en casos especiales en los espacios protegidos en Puntos Críticos del Paisaje Urbano, cuando

por razones de protección de lineas visuales resulte conveniente considerar como rasante el terreno natural. Los Estudios de Detalle y Proyectos de Remodelación del espacio urbano podrán definir rasantes para la edificación sobre calles o espacios privados, pero estableciendo siempre los niveles por relación a cotas de los espacios públicos más próximos.

Art. 3.4. REGULACION DE ALTURAS.

1. La altura máxima permitida para la edificación está regulada en este Plan Especial mediante dos parámetros: nº. máximo de alturas o de plantas y altura máxima en metros; dentro de esta última puede también regularse la altura de planta baja y la de pisos.

2.- Número máximo de alturas: Será el número máximo de plantas que tiene la edificación actual, incluída la baja, salvo que se señale una nueva altura reguladora en número de plantas en el plano "Ordenación, Catálogo y Gestión", del Plan Especial. En el número de plantas permitidas no se contabilizan las calificables como Aticos, o sobrados, que se señalan expresamente en los casos que existen.

3. Altura máxima en metros. En todas las intervenciones sobre la edificación se mantendrá la altura de la linea de alero o cornisa actuales, salvo los casos en que aparezca modificado el nº. de plantas en el plano nº. 1 citado en el párrafo anterior, y se trate de solares o la Ordenanza permita el derribo y la Reconstrucción o Reestructuración de la fachada: edificios no incluidos en Niveles de Protección o supuestos contemplados en el artículo 5.6 apartado 3 para el Nivel 5. En estos supuestos, cuando las unidades edificatorias de altura modificable están situadas en frentes de calle o de manzana en que existen edificios incluidos en cualquier nivel de protección, en las fichas de los edificios catalogados se grafía su altura de cornisa máxima en metros, o bien por relación a otros edificios próximos de altura no modificable.

En estos mismos supuestos, cuando el frente de calle no figura en el fichero de catálogo por no tener la consideración de espacio de valor singular o ambiental o no existir en él ningún edificio protegido, se aplicarán los siguientes parámetros de altura máxima entre niveles inferiores de forjado y, o rasante de calle.

Area AHT1

Planta baja .....3,20 m. (libres s/rasante)

Planta de piso.....3,00 m. (incluso forjado)

Area AHT2.

Planta baja .....3,00 m. (libres s/rasante).

Planta de piso.....2,90 m. (incluso forjado).

Area AHT3.

Planta baja .....3,70 m (libres s/rasante).

Planta de piso.....3,20 m. (incluso forjado).

Art. 3.5. ALTURA MAXIMA DE LA PLANTA BAJA Y DE PISO EN CASOS ESPECIALES.

Sin perjuicio de los máximos señalados en el artículo anterior, deberán tenerse en cuenta las siguientes excepciones:

1. En sustituciones de edificios o construcción de solares en colindancia con otros edificios clasificados con los Niveles 1,2 y 3 deberá tenerse en cuenta la necesaria armonización en las alturas de Planta baja con la edificación catalogada: su altura no superará a la de la planta baja del edificio catalogado ni a la media del frente de manzana..

2. En el área AHT3 se permiten alturas de Planta Baja de 5,50 m. en las "Alineaciones Comerciales" definidas en planos, pudiendo prolongarse esta altura en un máximo de 12 m. en las esquinas o encuentros con alineaciones no definidas como comerciales.

3. En los usos no residenciales permitidos, cuando se justifique la necesidad de superar los parámetros del apartado 3 del artículo anterior, y en las edificaciones y usos contemplados en el artículo 4.1., podrán superarse estos parámetros, siendo de aplicación los restantes

condicionantes y limitaciones de la altura reguladora y requiriendo el informe previsto en este último artículo.

4. En los espacios protegidos incluidos en el Catálogo, por constituir Puntos Críticos del paisaje urbano, las alturas permitidas del artículo anterior quedarán condicionadas y limitadas por la conservación y mejora de las actuales líneas visuales del paisaje urbano y su entorno.

Art. 3.6. MEDICION DE LAS ALTURAS EN METROS EN CALLES CON PENDIENTE.

1. La altura de la edificación se medirá como regla general a partir de la rasante del punto medio de la fachada, con las siguientes salvedades.

2. Si la diferencia de niveles entre los dos extremos de la fachada es superior a 0,60 m., la altura máxima se medirá a partír del nivel situado a 60 cm. por debajo de la rasante más alta de la línea de fachada.

3. Cuando la aplicación de esta regla provoque que en algún punto de la fachada la rasante se sitúe a mas de 0,60 m. por debajo del punto de aplicación de las alturas, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para evitarlo, aplicando a cada uno de los tramos la altura en las condiciones del párrafo anterior como si se tratara de fachada independiente.

Art. 3.7. ALTURAS EN EDIFICIOS CON FACHADA A DOS O MAS CALLES DE ESQUINA.

1. Se aplicarán las alturas existentes en la edificación con frente a cada una de las calles. En caso de aumentos edificatorios permitidos, la altura reguladora se aplicará en el frente de calle por el que tiene acceso la edificación, o numeración postal del solar, manteniendo el nivel de

cornisa en las restantes calles, salvo que en el fichero de la edificación se grafíen alturas limitadoras.

Art. 3.8. ALTURAS EN EDIFICIOS CON FACHADA A DOS O MAS CALLES ENFRENTADAS.

1. Se aplicará la altura reguladora independientemente para cada una de las fachadas: en el plano 1 se señala mediante una linea el fondo correspondiente a la altura de cada fachada. Si no existiera linea separadora se medirá la altura, si ésta es única, en la calle de rasante más baja, y si hay alturas señaladas para cada calle se tomará como separación la linea media de parcela.

Art. 3.9. OCUPACION DE PARCELA Y EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA.

1. La ocupación permitida de parcela, con la altura máxima autorizada, viene definida por las alineaciones exteriores e interiores de la edificación.

2. En los patios de manzana definidos en el Artículo 3.2 no calificados como Jardín privado se permite la construcción con una planta, de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.10. REGULACION DE ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.

1. El Plan Especial mantiene las alineaciones de fachada de la edificación salvo en los casos expresamente señalados en el plano nº. 1: "Ordenación, Catálogo y Gestión".

2. El Plan Especial recoge del P.G.O. las alineaciones y calificación del espacio interior, ampliándolo a otras manzanas, a cuyo espacio

interior, ya sea J. P. o edificable, será de aplicación lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General sobre usos, ocupación y altura edificatoria.

3. Se considerarán modificadas las alineaciones establecidas por el Plan Especial, cuando se produzcan hallazgos arqueológicos que así lo requieran para su debida conservación.

Art. 3.11. REGULACION DE LOS RETRANQUEOS.

1. En alineaciones de calles no se permiten más retranqueos que los señalados en Planos. La altura reguladora se aplicará en un fondo mínimo de 8 m. a partir de la alineación exterior, o a la totalidad de la parcela si su fondo fuera menor.

2. En patios de manzana se permiten retranqueos, siempre que no generen espacios cuyo ancho sea inferior al fondo, cuando sobre ellos recaigan huecos de luces de habitaciones vivideras.

Art. 3.12. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de edificación sobresalientes sobre el plano de fachada, susceptibles de ser habitados.

2. Se entiende por elementos salientes los elementos de la edificación constructivos u ornamentales, tales como zócalos, molduras, aleros, etc.

3. La edificación se someterá a la alineación establecida en toda su altura. Se permiten cuerpos y elementos salientes sobre fachada en las condiciones establecidas en el Título IV correspondiente a Normativa de Protección y Adecuación ambiental.

Art. 3.13. REGULACION DE LOS PATIOS DE PARCELA.

1. Cuando se trate de obras de Reestructuración, Reconstrucción o de Obra Nueva, y en los casos de Rehabilitación cuando se modifiquen o creen nuevos patios de parcela, sus dimensiones se regularán por las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 3.14. AGREGACION O FUSION DE PARCELAS:

1. Se permite en las siguientes condiciones:

Areas A.H.T.	Nº. máximo de parcelas.	Frente máximo de la parcela resultante (m.l.)
A.H.T. 1.	2	10
A.H.T. 2	2	10
A.H.T.3	Libre	Libre

En AHT1 Y AHT2, cuando se superen los 7 m. de frente, será necesario subdividir la composición y tratamiento de fachada como si de distintas intervenciones se trataSe. Esta ordenanza no será de aplicación en las edificaciones destinadas en su totalidad a los usos excluidos en el artículo 4.1.

Art. 3.15. SEGREGACION O DIVISION DE PARCELAS.

1. Solamente se permite la división de una parcela cuando cualquiera de los frentes anterior o posterior de la parcela menor resultante alcance los 6 m. y superficie mínima edificable, en la altura permitida, de 120 m2.

Art. 3.16. CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EN LAS VIVIENDAS.

1. En los aspectos no regulados en los apartados anteriores sobre higiene y salubridad y demás parámetros de composición de la vivienda o espacios comunes de la edificación, regirán las disposiciones contenidas al respecto en las Normas Urbanísticas del Plan General y normativa de habitabilidad vigente cuando se trate de obras de Reestructuración, Reconstrucción o de Obra Nueva. En las obras de Rehabilitación en Niveles 1,2,3 y 4, y en edificios de tipología "popular" de "carácter ambiental" de Nivel 5, podrán justificarse parámetros de superficies habitables inferiores a los establecidos en las Normas Urbanísticas, cuando se trate de espacios de obligada conservación por razones de mantenimiento de tipologías edificatorias, así como huecos de dimensiones inferiores a las establecidas o conservar los existentes por razones de composición arquitectónica.

3.17. VIVIENDA BAJO LA CUBIERTA.

1. Se permite el aprovechamiento como vivienda del espacio situado bajo la cubierta, sometido en cualquier caso a las Ordenanzas y Normas que son de aplicación al uso de vivienda. Este aprovechamiento no podrá implicar pendientes de cubierta superiores a las autorizadas ni alturas de aleros superiores a las fijadas en artículos anteriores.

2. Las condiciones de iluminación y ventilación para las viviendas bajo cubierta son las mismas que rigen para los huecos de ventilación e iluminación en el uso residencial.

Art. 3.18. CONDICIONES ESPECIALES DE LA VIVIENDA EN LOS PROYECTOS DE REHABILITACION.

1. En los Proyectos de Rehabilitación de edificios existentes en que se respete la "sección característica" y la tipología general del edificio, aunque se altere el número de plantas o se modifiquen las condiciones de los patios de parcela, teniendo en cuenta sus especiales características, en casos debidamente justificados pueden no ser de aplicación obligatoria las condiciones de habitabilidad impuestas con carácter general al uso de vivienda. No obstante cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

2. La superficie útil o habitable no será inferior en ningún caso a la señalada por las Normas Urbanisticas de Plan General para los apartamentos mínimos, sin limitación de número ni de porcentaje.

3. La composición de la vivienda responderá a las características del apartamento mínimo, según las Normas Urbanisticas.

4. Puede admitirse una altura libre mínima de piso de 2,25 m2. cuando venga impuesta por la altura entre forjados de la edificación que se rehabilita.

- Las piezas habitables contarán con huecos de ventilación y en su caso de iluminación natural en las condiciones establecidas con carácter general en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas.

- El acceso a la estancia de uso común desde el vestíbulo de escalera podrá ser directo a la estancia, o a través de un vestíbulo o pasillo pero nunca a través de otras habitaciones como dormitorios o cocinas. Las habitaciones de uso privado o de servicio no podrán servir de paso obligado a otra pieza de la vivienda, salvo en el supuesto de baño vinculado a un dormitorio, que podrá ser accesible a través de este último.

Art. 3.19. ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL EN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

1. La superficie de los huecos de iluminación y ventilación de cualquier pieza habitable, con la salvedad de los edificios catalogados en Niveles 1, 2 y 3, cumplirá con lo establecido en las Normas Urbanisticas del Plan General y legislación sobre la materia,, debiendo contar los huecos correspondientes a dormitorios con un sistema de oscurecimiento de los permitidos en estas Ordenanzas.

2. La evacuación al exterior de vapores, gases o humos así como la ventilación de piezas no habitables y en su caso de cocinas y baños que no dispongan de ventilación natural se regularán por el artículado de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación, sin sobrepasar las chimeneas en más de 1,0 m. la altura de la cumbrera, rematándose con materiales similares a los de cubierta y sombrerete, al estilo tradicional de cada Area.

3. La iluminación y ventilación de los espacios habitables bajo cubierta se realizará a través de buhardas o ventanas enrasadas con la cubierta que cumplirán los mínimos establecidos para iluminación y ventilación de habitaciones en el articulado anterior y cuyas dimensiones y ubicación vendrán condicionadas por el articulado del Título sobre "Normativa de protección y de Adecuación Ambiental".

TITULO IV. NORMATIVA DE ADECUACION AMBIENTAL.

Art. 4.1. COMPOSICION DE FACHADAS Y CUBIERTAS.

1. La composición de fachadas se regula mediante una serie de parámetros relativos a los siguientes elementos compositivos:

1. Ejes de la composición.
2. Huecos de fachada.
3. Composición en planta baja.
4. Cuerpos salientes.
5. Elementos salientes.
6. Cubierta.
7. Materiales y color.

2. Para cada uno de estos elementos compositivos, los parámetros varían según el Area Homogénea de que se trate, y en ocasiones también para las subáreas, tal como se señala en el articulado a continuación.
Estas reglas compositivas no serán de aplicación obligatoria en las restauraciones de edificios incluídos en catálogo como monumentales, singulares, o de arquitectura notable (Niveles de Protección 1,2 y 3), con fachadas de obligada conservación o mantenimiento de su composición original, ni a los edificios de nueva planta destinados a equipamiento, en usos no residenciales, cuando sean de propiedad pública y uso público, o bien, de propiedad privada destinada a usos de interés público y social, los cuales, no obstante, quedan sometidos a las restantes regulaciones del Plan y sus Ordenanzas, requiriendo los edificios de nueva planta exentos de esta normativa informe de la Comisión Territorial de Patrimonio.

Con independencia de los parámetros que se señalan a continuación para cada área de homogeneidad tipológica, habrán de tenerse en cuenta las premisas que impone cada uno de los entornos en que han

AREAS DE HOMOGENEIDAD TIPOLOGICA Y SUBAREAS



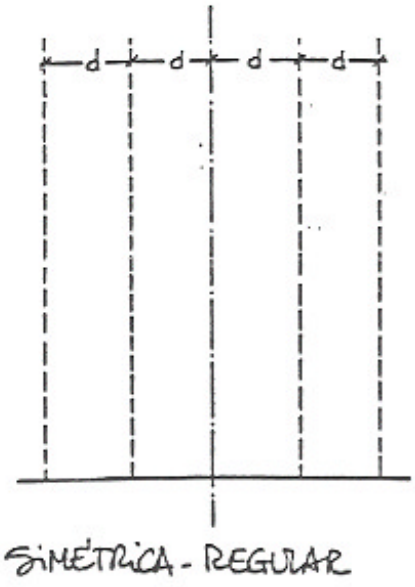
de situarse las intervenciones, se trate de rehabilitaciones o edificaciones de nueva planta.
A estos efectos se divide el ámbito del Plan en tres Areas de Homogeneidad Tipológica (A.H.T.).

3. En el área A.H.T. 1, donde predominan las edificaciones singulares, habrán de presidir criterios de racionalidad en el empleo de los materiales, y la necesidad de supeditarse a la conservación de entornos de gran calidad ambiental. Las intervenciones, sin perjuicio de cumplir los parámetros de composición que se señalan en este capítulo, deben tener como objetivo principal la integración con las edificaciones existentes y con los valores ambientales del espacio urbano.
Se divide en dos Subáreas, diferenciadas más por su funcionalidad y estructura urbana que por las tipologías de la edificación residencial: la Subárea Notarios en la que predomina la función religiosa, monumental, y de atración turistica, con una escasa representación de la función residencial sobre el eje Notarios-Francos, y la Subárea Viriato en que se mezclan las funciones administrativa y residencial, esta última con una estructura parcelaria mínimalista similar a la de los arrabales históricos, aunque en este caso dentro de una organización de espacios singulares o monumentales.

4. En el área A.H.T.2 predomina una arquitectura popular de gran sencillez, tanto de materiales como de composición. Sin olvidarse de la necesaria mejora en la calidad urbana a través de la Rehabilitación o Renovación, es preciso conservar la imagen tradicional de estos barrios. Las intervenciones no deben desentonar de esta imagen de sencillez arquitectónica y compositiva, especialmente en el entorno de edificios catalogados.
Se incluyen en este área los arrabales que se desarrollaron históricamente al exterior del recinto amurallado, todos ellos con caracteristicas similares en las formulas constructivas de la edificación. La subárea Olivares, funcionalmente desconectada del Casco urbano pero ligada a él paisajísticamente, se organiza sobre un parcelario ruralizado de dimensiones relativamente grandes; la subárea Pizarro, pequeña en extensión pero de cierta relevancia para el paisaje urbano, muy condicionada por la morfología del territorio; la subárea Sta. Lucía, en la que la predominancia de una determinada solución constructiva

produce una personalidad muy caracterizada; la subárea Horta, con un trazado racionalizado, a la que se superpone una parcelación mínima, y por último la subárea la Lana, también de parcelación mínima, deteriorada ambientalmente, necesitada de una rehabilitación en profundidad, y como todas ellas con funciones casi exclusivamente residenciales.

5. El área A.H.T.3 ha sufrido un gran número de renovaciones, lo que permite mayor grado de innovación en la arquitectura. No obstante, la existencia de edificaciones singulares, y especialmente la gran calidad de la arquitectura culta en los ejes y plazas más importantes, imponen un alto grado de respeto al entorno dentro de un mayor grado de flexibilidad. En todo tipo de intervenciones es imprescindible el análisis previo de la arquitectura en el entorno próximo, en aras al máximo grado de integración en la manzana o frente de edificación y edificios enfrentados, aún evitando todo tipo de mimetismos.
Dentro de éste área se han diferenciado dos subáreas: la subárea Constitución, que se organiza en un entrelazado de plazas y espacios de valor ambiental con algunas edificaciones en regimen de "adecuación ambiental", y la subárea Cuartel Viejo-San Pablo, donde la renovación ha sido casi total, con sustituciòn de las tipologías de edificación tradicionales.

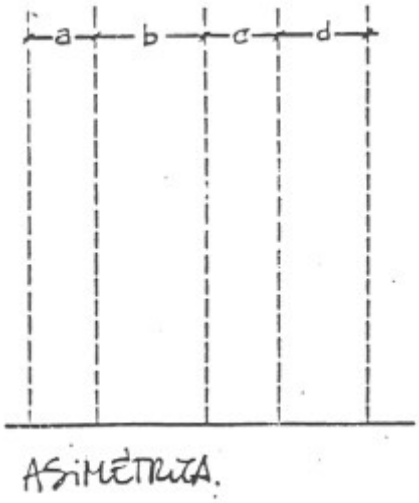


Art. 4.2. EJES COMPOSITIVOS.

1. Los ejes de la composición serán siempre verticales, marcando la situación de huecos, cuerpos salientes, miradores y elementos ornamentales.

Se distribuirán de forma simétrica-regular (con equidistancia entre los ejes, salvo en caso de miradores que se permite ampliar la distancia), o asimétrica (con distancia entre ejes variable).

Ambas distribuciones se permiten en las tres Areas de Homogeneidad, recomendándose en A.H.T.1 la simétrica regular, por su mayor generalización.

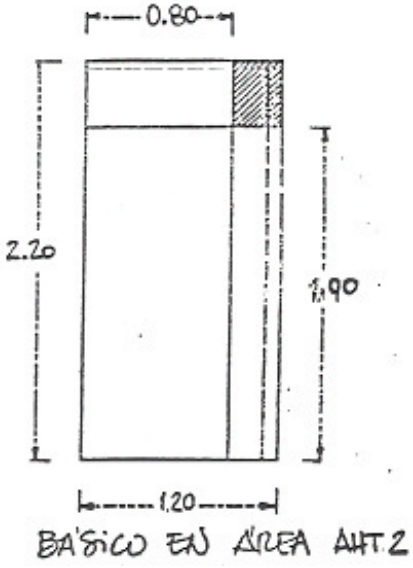


2. Las distancias entre los ejes de la composición serán de 3 m. como máximo y de 2,10 m. como mínimo en el A.H.T.1 subárea Notarios, y entre 3 m. y 1,8 m. en la subárea Viriato. En A.H.T.2 y A.H.T.3 no se señalan máximos, quedando condicionada la distancia mínima a que el macizo de separación entre huecos no sea inferior a 75 cm. de ancho en AHT2 y Subárea Constitución. En el resto de la AHT3 las distancias mínimas son libres.

3. En los edificios de esquina se permite variar el sistema de composición en las distintas fachadas, siempre que en todas ellas se utilicen fórmulas simétricas o respectivamente fórmulas asimétricas.

Art. 4.3. HUECOS DE FACHADA.

1. Los huecos de fachada ya sean ventanas o balcones, o se trate de huecos en la planta baja, se situarán centrados sobre los ejes de la composición. Es obligatoria la correspondencia vertical de los huecos de fachada, incluídos los de la planta baja, en las Áreas 1 y 3, permitiéndose en planta baja huecos intercalados entre los ejes de composición. Las mismas reglas de composición se aplican para las buhardas, buhardillas y ventanas inclinadas en cubierta, que se atendrán al mismo ritmo compositivo que el resto de la fachada.

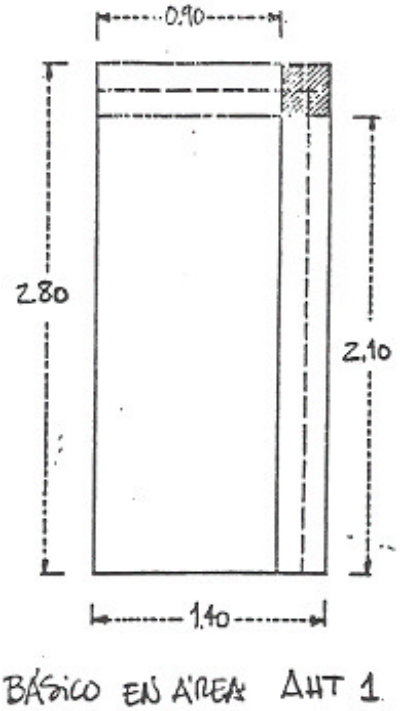


Es obligatoria la correspondencia horizontal de los dinteles de huecos en A.H.T.I y A.H.T.3. Se permiten en las tres áreas los dinteles en arco rebajado, recomendándose su utilización en la subárea Sta. Lucía de AHT2.

2. La conformación de los huecos de fachada en plantas de piso será siempre vertical.

El formato de estos huecos se define según los siguientes tipos:

- Básico. (Hueco de balcón).
- Ampliado.
- Hueco reducido. (Hueco de ventana).

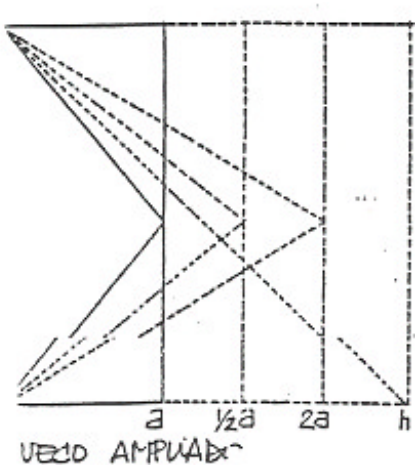


a) el Hueco Básico tendrá la consideración de elemento fundamental en la composición de la fachada. El total de huecos con este formato no será inferior a 2/3 del número total de huecos de la fachada, excluida la planta baja, en las áreas AHT1 y AHT3; en AHT2 el porcentaje es libre, salvo en la subárea Sta. Lucía, en la que no bajará del 40%. Las dimensiones máximas y mínimas para el formato Básico según las distintas áreas serán las siguientes:

- 2,80>altura>2,10, 1,40>ancho>0,90 en A.H.T.1

-2,20>altura>1,90, 1,20>ancho>0,80 en A.H.T.2

Medidas libres en A.H.T.3 manteniendo la verticalidad con relación mínima de 3 a 2.



b) El Hueco Ampliado se conforma a partir del hueco básico, predominante en la composición de fachada, multiplicando su ancho por 1,5 por 2 o ampliándolo a la altura, manteniendo constante la altura del hueco básico.

El hueco Ampliado sólo se permite como elemento de composición en el área A.H.T.3, especialmente en miradores y cuerpos salientes o en plantas de piso inmediatamente superiores a la planta baja.

c) El Hueco Reducido o ventana simple no podrá tener un ancho superior a 1,10 m., con formato vertical en relación 3 a 2 como caso extremo en el área homogénea A.H.T.1. En el área A.H.T.2 el ancho no será superior a 1 m. con formato vertical en relación 3 a 2 como caso extremo, pudiendo acompañar en alternancias simétricas o asimétricas al hueco básico o utilizarse en exclusiva en la última planta. En AHT3 se permite formato cuadrado o vertical. En áticos se permiten formatos horizontales.

3. Los huecos de fachada en plantas de piso, centrados sobre los ejes compositivos verticales quedan regulados en cuanto a su situación y porcentajes por los siguientes apartados:

a) Las distancias mínimas de los huecos a los límites medianeros o esquinas de la edificación será de 0,80 m. en las áreas A.H.T.1 y A.H.T.3 y de 0,60 m. en el área A.H.T.2.

b) El número de formatos distintos en los huecos de una línea horizontal o planta no será superior a 2, ni superior a 3 en el conjunto de la fachada, descontados los huecos de planta baja. En el área A.H.T.3 puede utilizarse mayor número de formatos distintos de hueco.

c) La suma total de huecos, en longitud, sobre el desarrollo horizontal en cada piso, no será superior al 40% en el área A.H.T.1 subárea Notarios, y al 60% en la subárea de Viriato y en el área A.H.T.2, siendo libre en A.H.T.3.

4. a) Los cierres opacos de ventanas y balcones podrán ser en forma de contraventanas o de persianas enrollables accionadas desde el interior, siempre que el rollo o caja no queden visibles al exterior, con prohibición expresa de las persianas metálicas o de plástico en AHT1 y en las SA Sta. Lucía, Horta y Pizarro de AHT2, permitiéndose metálica de color oscuro en La Lana y Olivares. Se admiten también en todas las Areas persianas ligeras colgantes al interior de madera o cerramientos de tela, con exclusión de otros materiales. Se admiten las persianas de librillo, ya sean de madera o metálicas en las áreas 2 y 3, y en el área 1 serán solamente de madera no debiendo sobresalir de fachadaen ningún caso; en los edificios incluidos en Niveles de Protección son de obligada conservación o reposición las persianas de librillo cuando existan. Las enrollables metálicas serán tratadas en tonos oscuros prohibiéndose los anodizados brillantes, alumínicos o similar.

b) Las carpinterías podrán ser de madera, o metálicas, pintadas en tonalidades oscuras, exclusivamente de madera en AHT1, y de madera o metálicas en AHT2; se prohiben los anodizados aluminicos o similar en todas las áreas, admitiéndose las carpinterías de plástico, metálicas u otras, siempre que sus acabados sean similares a los lacados de pintura

en tonos oscuros, en el Area AHT3. No se permite la colocación de carpinterías a haces exteriores, salvo en AHT3 subárea Cuartel Viejo-San Pablo.

c) Las rejas de protección serán en hierro pintado o tratado en color negro o color fundición, debiendo quedar enrasadas a fachada en planta baja. Las barandillas de balcones serán de fundición o perfiles de hierro laminado, con prohibición de perfiles de chapa huecos, en todas las áreas.

Art. 4.4. COMPOSICION DE FACHADA EN PLANTA BAJA O LOCALES COMERCIALES.

1. Se prohíbe la modificación de la composición arquitectónica de la fachada de la edificación mediante materiales sobrepuestos ajenos a la misma, o pintura, debiendo atenerse el tratamiento de los frentes comerciales a los mismos materiales que el resto de la fachada, tanto en AHT1 como en AHT2.

2. Los huecos deberán mantener los ejes verticales de la composición en las áreas A.H.T.1 y A.H.T.3. En todos los edificios catalogados, Niveles 1, 2 y 3, se prohíbe modificar los huecos originales de la edificación en la planta baja, siendo de obligada restitución cuando hayan sido alterados.

El ancho de los huecos en las áreas A.H.T.1 y A.H.T.2 será igual o inferior a 2 m., de composición vertical en la relación alto a ancho de 4 a 3 como mínimo, separados siempre por macizos de ancho superior a 60 cm. En edificios con más de 6 viviendas, o con longitud de fachada superior a 12 m. se permite un hueco de ancho no superior a 3,00 m., y en el resto de edificios de ancho no superior a 2,60 m., que deberá estar situado en fachada sin retranqueos, para entrada a garaje. No se admitirán más de dos tipos de hueco en una misma fachada en las áreas 1 y 3, con exclusión del hueco de portal y garaje.

En el área A.H.T.3 los huecos tendrán medidas y disposición libre aunque se mantenga como obligatoria la relación con los ejes verticales de composición de fachada.

La distancia mínima de los huecos de planta baja a el límite medianero con otra edificación será de 0,60 m. en todas las áreas.

La distancia mínima del hueco a la esquina en el encuentro con otra calle o con el chaflán será como mínimo de 0,60 m. en todas las áreas. Enel área 3, en caso de que exista entresuelo, los huecos del mismo se integrarán formalmente a los de la planta baja.

3. Los rótulos comerciales podrán ser realizados con letras sueltas, de hierro o de madera pintadas en colores mates oscuros. Se permiten también las letras pintadas sobre bastidor de vidrio o chapa de hierro, o madera, las letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparáte, letras sobre bastidor de vidrio o en hueco sobre chapa de hierro, y letras sueltas en metal oscuro mate o madera, con exclusión del plastico, aluminio o latón, adosadas al vidrio del escaparáte, prohibiéndose los letreros luminosos, salvo en A.H.T.3 subárea Cuartel Viejo que se permiten los de tubo de gas, siempre que la sección del tubo tenga un diámetro igual o inferior a 1 cm. en color blanco o amarillo exclusivamente. El tamaño de letras no será superior a 30 cm. en ningún caso.

Los rótulos en letras sueltas o en bastidor podrán situarse adosados a fachada, siempre en la fachada de la planta baja o del entresuelo, si existe y posee carácter comercial, quedando prohibídos en el resto de plantas o cubierta.

Se situarán por encima de los huecos de la planta, sin ocultar sus recercados ni la molduración de dintel que los acompañen coincidiendo con el hueco comercial, con alturas que no superarán de 50 cm. en A.H.T.1 y A.H.T.2, y de 80 cm. en A.H.T.3.

Los banderines horizontales o banderolas se permiten solamente en A.H.T.3, y se situarán perpendiculares a fachada, por encima de los 2,40 m., sin sobrepasar la cornisa de planta baja, o el forjado de balcones de la planta superior.Su superficie no será superior a 0,50 m2.

Los banderines podrán sobresalir hasta 0,60 m. y su altura no superará de 0,60 m. Las banderolas verticales, de altura superior a 0,60 m. y siempre inferior a 1,10 m., no sobresaldrán más de 0,50 m. sobre la fachada, quedando separadas un mínimo de 10 cm. del paramento. En AHT3 se permiten banderolas colgantes adosadas a fachada siempre que no oculten su estructura.

4. Quedan prohibídas las marquesinas, salvo en A.H.T.3. donde serán prolongación del dintel del hueco, ancho máximo el del hueco, vuelo menor a 60 cm. y canto inferior a 10 cm. Se autorizan en A.H.T. 2 y A.H.T.3 toldos de lona con armazón móvil en planta baja. Su forma, composición, rótulos, y color no podrán desentonar de la arquitectura en que se insertan ni alterar la composición de fachada u ocultar elementos significativos de la misma.

Su saliente y sus dimensiones no deberán entorpecer la visión y perspectiva del espacio público, ni ocultar edificios, fachadas o conjuntos de valor ambiental. Su altura sobre rasante será superior a 2,55 m. y su saliente inferior a 1,20 m.

5. Con independencia de las medidas de protección en locales comerciales que afectan a la composición de fachada y elementos superpuestos a ésta, los elementos constituyentes de la estructura interior y de la decoración, en razón a sus valores artísticos o históricos podrán considerarse como de protección a efectos de su conservación total o parcial. A estos efectos, en las solicitudes de licencias de obras o de reforma que afecten a locales comerciales que por sus características artísticas o de antiguedad pudieran contener algún elemento a proteger o conservar, por la oficina técnica municipal se someterá ante la Comisión Municipal correspondiente, la conveniencia o necesidad de mantener y conservar una parte o la totalidad de las instalaciones comerciales, quien podrá acordar la iniciación de expediente para su inclusión en catálogo.

Art. 4.5. CUERPOS SALIENTES: BALCONES Y MIRADORES.

1. Los cuerpos salientes de balcones y miradores deberán poseer planta rectangular o compuesta en ángulos rectos, salvo en A.H.T.3. La longitud de la losa de los balcones tendrá como máximo 5/4 del hueco de balcón en A.H.T.1 y A.H.T.3 y 4/3 en A.H.T.2 y como mínimo la amplitud del hueco. Solamente se admite balcón corrido, hasta 12 m. de longitud, en la primera planta de piso en el área A.H.T.3, debiendo conservarse los existentes en las otras áreas.

2. Los cuerpos salientes de balcones o miradores irán siempre centrados sobre los ejes compositivos. No se permiten miradores en la subárea Olivares de AHT2.

3. El saliente de balcones a calle medido perpendicularmente a la fachada no podrá exceder de 0,40 m. como máximo en A.H.T.1 y A.H.T.2 y de 0,50 m. en A.H.T.3. En los patios de manzana los vuelos se regirán por lo establecido por las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano. Se conservarán las galerías tradicionales en patios y fachadas posteriores.

4. La losa en balcones y miradores podrá ser de piedra, natural o artificial, u hormigón, o bien adoptará la solución tradicional de entramado de hierro con cerámica, con apoyos de piedra natural, hormigón o de hierro, o bien sobre viguetas voladas molduradas o no. El canto visible en los primeros casos no excederá de 8 cm., permitiéndose en A.H.T.1 y A.H.T.3 molduración de apoyo, siempre que el espesor máximo no sobrepase de 24 cm. y quede retirada del canto del plano superior.

5. Los balcones no podrán estár cerrados con antepechos de fábrica o material opaco, siendo obligatoria la protección mediante elementos metálicos de barras macizas compuestas con sentido vertical o cruzado y rematados en su parte superior mediante pletina o pasamanos, con perfil inferior de atado anclado a la losa o base de apoyo.

6. Los vuelos cerrados sobre fachada, adoptarán la solución de mirador, acristalado en toda su extensión con carpinterías de madera o perfíles metálicos de hierro, obligatoriamente de madera en AHT1 y subáreas Pizarro y Sta. Lucía de AHT2, y de madera o hierro en el resto. Deberán ser cuerpos ligeros adosados a la fachada del edificio, con carpinterías ligeras, pintadas o barnizadas en tonalidades oscuras y mates, prohibiéndose taxativamente los tratamientos anodizados o similares. Se prohíbe el uso de perfíles metálicos huecos, salvo que por su pequeña escuadría permitan lograr composiciones asimilables por su aspecto ligero a las que se consiguen mediante perfíles metálicos macizos. Se prohíben los cerramientos de fábrica en A.H.T.1 y A.H.T.2.

En A.H.T.3 se permiten planos opacos, siempre que no superen de 0,45 m. de altura, como peto sobre la parte superior de la losa, o bien como remate superior del mirador, y cerramientos de fábrica ligeros siempre que la proporción hueco macizo no baje del 80% medido en horizontal y del 75% medido en vertical.

7. El vuelo en miradores no superará a 0,50 m. en las áreas A.H.T.1 y A.H.T.2, pudiendo ser de 0,60 m. en A.H.T.3. En esta área se permite un vuelo complementario de 0,30 m. a partir de 1,05 m. de la altura del mirador. El ancho en los miradores se limita por la relación 2 a 3 de su ancho a su altura.

8. La protección de las superficies horizontales o inclinadas en su parte superior se realizará con el mismo material empleado en la construcción del mirador o con chapa de zinc o cobre, prohibiéndose expresamente el uso de láminas asfálticas o sintéticas vistas.

Art. 4.6. ELEMENTOS SALIENTES.

1. Se admite la composición con elementos salientes tales como encadenados de esquinales, o recercados de puertas y ventanas, realizados en piedra natural, siempre que no sobresalgan más de 1 cm. del plano de fachada en las áreas AHT1 y AHT3 subárea Constitución, pudiendo ser pintados o esgrafiados en las 3 áreas. En la planta baja, por encima de los 2,25 m. de altura la imposta podrá sobresalir hasta 20 cm.

2. Se prohíben los aparatos de aire acondicionado salientes en fachada en todas las áreas, permitiéndose enrasados en el área AHT3, siempre que hayan sido situados originalmente en la composición de fachada, u obedezcan a un estudio conjunto de ésta.

Art. 4.7. CUBIERTAS.

1. Las cubiertas se ejecutarán con tejados de faldones inclinados y pendiente continua entre el 25 y el 35%, con recogida de agua en canalones de zinc o cobre vistos de sección semicircular situados en el borde del alero, o intercalados en la cubierta a nivel de los muros de fachada, y conducidas las aguas pluviales mediante bajantes a la red de alcantarillado. Se mantendrán los de otro tipo de sección en edificios catalogados cuando existan. Cuando las bajantes sean exteriores serán ejecutadas en canalón visto de zinc o cobre, o con conducciones de fundición, protegidas con hierro al menos en los 2,5 m. inferiores. En el área AHT3, subárea Cuartel Viejo, se permiten bajantes de sección circular de chapa metálica pintada en color mate oscuro e identico tipo de protección. Las protecciones, tratadas siempre en negro o color similar al de fundición, serán semicirculares si sobresalen del plano de fachada, y rectangulares si van empotradas.

En obras de Reconstrucción o nueva planta las bajantes serán rectas, cortando la imposta si existiera.

2. La cubrición del tejado con la salvedad de edificios protegidos donde séan característicos otros tipos de materiales, será siempre con teja cerámica curva en su color natural en la gama del rojo, o bien teja vieja recuperada de similares características, debiendo ser también cerámicos el resto de los elementos complementarios como cumbreras, remates laterales, etc. El tamaño de la teja será al menos de 40 cm. de largo, 20 cm. de ancho en la boca y 8 cm. de flecha, y en la cumbrera será de 60 cm. de largo y 25 de ancho. Se utilizará el zinc o el plomo para remates o encuentros de los elementos sobresalientes sobre la cubierta, quedando expresamente prohibída la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas, tanto en la cubierta como en el forrado de laterales al descubierto, los cuales deberán ser protegidos en todos los casos mediante revocos de mortero y pintura similares y con igual tratamiento que en fachada.

3. La altura de la cumbrera vendrá determinada por las pendientes autorizadas, y en ningún caso sobrepasará en más de 4 m. de la altura reguladora de aleros.

4. Las antenas de radio y televisión serán siempre colectivas. Se prohíben las antenas individuales y parabólicas en fachadas o balcones, así como las de telefonía móvil visibles desde el espacio público. Las antenas colectivas tanto verticales como parabólicas, colocadas en última planta deberán quedar por debajo del plano inclinado correspondiente al faldón de cubierta, de forma que no seán visibles desde la vía pública o espacios libres públicos. En caso de que existieran dificultades técnicas para su colocación en la forma indicada, deberá ser sometida la instalación al correspondiente permiso de la Comisión de Patrimonio.

5. Se prohíbe cualquier tipo de cuerpo de edificación sobresaliente sobre el faldón de cubierta, salvo chimenéas, altillos acristalados para iluminación de espacios comunes o buhardillas, estas últimas solamente en la forma especificada en el Artículo 4.8. Las chimeneas se situarán preferentemente próximas a la cumbrera, y en cualquier caso alejadas 3 m. en proyección horizontal del alero a fachada. Sus paramentos recibirán tratamiento y color similares al de fachada y deberán cubrirse con elementos metálicos o cerámicos, según modelos tradicionales en las áreas AHT1 Y AHT2.

Los cuerpos para maquinaria de ascensores o remate de escaleras quedarán bajo el faldón de cubierta en el área A.H.T.1. En las áreas 2 y 3 podrán sobresalir siempre que quede incorporado y justificado en su volumetría y tratamiento con la composición general del edificio. Se permiten las claraboyas o altillos acristalados al modo tradicional para iluminación de espacios comunes.

CUADRO RESUMEN NORMAS DE COMPOSICION.

REGULACION DE PARAMETROS SEGUN AREAS

NORMATIVA DE ALTURA Y PARCELACION

		AHT1	
		SUBAREA	SUBAREA
		NOTARIOS	*VIRIATO*
REGULACION DE ALTURAS			
arts. 3.4 a 3.8	ALTURA MAXIMA LIBRE EN PLANTA BAJA	3,20 M	3,20 M
consultar fichero	ALTURA MAXIMA PLANTA DE PISO INCLUSO FORJADO	3,00 M	3,00 M
AGREGACION PARCELAS			
arts. 3.14 Y 3.15	NUMERO MAXIMO DE PARCELAS A UNIR	2	2
	FRENTE MAXIMO DE LA PARCELA RESULTANTE	10	10

NORMATIVA DE COMPOSICION

		AHT1	
		SUBAREA	SUBAREA
		NOTARIOS	*VIRIATO*
COMPOSICION FACHADA			
consultar	DISPOSICION DE EJES DE COMPOSICION	VERTICAL	VERTICAL
arts. 4.1 Y 4.2	DISTANCIA ENTRE EJES DE COMPOSICION VERTICALES (MAX Y MIN)	3,00-2,10	3,00-1,80
	DISTANCIA MINIMA ENTRE HUECOS (MACIZO EN PISOS)	---	---
	DISTANCIA MINIMA DEL HUECO A MEDIANIL O ESQUINA (EN PISOS)	0,80	0,80
HUECOS DE FACHADA			
consultar	ALTURA EN HUECO BASICO (MAXIMO Y MINIMO)	2,80-2,10	2,80-2,10
art. 4.3	ANCHO EN HUECO BASICO (MAXIMO Y MINIMO)	1,40-0,90	1,40-0,90
	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN HUECO BASICO	---	---
	PORCENTAJE MINIMO DE Nº DE HUECOS BASICOS EXCLUIDA P. BAJA	66%	66%
	HUECO AMPLIADO PERMITIDO	NO	NO
	ANCHO MAXIM0 EN HUECO REDUCIDO	1,10	1,10
	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN HUECO REDUCIDO	3 A 2	3 A 2
	MAXIMO % LONGITUD TOTAL DE HUECOS EN DESARROLLO HORIZONTAL	40%	60%
	NUMERO MAXIMO TIPOS DE HUECOS POR PLANTA	2	2
	PERSIANAS DE LIBRILLO EN MADERA O HIERRO	MADERA	MADERA
	PERSIANAS DE MADERA ENROLLABLES CON CAJONERA INTERIOR	SI	SI
	CARPINTERIAS VENTANAS CON PERFILES MADERA O HIERRO	MADERA	MADERA
	CARPINTERIAS PERFIL HUECO PLASTICO O METAL TONO OSCURO	NO	METAL
	DINTELES EN ARCO REBAJADO	PERMITIDO	PERMITIDO
	ROTULOS Y TOLDOS POR ENCIMA PLANTA BAJA	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO

	NORMATIVA DE COMPOSICION	AHT1	
		SUBAREA	SUBAREA
		NOTARIOS	*VIRIATO*
COMPOSICION P. BAJA			
consultar	ANCHO MAXIMO HUECOS PLANTA BAJA	2,00	2,00
art. 4.4	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN HUECOS PLANTA BAJA	4 A 3	4 A 3
	CORRESPONDENCIA HUECOS CON EJES COMPOSICION	SI	SI
	ANCHO MINIMO MACIZO ENTRE HUECOS	0,60	0,60
	DISTANCIA MINIMA DE HUECOS A MEDIANERA 0 ESQUINA (P. BAJA)	0,60	0,60
	VUELO MAXIMO Y ALTURA MINIMA TOLDOS	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
	VUELO Y ALTURA MAXIMOS EN BANDERINES HORIZONTALES	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
	VUELO Y ALTURA MAXIMOS EN BANDEROLAS VERTICALES	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
	MARQUESINAS, VUELO Y CANTO MAXIMOS	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
CUERPOS SALIENTES			
consultar	SALIENTE MAXIMO DE BALCONES	0,40	0,40
art. 4.5	ANCHO MAXIMO DE BALCON EN RELACION A ANCHO DE HUECO	5 A 4	5 A 4
	BALCON CORRIDO A VARIOS HUECOS	CONSERVACION EXISTENTES	
	SALIENTE MAXIMO MIRADOR	0,50	0,50
	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN MIRADORES	3 A 2	3 A 2
	PLANTA DE MIRADORES EN ANGULOS RECTOS	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA
	MIRADORES EN PERFILERIA LIGERA DE MADERA O HIERRO	AMBOS	AMBOS
	MIRADORES DE FABRICA LIGEROS	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
	CANTO MAXIMO EN BALCONES Y OTROS CUERPOS SALIENTES	0,08 + MOLDURAS	0,08 + MOLDURAS
ELEMENTOS SALIENTES			
consultar	SALIENTE MAXIMO EN ESQUINALES Y RECERCADOS DE PIEDRA	0,01	0,01
art. 4.6	SALIENTE MAXIMO EN IMPOSTAS DE PLANTA BAJA	0,20	0,20
CUBIERTA			
consultar	CUBIERTA EN TEJA CERAMICA CURVA	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA
art. 4.7, 4.8 Y 4.9	MINIMO Y MAXIMO EN PENDIENTE DE CUBIERTA	25%-35%	25%-35%
	VUELO MAXIMO DE ALERO O CORNISA	0,40	0,40
	ALTURA MAXIMA DE CUMBRERA	4,00	4,00
	VENTANAS INCLINADAS EN CUBIERTA	SI	SI
MATERIALES Y COLOR			
consultar	COLORES ADMITIDOS EN FACHADA SEGUN CARTA DE COLORES	1-10,A-H	1-10,A-H
art. 4.12 Y 4.13	Nº MAXIMO DE COLORES EN FACHADA EXCLUIDAS CARPINTERIAS	3	3

REGULACION DE PARAMETROS SEGUN AREAS

	NORMATIVA DE ALTURA Y PARCELACION	AHT2				
		SUBAREA	**SUBAREA**	**SUBAREA**	**SUBAREA**	**SUBAREA**
		OLIVARES	***PIZARRO***	***STA. LUCIA***	***HORTA***	***LA LANA***
REGULACION DE ALTURAS						
arts. 3.4 a 3.8	ALTURA MAXIMA LIBRE EN PLANTA BAJA	3,00 M	3,00 M	3,00 M	3,00 M	3,00 M
consultar fichero	ALTURA MAXIMA PLANTA DE PISO INCLUSO FORJADO	2,90 M	2,90 M	2,90 M	2,90 M	2,90 M
AGREGACION DE PARCELAS						
arts. 3.14 Y 3.15	NUMERO MAXIMO DE PARCELAS A UNIR	2	2	2	2	2
	FRENTE MAXIMO DE LA PARCELA RESULTANTE	10	10	10	10	10

	NORMATIVA DE COMPOSICION	AHT2				
		SUBAREA	**SUBAREA**	**SUBAREA**	**SUBAREA**	**SUBAREA**
		OLIVARES	***PIZARRO***	***STA. LUCIA***	***HORTA***	***LA LANA***
COMPOSICION FACHADA						
consultar	DISPOSICION DE EJES DE COMPOSICION	VERTICAL	VERTICAL	VERTICAL	VERTICAL	VERTICAL
arts. 4.1 Y 4.2	DISTANCIA ENTRE EJES DE COMPOSICION VERTICALES (MAX Y MIN)	---	---	---	---	---
	DISTANCIA MINIMA ENTRE HUECOS (MACIZO EN PISOS)	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
	DISTANCIA MINIMA DEL HUECO A MEDIANIL O ESQUINA (EN PISOS)	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
HUECOS DE FACHADA						
consultar	ALTURA EN HUECO BASICO (MAXIMO Y MINIMO)	2,20-1,90	2,20-1,90	2,20-1,90	2,20-1,90	2,20-1,90
art. 4.3	ANCHO EN HUECO BASICO (MAXIMO Y MINIMO)	1,20-0,80	1,20-0,80	1,20-0,80	1,20-0,80	1,20-0,80
	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN HUECO BASICO	---	---	---	---	---
	PORCENTAJE MINIMO DE Nº DE HUECOS BASICOS EXCLUIDA P. BAJA	---	---	40%	---	---
	HUECO AMPLIADO PERMITIDO	NO	NO	NO	NO	NO
	ANCHO MAXIM0 EN HUECO REDUCIDO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN HUECO REDUCIDO	3 A 2	3 A 2	3 A 2	3 A 2	3 A 2
	MAXIMO % LONGITUD DE HUECO EN DESARROLLO HORIZONTAL	60%	60%	60%	60%	60%
	NUMERO MAXIMO TIPOS DE HUECOS POR PLANTA	2	2	2	2	2
	PERSIANAS DE LIBRILLO EN MADERA O HIERRO	AMBAS	AMBAS	AMBAS	AMBAS	AMBAS
	PERSIANAS ENROLLABLES MADERA O METALICAS COLOR OSCURO	AMBAS	MADERA	MADERA	MADERA	AMBAS
	CARPINTERIAS VENTANAS CON PERFILES MADERA O HIERRO	AMBAS	AMBAS	AMBAS	AMBAS	AMBAS
	CARPINTERIAS PERFIL HUECO PLASTICO O METAL TONO OSCURO	METAL	NO	NO	NO	METAL
	DINTELES EN ARCO REBAJADO	PERMITIDO	PERMITIDO	RECOMENDADO	PERMITIDO	PERMITIDO
	ROTULOS Y TOLDOS POR ENCIMA PLANTA BAJA	NO	NO	NO	NO	NO

	NORMATIVA DE COMPOSICION	AHT2				
		SUBAREA	**SUBAREA**	**SUBAREA**	**SUBAREA**	**SUBAREA**
		OLIVARES	***PIZARRO***	***STA. LUCIA***	***HORTA***	***LA LANA***
COMPOSICION P. BAJA						
consultar	ANCHO MAXIMO HUECOS PLANTA BAJA	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
art. 4.4	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN HUECOS PLANTA BAJA	4 A 3	4 A 3	4 A 3	4 A 3	4 A 3
	CORRESPONDENCIA HUECOS CON EJES COMPOSICION	LIBRE	LIBRE	LIBRE	LIBRE	LIBRE
	ANCHO MINIMO MACIZO ENTRE HUECOS	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
	DISTANCIA MINIMA DE HUECOS A MEDIANERA 0 ESQUINA (P. BAJA)	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
	VUELO MAXIMO Y ALTURA MINIMA TOLDOS	1,20-2,55	1,20-2,55	1,20-2,55	1,20-2,55	1,20-2,55
	VUELO Y ALTURA MAXIMOS EN BANDERINES HORIZONTALES	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
	VUELO Y ALTURA MAXIMOS EN BANDEROLAS VERTICALES	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
	MARQUESINAS, VUELO Y CANTO MAXIMOS	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
CUERPOS SALIENTES						
consultar	SALIENTE MAXIMO DE BALCONES	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
art. 4.5	ANCHO MAXIMO DE BALCON EN RELACION A ANCHO DE HUECO	4 A 3	4 A 3	4 A 3	4 A 3	4 A 3
	BALCON CORRIDO A VARIOS HUECOS	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	P. PRIMERA	P. PRIMERA	P. PRIMERA
	SALIENTE MAXIMO MIRADOR	NO PERMITIDO	0,50	0,50	0,50	0,50
	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN MIRADORES	NO PERMITIDO	3 A 2	3 A 2		
	PLANTA DE MIRADORES EN ANGULOS RECTOS	NO PERMITIDO	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA
	MIRADORES EN PERFILERIA LIGERA DE MADERA O HIERRO	NO PERMITIDO	AMBOS	AMBOS	AMBOS	AMBOS
	MIRADORES DE FABRICA LIGEROS	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
	CANTO MAXIMO EN BALCONES Y OTROS CUERPOS SALIENTES	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
ELEMENTOS SALIENTES						
consultar	SALIENTE MAXIMO EN ESQUINALES Y RECERCADOS DE PIEDRA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
art. 4.6	SALIENTE MAXIMO EN IMPOSTAS DE PLANTA BAJA	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
CUBIERTA						
consultar	CUBIERTA EN TEJA CERAMICA CURVA	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA
art. 4.7, 4.8 Y 4.9	MINIMO Y MAXIMO EN PENDIENTE DE CUBIERTA	25%-35%	25%-35%	25%-35%	25%-35%	25%-35%
	VUELO MAXIMO DE ALERO O CORNISA	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
	ALTURA MAXIMA DE CUMBRERA	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	VENTANAS INCLINADAS A HACES DE CUBIERTA	SI	SI	SI	SI	SI
MATERIALES Y COLOR						
consultar	COLORES ADMITIDOS EN FACHADA SEGUN CARTA DE COLORES	1-14,A-C	1-14,A-C	1-14,A-C	1-14,A-C	1-14,A-C
art. 4.12 Y 4.13	Nº MAXIMO DE COLORES EN FACHADA EXCLUIDAS CARPINTERIAS	3	3	3	3	3

REGULACION DE PARAMETROS SEGUN AREAS

NORMATIVA DE ALTURA Y PARCELACION — AHT3

		SUBAREA CONSTITUCION	SUBAREA CUART. VIEJO -S PABLO
REGULACION DE ALTURAS			
arts. 3.4 a 3.8	ALTURA MAXIMA LIBRE EN PLANTA BAJA	3,70 M	3,70 M
consultar fichero	ALTURA MAXIMA PLANTA DE PISO INCLUSO FORJADO	3,20 M	3,20 M
AGREGACION DE PARCELAS			
arts. 3.14 Y 3.15	NUMERO MAXIMO DE PARCELAS A UNIR	LIBRE	LIBRE
	FRENTE MAXIMO DE LA PARCELA RESULTANTE	LIBRE	LIBRE

NORMATIVA DE COMPOSICION — AHT3

		SUBAREA CONSTITUCION	SUBAREA CUART. VIEJO -S PABLO
COMPOSICION FACHADA			
consultar	DISPOSICION DE EJES DE COMPOSICION	VERTICAL	VERTICAL
arts. 4.1 Y 4.2	DISTANCIA ENTRE EJES DE COMPOSICION VERTICALES (MAX Y MIN)	---	---
	DISTANCIA MINIMA ENTRE HUECOS (MACIZO EN PISOS)	0,75	---
	DISTANCIA MINIMA DEL HUECO A MEDIANIL O ESQUINA (EN PISOS)	0,80	0,80
HUECOS DE FACHADA			
consultar	ALTURA EN HUECO BASICO (MAXIMO Y MINIMO)	LIBRE	LIBRE
art. 4.3	MAXIMO Y MINIMO DE ANCHO EN HUECO BASICO	LIBRE	LIBRE
	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN HUECO BASICO	3 A 2	3 A 2
	PORCENTAJE MINIMO DE Nº DE HUECOS BASICOS EXCLUIDA P. BAJA	66%	66%
	HUECO AMPLIADO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
	ANCHO MAXIM0 EN HUECO REDUCIDO	LIBRE	LIBRE
	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN HUECO REDUCIDO	1 A 1	1 A 1
	MAXIMO % LONGITUD DE HUECO EN DESARROLLO HORIZONTAL	---	---
	NUMERO MAXIMO TIPOS DE HUECOS POR PLANTA	---	---
	PERSIANAS DE LIBRILLO EN MADERA O HIERRO	AMBAS	AMBAS
	PERSIANASA ENROLLABLES, CON CAJONERA INTERIOR, MADERA O METALICAS COLOR OSCURO	PERMITIDAS	PERMITIDAS
	CARPINTERIAS VENTANAS CON PERFILES MADERA O HIERRO	AMBAS	AMBAS
	CARPINTERIAS PERFIL HUECO PLASTICO O METAL TONO OSCURO	PERMITIDAS	PERMITIDAS
	DINTELES EN ARCO REBAJADO	PERMITIDO	PERMITIDO
	ROTULOS Y TOLDOS POR ENCIMA PLANTA BAJA	NO	NO

	NORMATIVA DE COMPOSICION	AHT3	
		SUBAREA	**SUBAREA**
		CONSTITU-	***CUART. VIE-***
COMPOSICION P. BAJA		***CION***	***JO -S PABLO***
consultar	ANCHO MAXIMO HUECOS PLANTA BAJA	LIBRE	LIBRE
art. 4.4	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN HUECOS PLANTA BAJA	---	---
	CORRESPONDENCIA HUECOS CON EJES COMPOSICION	SI	SI
	ANCHO MINIMO MACIZO ENTRE HUECOS	---	---
	DISTANCIA MINIMA DE HUECOS A MEDIANIL 0 ESQUINA (P. BAJA)	0,60	0,60
	VUELO MAXIMO Y ALTURA MINIMA TOLDOS	1,20-2,55	1,20-2,55
	VUELO Y ALTURA MAXIMOS EN BANDERINES HORIZONTALES	0,60-0,60	0,60-0,60
	VUELO Y ALTURA MAXIMOS EN BANDEROLAS VERTICALES	0,50-1,10	0,50-1,10
	VUELO MAXIMO EN MARQUESINAS (CANTO MAXIMO)	0,60-0,10	0,60-0,10
CUERPOS SALIENTES			
consultar	SALIENTE MAXIMO DE BALCONES	0,50	0,50
art. 4.5	ANCHO MAXIMO DE BALCON EN RELACION A ANCHO DE HUECO	5 A 4	5 A 4
	BALCON CORRIDO A VARIOS HUECOS	PERMITIDO	PERMITIDO
	SALIENTE MAXIMO MIRADOR	0,60(+0,30)	0,60(+0,30)
	RELACION MINIMA ALTO/ANCHO EN MIRADORES	3 A 2	3 A 2
	PLANTA DE MIRADORES EN ANGULOS RECTOS	LIBRE	LIBRE
	MIRADORES EN PERFILERIA LIGERA DE MADERA O HIERRO	AMBOS	AMBOS
	MIRADORES DE FABRICA LIGEROS	PERMITIDO	PERMITIDO
	CANTO MAXIMO EN BALCONES Y OTROS CUERPOS SALIENTES	0,08 + MOLDURAS	0,08 + MOLDURAS
ELEMENTOS SALIENTES			
consultar	SALIENTE MAXIMO EN ESQUINALES Y RECERCADOS DE PIEDRA	0,01	0,01
art. 4.6	SALIENTE MAXIMO EN IMPOSTAS DE PLANTA BAJA	0,20	0,20
CUBIERTA			
consultar	CUBIERTA EN TEJA CERAMICA CURVA	0BLIGATORIA	0BLIGATORIA
art. 4.7, 4.8 Y 4.9	MINIMO Y MAXIMO EN PENDIENTE DE CUBIERTA	25%-35%	25%-35%
	VUELO MAXIMO DE ALERO O CORNISA	0,40	0,40
	ALTURA MAXIMA DE CUMBRERA	4,00	4,00
	VENTANAS INCLINADAS A HACES DE CUBIERTA	SI	SI
MATERIALES Y COLOR			
consultar	COLORES ADMITIDOS EN FACHADA SEGUN CARTA DE COLORES	1-21,A-H	1-21,A-H
art. 4.12 Y 4.13	Nº MAXIMO DE COLORES EN FACHADA EXCLUIDAS CARPINTERIAS	---	---

Art. 4.8. ILUMINACION DE CUBIERTAS: TERRAZAS, BUHARDILLAS Y VENTANAS INCLINADAS.

1. Sólamente se permite una buhardilla por faldón de cubierta. En AHT1, AHT2 Y AHT3 se permiten ventanas inclinadas adosadas y paralelas al plano de cubierta en los casos de espacio habitable bajo cubierta.

2. El grueso aparente de los muros laterales de cierre de las buhardillas no será superior a 30 cm., y todos los paramentos vistos tendrán acabado y color similares a los de fachada. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, y su anchura no será superior al 80% de los huecos de fachada a cuyo eje corresponda. La cubierta de las buhardas se resolverá a dos o tres aguas, rematándose con teja curva de iguales características que el resto del tejado y su cumbrera se situará 0,50 m. como mínimo por debajo de la cumbrera del edificio. Los frentes de las buhardas se situarán retranqueados un mínimo de 1,50 m. del frente de edificación.

3. Las ventanas inclinadas estarán adaptadas a la pendiente de la cubierta, sin que sobresalgan más de 20 cm. del plano de ésta. Deberán situarse según las líneas de composición de la fachada del edificio, en los ejes verticales de los restantes huecos de fachada, o coincidiendo con ejes de simetría sin superar en número al de los ejes verticales.

4. En faldones de cubierta recayentes a patio de manzana se permiten terrazas cuando exista espacio habitable bajo cubierta, salvo en AHT2 Subáreas Olivares, Pizarro, Sta. Lucía y Horta. Las separaciones entre terrazas y en los linderos con otras fincas se tratarán con faldones de cubierta de ancho mínimo de 1 m. siguiendo la misma pendiente de la cubierta y con los mismos materiales de ésta, al igual que el frente al patio de manzana que se tratará como alero y faldón de cubierta con retranqueo mínimo de la terraza de 3 m. El nuevo paramento se situará en el faldón recayente a espacio privado, a 2,50 m. como mínimo de la cumbrera.

Art. 4.9. ALEROS.

1. Los aleros o cornisas son de obligada construcción en las rehabilitaciones, reconstrucciones y en las obras de nueva planta que se realicen en todas las áreas homogéneas incluídas en el Plan Especial, con la única salvedad para los casos de edificios objeto de rehabilitación que estén catalogados (Niveles 1, 2 y 3) o calificados como arquitectura culta (Nivel 4), construídos originalmente sin aleros. No sobrepasarán la altura autorizada en el artículo 3.4 de estas Ordenanzas en fachada a espacio público, y en los restantes frentes de la edificación coincidirán o serán inferiores a ésta, salvo en edificios con frente a dos calles y distintas alturas o rasante en cada una de ellas, y a patios interiores de menos de 12 m2.

2. Su vuelo respecto del paramento de fachada no sobrepasará de 40 cm.; cuando existan miradores bajo el alero podrán volar 30 cm. respecto al paramento de éste; el costado inferior de la viguetas o canecillos podrá estar situado hasta 60 cm. por encima del pavimento del último forjado en el supuesto de aprovechamiento del espacio bajo cubierta como habitable en los casos de obras de Rehabilitación en el Nivel 5 sin que este espacio compute como planta, debiendo quedar a la altura del plano superior del forjado en los restantes casos de obras.

3. El alero será siempre horizontal y salvo en el área A.H.T.3, no podrá ser prolongación del forjado, cuyo grueso no podrá acusarse en fachada, a excepción de las viguetas o canecillos de soporte que podrán ser moldurados o tratados con lenguaje arquitectónico actual. Salvo en A.H.T.3, el canto exterior del alero tendrá un grueso máximo de 12 cm. permitiéndose molduras hasta un grueso de 24 cm. retranqueadas 15 cm como mínimo del borde del alero. Se recomienda la formación de cornisas con hiladas voladas de ladrillo, cobijas de teja, o alternadas, siguiendo las pautas tradicionales en las calles o espacios públicos en los que se repite esta tipología. En la subárea Olivares de AHT2 serán obligatorias las de teja con o sin hiladas de ladrillo intercaladas.

Art. 4.10. ELEMENTOS DE COMUNICACION VERTICAL.

1. La instalación de ascensores, de obligada ubicación en todos los edificios renovados de más de 4 plantas, deberá hacerse de forma que el cuarto de máquinas quede englobado dentro del volúmen general del edificio sin emerjer sobre el plano de cubierta en el área AH.T.1. En las restantes áreas podrá emerger hasta 1 m. siempre que se justifique en la volumetría general y composición y tratamiento de cubiertas del proyecto.

2. Las escaleras, se permite sean iluminadas cenitalmente. Salvo los altillos acristalados al modo tradicional, su remate no emergerá del faldón de cubierta en el área A.H.T.1. En las restantes áreas recibirá el mismo tratamiento que las cabinas de ascensores.

Art. 4.11. MATERIALES DE FACHADA.

1. En las áreas A.H.T.1 y A.H.T.2 en las rehabilitaciones y reconstrucciones se mantendrán los tratamientos preexistentes cuando sean de interés, (simulación de juntas de sillería, esgrafiados especiales, etc.). Se recomiendan y se podrán autorizar revocos con mezcla de cal, sílice y arena, con pigmentación natural, y textura lisa, pudiendose autorizar otros materiales de revoco. En zócalos, basamentos o plantas bajas se utilizarán revocos tradicionales con textura rugosa o material pétreo de la zona.

2. En el área A.H.T.1. las fachadas podrán ser en piedra natural de la zona con aplacados o sillares, tanto en basamento como en plantas de pisos, admitiéndose la combinación de piedra y enfoscados. El tratamiento de la piedra será liso y mate, sin jaspeados, salvo en basamentos, zócalos o planta baja que podrá ser rugoso.

3. En el área A.H.T.3, en las rehabilitaciones se conservarán los tratamientos superficiales cuando sean de interés. Se emplearán

enfoscados o aplacados de piedra natural con despiece de sillería. En Planta Baja se permiten otros materiales, con prohibición de cerámica y placas de cualquier material, brillantes o abrillantados, cerámica, plásticos o metales, cuando tengan carácter dominante en la composición. Los aplicados de piedra en AHT1 y AHT2 serán al menos de 10 cm. de grueso, con aparejo de sillería y juntas verticales a trabajunta, resolviendose las esquinas con la misma pieza y vuelta no inferior a 20 cm.

Art. 4.12. COLORES.

1. El color de las fachadas y de los materiales que la componen, revocos, persianas, carpinterías, elementos ornamentales en general, salvo los destalles de pequeño tamaño, serán aquellos que aseguren la integración de las nuevas edificaciones en el conjunto ambiental de su Area Homogénea, prohibiéndose los tonos vivos de los colores primarios y toda la gama de colores fríos en tonos vivos, así como el blanco puro y el negro y los grises oscuros, estos últimos, con la salvedad de las rejerías y bajantes.

2. En las áreas A.H.T.1 y A.H.T.2 no se admiten más de tres colores en la resolución del plano de la fachada, salvo en edificios catalogados. Como colores básicos para la resolución del plano de fachada se utilizarán los incluidos en la Carta de Color de estas Ordenanzas:

- En AHT1 se utilizarán los colores del 1 al 9 en la gama que figura en la carta degradada al blanco de la H a la A. Para basamentos, zócalos o plantas bajas podrán utilizarse los colores 5 al 9, G al H, y con textura rugosa o en tonos más oscurecidos o menos degradados al blanco que la línea H.

- En AHT2 se utilizarán los colores del 1 al 14 en la gama de la C a la A exclusivamente, salvo en zócalos y basamentos donde podrán utilizarse las gamas de la G a la H en los colores del 9 al 14, o menos degradados al blanco que la linea H.

- En AHT3 podrá utilizarse cualquier color de la Carta en planos de fachada, y en zócalos los mismos colores en la línea H o más oscurecidos que la linea H.

3. El Ayuntamiento podrá aprobar como documentación complementaria de esta Ordenanza, "planes de color" o proyectos de "Adecuación ambiental" (incluyendo mejoras de fachada y tratamientos de color) para determinados conjuntos de fachada.

4.13. INSTALACIONES EN FACHADA.

1. Se prohibe la colocación de cualquier tipo de cableado, cajas de contadores, de protección, etc., instalaciones de gas y televisión en fachadas, debiéndose hacer por el interior de los edificios, o bien empotradas, sin que se acusen al exterior.

CARTA DE COLOR PARA LAS AREAS AHT DEL CONJUNTO HISTORICO DE ZAMORA

ESTA TABLA DE COLOR SE HA ELABORADO MEDIANTE LAS COMBINACIONES DE CIAN, MAGENTA Y AMARILLO, EN VALORES DE 0 A 1. QUE SE REFLEJAN POR ESTE MISMO ORDEN BAJO CADA COLOR.
PARA LA REPRODUCCION DE LA CARTA SE HA UTILIZADO COMO SOFTWARE LA HERRAMIENTA DE COLOR DE MICROSTATION. CON LAS COMBINACIONES SENALADAS, IMPRIMIENDO
EN PLOTTER O TRAZADOR CON TINTAS HEWLETT PACKARD.

EN AHT2 SE EMPLEARAN EN FACHADAS LAS LINEAS A, B Y C EXCLUSIVAMENTE Y EN ZOCALOS DEL 9 AL 14 EN LAS LINEAS G Y H O TONOS DE ESTOS COLORES CON MENOS CONTENIDO DE BLANCO

ADMITIDOS EN AHT1, AHT2 Y AHT3 — ADMITIDOS EN AHT1, AHT2 Y AHT3 — ADMITIDOS EN AHT2 Y AHT3 — ADMITIDOS EXCLUSIVAMENTE EN AHT3

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
A		0.000-0.000-0.024	0.000-0.000-0.027	0.004-0.004-0.047	0.004-0.016-0.039	0.012-0.024-0.035	0.008-0.016-0.067	0.008-0.012-0.063	0.020-0.020-0.047	0.012-0.012-0.055	0.000-0.008-0.039	0.000-0.012-0.031	0.012-0.027-0.047	0.071-0.059-0.090	0.004-0.020-0.043	0.000-0.027-0.047	0.000-0.027-0.039	0.04-0.039-0.039	0.024-0.204-0.353	0.043-0.039-0.035	0.430-0.020-0.512
B	0.012-0.012-0.016	0.000-0.000-0.067	0.000-0.000-0.051	0.004-0.004-0.063	0.000-0.024-0.071	0.020-0.039-0.059	0.012-0.024-0.118	0.012-0.024-0.118	0.031-0.031-0.078	0.024-0.024-0.102	0.000-0.020-0.090	0.000-0.020-0.051	0.020-0.051-0.090	0.098-0.082-0.125	0.004-0.027-0.063	0.000-0.051-0.090	0.000-0.047-0.071	0.000-0.071-0.071	0.024-0.231-0.400	0.090-0.078-0.071	0.055-0.024-0.016
C	0.024-0.024-0.027	0.000-0.000-0.114	0.000-0.004-0.075	0.008-0.008-0.082	0.012-0.043-0.110	0.031-0.059-0.086	0.020-0.043-0.188	0.020-0.035-0.173	0.051-0.051-0.125	0.035-0.035-0.153	0.000-0.031-0.149	0.000-0.031-0.078	0.031-0.078-0.125	0.129-0.110-0.161	0.008-0.039-0.082	0.000-0.078-0.129	0.000-0.078-0.110	0.000-0.098-0.098	0.035-0.259-0.451	0.125-0.114-0.098	0.067-0.031-0.020
D	0.035-0.035-0.039	0.000-0.000-0.157	0.000-0.008-0.098	0.008-0.008-0.102	0.012-0.051-0.137	0.039-0.078-0.118	0.031-0.059-0.243	0.027-0.047-0.227	0.071-0.078-0.173	0.047-0.047-0.200	0.000-0.039-0.212	0.000-0.043-0.110	0.039-0.098-0.165	0.161-0.137-0.200	0.012-0.051-0.106	0.000-0.098-0.169	0.000-0.106-0.149	0.012-0.137-0.137	0.035-0.290-0.498	0.165-0.149-0.129	0.082-0.035-0.024
E	0.047-0.047-0.051	0.000-0.000-0.204	0.000-0.008-0.122	0.012-0.012-0.118	0.020-0.078-0.188	0.059-0.102-0.153	0.039-0.078-0.310	0.035-0.059-0.282	0.090-0.094-0.208	0.059-0.059-0.251	0.000-0.051-0.271	0.000-0.055-0.141	0.051-0.122-0.212	0.188-0.165-0.235	0.016-0.063-0.125	0.012-0.129-0.220	0.000-0.125-0.180	0.012-0.169-0.169	0.047-0.310-0.549	0.204-0.180-0.161	0.094-0.043-0.027
F	0.059-0.059-0.063	0.000-0.000-0.247	0.000-0.012-0.145	0.012-0.012-0.137	0.020-0.086-0.216	0.071-0.122-0.180	0.051-0.090-0.365	0.043-0.071-0.337	0.110-0.118-0.251	0.071-0.071-0.296	0.000-0.055-0.329	0.000-0.071-0.169	0.059-0.145-0.247	0.220-0.192-0.275	0.020-0.075-0.149	0.012-0.149-0.259	0.000-0.153-0.220	0.020-0.208-0.208	0.047-0.341-0.600	0.259-0.216-0.188	0.110-0.047-0.031
G	0.071-0.071-0.075	0.000-0.000-0.294	0.000-0.016-0.169	0.016-0.016-0.157	0.031-0.106-0.255	0.078-0.137-0.208	0.059-0.110-0.427	0.051-0.082-0.392	0.129-0.141-0.294	0.082-0.082-0.349	0.000-0.067-0.366	0.000-0.086-0.200	0.071-0.165-0.282	0.251-0.220-0.310	0.024-0.086-0.169	0.012-0.173-0.298	0.000-0.180-0.259	0.020-0.235-0.235	0.047-0.369-0.651	0.275-0.247-0.220	0.122-0.055-0.035
H	0.082-0.082-0.055	0.000-0.000-0.341	0.000-0.020-0.196	0.020-0.020-0.176	0.039-0.129-0.298	0.098-0.165-0.255	0.067-0.133-0.490	0.059-0.098-0.451	0.145-0.161-0.329	0.098-0.098-0.400	0.000-0.071-0.451	0.000-0.106-0.231	0.090-0.196-0.333	0.282-0.247-0.349	0.027-0.096-0.192	0.024-0.204-0.353	0.000-0.212-0.298	0.031-0.282-0.282	0.047-0.400-0.698	0.318-0.282-0.247	0.137-0.063-0.039
COLORES RAL K1 CORRESPONDIENTES	7035 7038 7047	1018 1021 1023	1003 1007 1017	1004 1006	1034 3012	8002 8015	1011	1015	1019; 1020 1024; 1001 1002; 1013	1000 1014	1033	3022	8004 8023	6003; 6006 6013; 7003 7023;7030 7032 7042; 7044	2000 8023	2004 2010 2011	2002 2009 2012	3014 3015 3017 3018	2001	5009 5001 7004 7001 7031	5024 5023

CADA COLUMNA ESTA FORMADA MEDIANTE DEGRADACIONES AL BLANCO DE UN 'COLOR BASICO', QUE ES ASIMILABLE Y REPRESENTA AL GRUPO DE LA CARTA RAL QUE FIGURA AL PIE.
CADA GRUPO RAL ESTA INTEGRADO POR PEQUENAS DESVIACIONES AL ROJO, AMARILLO O AZUL DEL 'COLOR BASICO', QUE SE PIERDEN CON LA DEGRADACION AL BLANCO.
AUNQUE EN GRANDES SUPERFICIES PODRIAN VARIAR LIGERAMENTE LA TONALIDAD.

TITULO V - CATALOGACION Y NIVELES DE PROTECCIÓN.

Art. 5.1. CATALOGACION Y NIVELES DE PROTECCION.

1. A efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en la legislación urbanística y de patrimonio histórico sobre el Catálogo de edificios, elementos arquitectónicos y espacios urbanos de valor, y de las Normas de protección generales de la edificación que deben acompañar a las Ordenanzas, se establecen cinco niveles de protección jerarquizados del 1 al 5. Las tres primeras categorías corresponden a edificios incluídos en el Catálogo y las restantes a edificaciones no catalogadas, aunque con distintos grados de protección; no obstante, los niveles 4 y 5, se considerarán como catalogados a los solos efectos de aplicación de ayudas o subvenciones a edificios o instalaciones protegidas; los edificios incluídos en entornos de protección B.I.C. sin nivel de protección específico, lo son también a efectos de control por los Organos de Protección del Patrimonio.

2. La definición de niveles para cada una de las unidades parcelarias o catastrales está en correspondencia con la calidad arquitectónica del edificio que la ocupa, asociada en los Niveles 4 y 5 a la mayor o menor singularidad del espacio en que se ubica. A estos efectos el fichero y catálogo de la edificación establecen la calidad arquitectónica de cada edificio en las clasificaciones de monumental, singular, notable, arquitectura culta y ambiental-popular, debiéndose considerar los restantes como edificios de carácter neutro, o degradados, entendidas estas últimas calificaciones en cuanto a su significación ambiental. Para la definición de los niveles de protección correspondientes a cada edificio se ha tenido en cuenta la singularidad, el carácter ambiental o la falta de caracterización del espacio en que se ubica. En especial en el Nivel 5 se incluyen las edificaciones de arquitectura popular exclusivamente cuando forman parte de un conjunto de interés, o están situadas en áreas de cierta calidad ambiental.

3. A los efectos de la aplicación del Artículo 21.1. de la Ley 16/1.985, se considerarán como normas de protección integral las establecidas para los Niveles 1, 2 y 3 en estas Ordenanzas.

4. Para la aplicación de los Niveles de Protección se toma como referencia la “unidad” definida en los artículos 3.1 y 3.2, la parcela catastral, salvo en el caso de elementos arquitectónicos o espacios protegidos, aunque el nivel de protección no alcance al total de las construcciones existentes en la parcela.

En los Niveles 4 y 5 los tipos de intervenciones permitidos concretan el grado de protección que se atribuye a cada parte de la construcción.

En los Niveles 1,2 y 3, que conforman el Catálogo, ante cualquier intervención, ya sea de Conservación o Rehabilitación, se exigirá juntamente con el Proyecto un estudio detallado de las formas constructivas, estado de conservación y habitabilidad, así como el análisis de sus trazas originales y reformas históricas, cuyos datos servirán para justificar las formas de intervención adoptadas y podrán incorporarse al Catálogo juntamente con la intervención arquitectónica llevada a cabo.

Art. 5.2. NIVEL DE PROTECCION I.

1. Se aplica a los edificios con calificación de monumental, cualquiera que sea la calificación del espacio en que se ubican.

2. El carácter de la protección es en general de conservación y de protección integral, estructural y volumétrica extendiéndose a la totalidad de elementos arquitectónicos que componen el edificio.

3. El tipo de obras permitido se limita a las de restauración, y las de conservación y consolidación dirigidas al mantenimiento del edificio. Unicamente en el caso de cambio de uso con reutilización total o parcial de la edificación se permite la rehabilitación interior dirigida al nuevo uso, con la obligada conservación de la tipología estructural y de los elementos arquitectónicos de valor.

5.3. NIVEL DE PROTECCION II.

1. Se aplica a los edificios con calificación de singular por sus carcterísticas arquitectónicas o históricas, cualquiera que sea la calificación del espacio en que se ubican.

2. El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas, y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de orígen, o si son posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de orígen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

3. Las obras permitidas son las de conservación, restauración y consolidación, así como las de rehabilitación interior y exterior, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espúreo o sin interés arquitectónico o histórico.

4. En los casos en que el interior del edificio no corresponda a la calificación de Singular por su carácter arquitectónico o histórico, ni de Arquitectura Culta, y se justifique suficientemente por el mal estado de la edificación, se permiten también las obras de Reestructuración para la transformación interior del edificio. Tanto en el caso de Rehabilitación, como en el de Reestructuración la edificación podrá aumentar su volumetría dentro de los límites señalados por las alineaciones interiores o de elevación de la edificación establecidos por el Planeamiento en cada caso.

Art. 5.4. NIVEL DE PROTECCION III.

1. Se aplica a los edificios con calificación de Carácter Notable, en las fichas de la edificación, cualquiera que sea el carácter del espacio en que se ubican.

2. El grado de protección se extiende a la conservación estructural y de fachadas, incluyendo los elementos arquitectónicos visibles al exterior, así como de aquellos elementos interiores de valor arquitectónico, o característicos de la tipología primitiva original.

3. Las obras permitidas son las de restauración, conservación y consolidación así como las de rehabilitación interior y exterior de la edificación.

4. En casos justificados por cambios de uso o mejora de las condiciones de habitabilidad, se permitirán aquellas obras de reestructuración parcial que supongan mejora en las condiciones de habitabilidad del edificio o patio de manzana, con inclusión de la restructuración extrema o total con vaciado del edificio, siempre que se mantengan o reconstruyan las características genéricas de la tipología estructural.

5. Tanto en las obras de rehabilitación como en las de reestructuración se permite el aumento de volumetría del edificio con los límites de alineación interior y altura establecidos por el planeamiento en cada caso.

Art. 5.5. NIVEL DE PROTECCION IV .

1. Se aplica a los edificios señalados en las fichas de la edificación con calificación de Arquitectura culta.

2. El carácter de la protección se dirige en estos edificios no incluídos en catálogo, al mantenimiento de las fachadas, cubiertas y elementos visibles al exterior.

La protección incluye en todos los casos la eliminación obligada de los añadidos y elevaciones espúreas.

3. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de Rehabilitación y Reestructuración, éstas últimas cuando se justifique debidamente la inadecuación de los espacios interiores a condiciones de higiene y salubridad por necesidades de habitabilidad

actuales. Cuando se justifique la imposibilidad de conservación de la fachada por declaración de estado de ruina e imposibilidad de consolidación, se permitirán las obras de Reconstrucción, tal como se definen en el artículo correspondiente de estas Ordenanzas, con reposición obligada de los elementos que en ella se señalan.

4. En las obras de Reestructuración Parcial que solamente afecten a sustituciones parciales de elementos estructurales y en las obras de Reestructuración Total que impliquen el vaciado de más del 50% del edificio, así como en las de Reconstrucción, tanto las alturas de alero, coincidente con el último forjado, como las del forjado superior de planta baja, cornisa y línea de balcones de primera planta, coincidirán con las existentes, salvo que los planos de ordenación señalen altura reguladora distinta, superior o inferior a la existente.

Art. 5.6. NIVEL DE PROTECCIÓN V.

1. Se aplica a los edificios señalados con este nivel de protección en las fichas de la edificación, con calificación de arquitectura ambiental popular, cuando se sitúan en espacios de calidad ambiental, o forman conjuntos destacables.

2. El carácter de la protección se dirige en estos edificios, no incluídos en catálogo, al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior. La protección incluye en todos los casos la eliminación obligada de los añadidos y elevaciones espúreas.

3. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de Rehabilitación y Reestructuración, éstas últimas cuando se justifique debidamente la inadecuación de los espacios interiores a condiciones de higiene y salubridad por necesidades de habitabilidad

actuales. **Cuando se justifique la imposibilidad de conservación de la fachada por imposibilidad de consolidación**, o alturas libres entre forjados que incumplen la normativa de habitabilidad, se permitirán las intervenciones de Obra nueva, con reposición obligada de los elementos que se señalan en el fichero de la edificación.

4. En los casos de Rehabilitación y Reestructuración parcial siempre que no exista aumento de plantas, como medida para mejora de la habitabilidad de la vivienda bajo cubierta, se permite la elevación de la cornisa o alero hasta 60 cm. por encima del último forjado formando un espacio iluminado y ventilado por buhardillas o ventanas inclinadas en el plano de cubierta.

5. En las obras de Renovación, y en los de Nueva planta por derribo, las alturas de alero coincidirán con el último forjado, y al igual que las del forjado superior de planta baja, cornisa y línea de balcones de primera planta, se atendrán a la ordenanza sobre alturas, salvo que exista señalada en las fichas del catálogo una altura reguladora inferior, a fin de armonizar alturas con el resto del frente de manzana.

6. El carácter de la protección obliga a la adaptación de sus fachadas y cubiertas a las normas especificadas en los artículos sobre composición de fachadas y cubiertas, cuerpos y elementos arquitectónicos, huecos y color. Las obras de rehabilitación, reestructuración, reconstrucción u obra nueva, irán acompañadas del mantenimiento, o recuperación en su caso, de las tipologías de parcela originales del parcelario histórico.

Art. 5.7. PROTECCIÓN EN LOS ENTORNOS DEFINIDOS POR LOS PUNTOS CRÍTICOS DEL PAISAJE URBANO Y EN LAS CALLES ENTREMUROS.

1. En el plano 1, como complemento al de la edificación, se señalan Puntos Críticos del Paisaje Urbano, puntos de vista singulares sobre determinados entornos urbanos que es preciso proteger en cuanto a sus

características edificatorias de volumetría, alturas, composición y tratamiento de cubiertas, materiales, colores y textura, por constituir primeros planos en la visión del paisaje que rodea el Casco histórico. Los entornos a proteger se delimitan en el plano 1; con independencia de la aplicación de los parametros reguladores de volumetría y características de composición, la incidencia de las intervenciones edificatorias requiere un riguroso control por su posible impacto en el paisaje; a este efecto cualquier solicitud de actuación edificatoria situada en los entornos protegidos deberá acompañarse de un análisis de su incidencia en las líneas de visión, perfiles y esquema panorámico incluidos en la ficha de Catálogo correspondiente.

2. Los espacios protegidos “entremuros” son calles bordeadas y delimitadas por muros que mantienen las trazas, materiales y textura procedentes de su origen medieval. Son de obligada conservación las alturas y morfología características en cada caso, así como los materiales de piedra, morteros, y acabados y textura originales. Se permiten excepcionalmente huecos verticales, entre 70 y 140 cm. de altura, y puertas de servicio de ancho no superior a 90 cm. Se prohiben las marquesinas y cualquier clase de anuncios, salvo rótulos en chapa de acero forjadoo madera adosados a fachada en los accesos.

Art. 5.8. CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN OBRAS EN EL VIARIO Y ESPACIOS PUBLICOS.

1. Los Proyectos o Estudios de Ordenación o Remodelación de calles y plazas tendrán en cuenta la función peatonal o de coexistencia vehículo-peatón que se les asigna en este Plan Especial, y a efectos de su tratamiento en materiales y color, el carácter monumental, singular o ambiental de los edificios que definen el espacio, respetando en cualquier caso la organización de tráfico, aparcamientos y áreas de carga o descarga y carriles de autobús señalados en el Plan.

2. Se exigirá el enterramiento subterráneo de todas las conducciones eléctricas en alta o baja tensión, así como las de alumbrado público, líneas telefónicas, televisión y gas, mediante el

respectivo convenio con las compañías suministradoras, debiéndose simultanear obligatoriamente con las obras que sean precisas para las mejoras del alcantarillado, agua, y con las de pavimentación que correspondan a operaciones de reforma o reparación.

3. Cualquier obra nueva o de reconstrucción, reestructuración o rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, caja, etc., así como las necesarias para conectar con las instalaciones de electricidad y telefonía del subsuelo en el momento oportuno.

Art. 5.9. CONDICIONES DE URBANIZACION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS DE CALLES Y PLAZAS.

La adecuación en el tratamiento de los espacios públicos de calles y plazas con el entorno urbanístico hace necesario el establecimiento de normas sobre diseño y materiales a utilizar en cada tipo de espacios.

La definición de los diversos tratamientos dependerá, para cada tipo de vías, no sólo de su funcionalidad sino también de las características ambientales y la valoración de la edificación en sus márgenes.

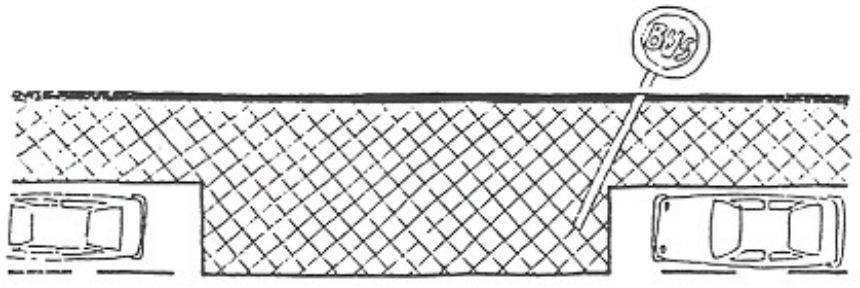
Los tratamientos a realizar para cada tipo de vía serán:

1. Calles Exteriores.- Se trata de aquellas calles que tienen cierta importancia en el esquema de ordenación de la ciudad y que se encuentran en la zona de transición entre el Casco Antiguo, con otras áreas de la ciudad.

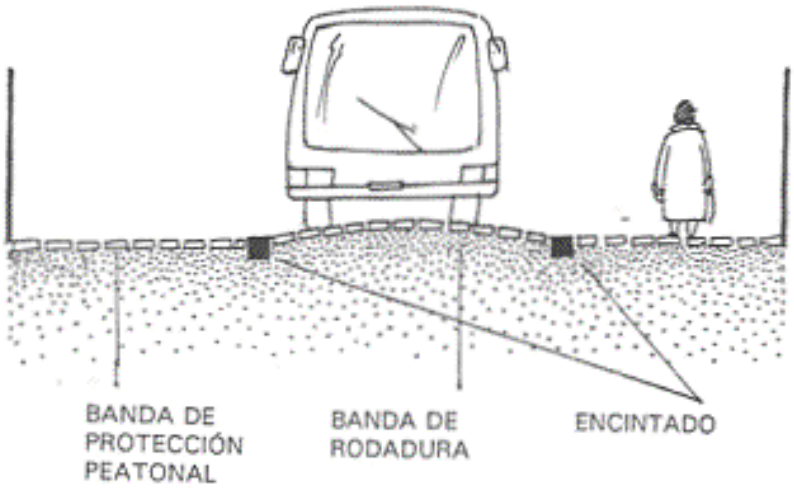
En la mayor parte de los tramos se utilizarán idénticos materiales y el diseño de acerado similar al de la zona de la ciudad donde se encuentra, ya sea del Ensanche o de los barrios al Sur de la Ciudad Antigua.

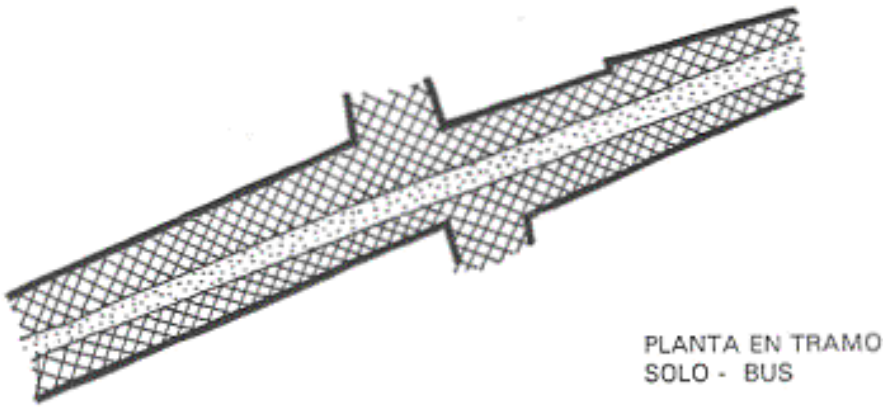
Especial consideración deberá tomarse con el tratamiento de los tramos próximos a la muralla, en los que la elección de materiales y el diseño de la acera y espacios entre calle y la muralla debe procurar su integración dentro de la Restauración de la propia muralla y su entorno. El tramo de la Avda. de Vigo y Trascastillo, entre el Puente de Piedra y el enlace con la Avda. Frontera deberá recibir un tratamiento limitado y disuasorio de tráfico (coexistencia) que se integre en la ordenación de la Ribera del Duero, y armonice con valores arquitectónicos del área.

Las calles donde se sitúen paradas de autobús deberán tener siempre una zona de acceso diáfano sin vehículos estacionados - que permita a los viajeros la subida o bajada con comodidad y mayor seguridad, y al mismo tiempo sirva como ampliación de acera en aquellos casos en que la anchura de éstas les permita compatibilizar adecuadamente las colas de espera con el tránsito de viandantes.



2. Calle Ramos Carrión y Rua de los Francos.- El tramo entre la Plaza Mayor y la Iglesia de la Magdalena tendrá un tratamiento especial que integre adecuadamente el tráfico peatonal con una banda de rodadura que canalice el paso de autobúses (microbúses) y con unas bandas peatonales situadas al mismo nivel de calzada, aunque debidamente señalizados por cambio de color y textura en el pavimento.





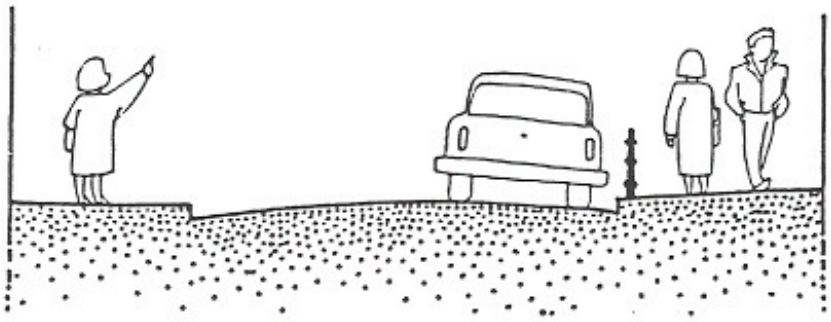
3. Calles con separación de tránsitos.- La separación de tránsitos y la diferente funcionalidad se conseguirá mediante la diferenciación de niveles y materiales entre las aceras y la calzada. En el ámbito del Plan Especial la mayor parte tienen el carácter de itinerarios de acceso local, que aseguran la distribución del tráfico rodado a cada zona del Plan.

La anchura de las aceras debe ser mayor de 1,5 m. aunque en algún tramo se puede utilizar un estandar más reducido, aunque nunca menor de 1,25 m. para poder canalizar el tránsito peatonal con cierta seguridad. En caso de no conseguir estos estandares mínimos, en el proyecto de acondicionamiento, deberá valorarse como más conveniente la posible pavimentación con tratamiento de coexistencia.

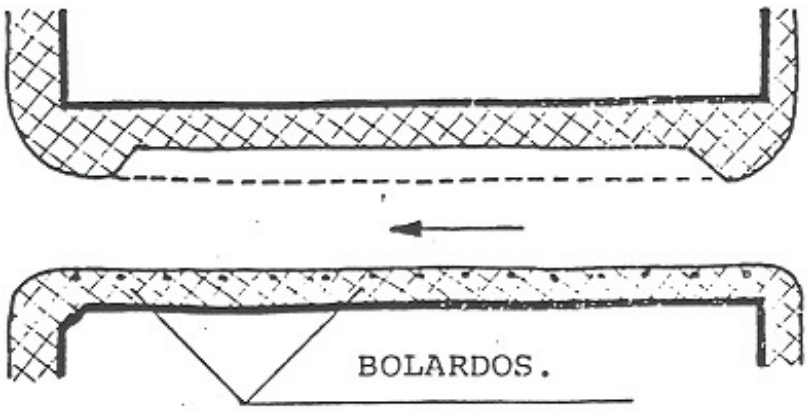
Los materiales a utilizar en estas calles podrán ser:

- Aceras: losas de piedra, loseta granítica y bordillos de piedra.
- Calzada: adoquín granítico o similar, o adoquín prefabricado.

Deben evitarse las calzadas de pavimentos asfálticos, considerándose esta posibilidad en calles de borde, en zonas de transición con otros barrios donde no se requieran condicionantes especiales de tipo ambiental.



SECCION TIPO CON CALZADA Y ACERAS DIFERENCIADAS



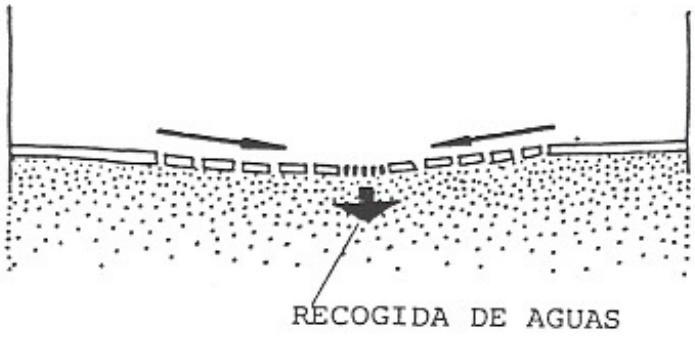
Al igual que en el resto de las calles locales, en aquellos tramos donde sea previsible la ocupación de aceras por vehículos deberán utilizarse bolardos u otros sistemas que impidan la invasión de los espacios peatonales y estanciales.

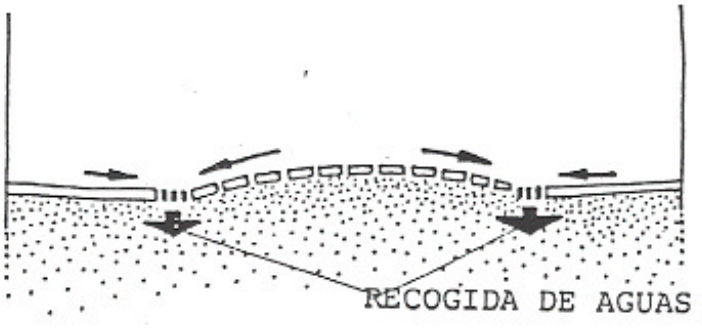
4. Calles y Espacios Peatonales.-La pavimentación se realizará de forma uniforme y a la misma cota en todos los puntos de la sección transversal de calle. En las áreas estanciales se adaptarán a la topografía mediante escalones o rampas, siempre teniendo en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas.

Los materiales de pavimentación podrán ser adoquínes graníticos o similar, o embaldosado con piedra natural.

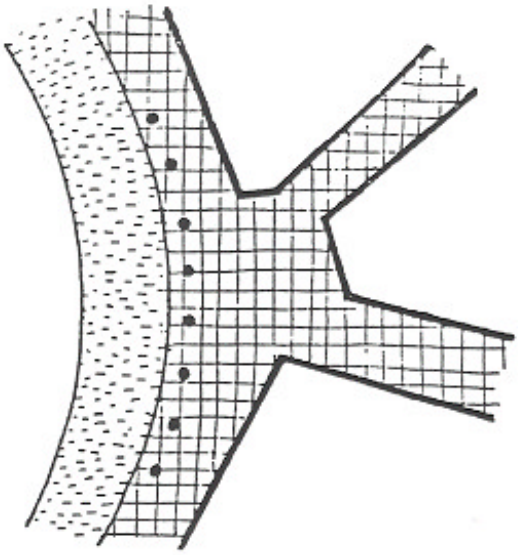
En las zonas estanciales bordeadas por edificaciones con portales de viviendas o de establecimientos comerciales, en los casos en que se requiera acceso rodado eventual o de emergencia se dejará una banda con anchura entre 2,50 y 3 m. con distinto tratamiento que el resto, como banda de servicio de la edificación.

La recogida de aguas podrá hacerse con absorbederos centrales o lateral en la unión de la zona central con las bandas de servicio de la edificación.





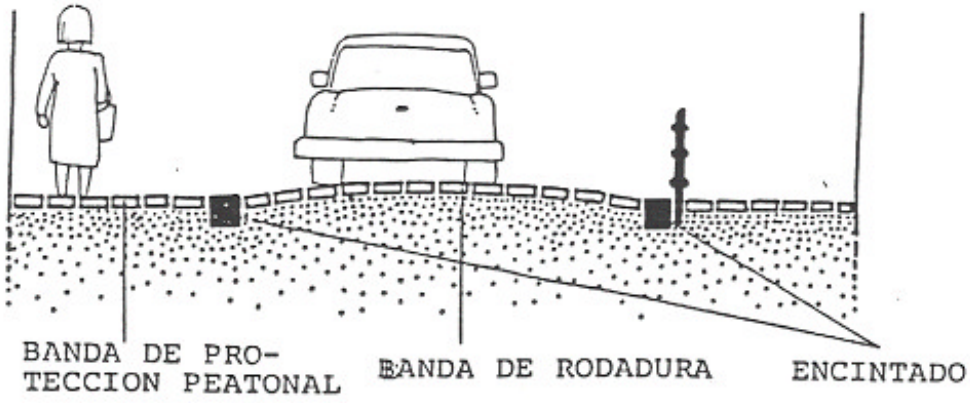
El adecuado funcionamiento de estas calles o zonas hace necesario en algunos casos la utilización de bolardos de piedra o de fundición que impidan la utilización del espacio peatonal por vehículos.

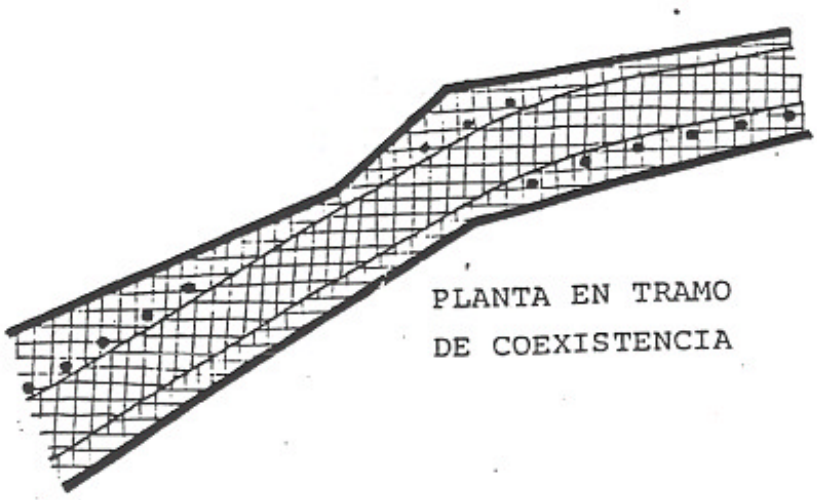


5. Calles de Coexistencia.- Son aquellas en que es prioritario el tránsito peatonal, aunque mantienen un tráfico rodado restringido por su carácter local: son calles de acceso directo a las edificaciones. También se dará este tratamiento en algunos tramos de los itinerarios de acceso local, cuando excepcionalmente transcurren por espacios monumentales o singulares, para hacer más compatibles los usos con el carácter ambiental o histórico de la zona.

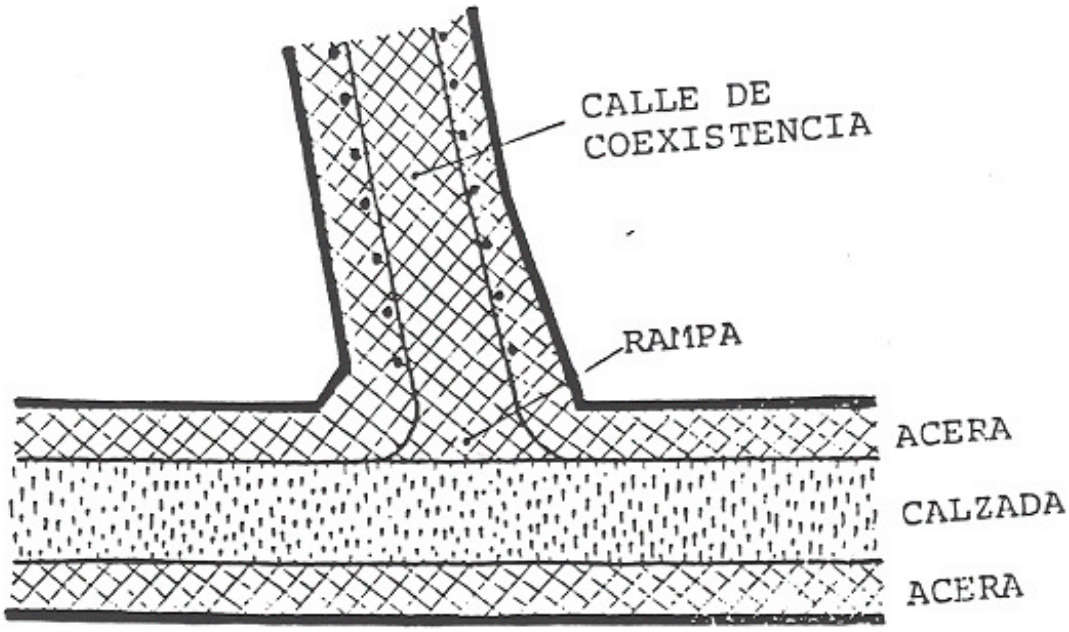
En ellas no existirá diferenciación de nivel - idéntica cota - entre las bandas de servicio de la edificación y protección peatonal y la banda de rodadura. La unión entre bandas de usos distintos se delimitará mediante encintado o cambio de pavimento en textura y coloración.

Los materiales a utilizar serán similares a los de las calles peatonales.





La entrada a calles de coexistencia desde el viario segregado se delimitará mediante cambio de pavimento en textura y color y con la correspondiente rampa o bordillo achaflanado para subir al nivel de la calle de coexistencia desde la calle con separación de tránsitos.



TITULO VI.- PROTECCION Y VIGILANCIA ARQUEOLOGICA

Art. 6.1.- FUNDAMENTOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El acervo cultural constituído por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los artículos 1.2. y 40.1. y en general el Título V de la Ley del Patrimonio Histórico Español, (16/1985), han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.

2. El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisociables de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con el objetivo de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural.

3. Las Normas Urbanísticas del Plan General, apoyadas en la legislación sobre la materia, Ley 16/85 de 25 de Junio, R.D. 111/86 y R.D. 64/94, Decretos de la Comunidad de Castilla y León sobre la materia, en especial D. 37/85, D. 58/94 y D. 273/94, establecen una normativa general aplicable a todo el termino municipal, y en especial para las Areas delimitadas como Conjunto Histórico-Artístico, entornos de protección de Monumentos, otros que "puedan" ser objeto de investigación arqueológica, así como los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del Suelo Urbano y los que puedan identificarse en el futuro, ámbitos de muy diversa índole, y con casuísticas muy diversas.

El ámbito del Plan Especial que engloba las áreas fundacionales y los principales espacios de desarrollo histórico de la ciudad, constituye un área urbana consolidada como espacio residencial y como espacio de "centralidad urbana" de la ciudad de Zamora, carácter que sin duda debe ser mantenido y fomentado. En este área en concreto, es preciso

racionalizar el proceso de control arqueológico y sobre todo estructurar el procedimiento con el fin de compatibilizar este proceso de control arqueológico con los naturales procesos de rehabilitación y renovación de la edificación residencial, y de mejora y conservación de las actividades propias de un "centro urbano".

Para ello, sin modificar la Norma Urbanística de Plan General, se añaden en esta Ordenanza los matices, plazos y regulaciones de procedimiento necesarios para armonizar las medidas de control arqueológico con las actividades e intervenciones edificatorias y urbanísticas.

4. Las Normas de Protección y vigilancia arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación el espacio incluído en el perímetro de este Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora. De acuerdo con lo previsto en las Normas Urbanísticas de Plan General, se establecen las siguientes condiciones y normativa para la protección arqueológica dentro del ámbito especificado.

Art. 6.2.- CONDICIONES Y NORMAS PARA LA PROTECCIÓN ARQUIEOLÓGICA.

1. Ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo, el Ayuntamiento notificará a la Administración competente en materia de conservación de Patrimonio, la localización de la licencia solicitada, con carácter previo a su concesión.

2. Por la citada Administración deberá emitirse informe previo en un plazo máximo de 15 días. En dicho informe se determinará la necesidad o conveniencia de uno de los siguientes supuestos, en función del tipo de obra y su localización:

a) Seguimiento y supervisión arqueológica por técnico competente de las obras previstas en proyecto, cuyo resultado podrá determinar la

necesidad de realizar una excavación puntual o en área, si los hallazgos exhumados así lo requieren.

b) Excavación puntual o sondeos arqueológicos, según prooyecto suscrito por técnico competente, que en función de los hallazgos o estructuras que aparezcan podrán ser ampliados a una excavación arqueológica en área que afecte en parte o en todo al solar objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.

c) Excavación arqueológica en área, según proyecto suscrito por técnico competente.

3. En caso de aplicación del primer supuesto o de informe negativo a efectos de medidas de protección arqueológica, o bien por haber transcurrido el plazo establecido, sin el preceptivo informe previo, proseguirá de inmediato la tramitación reglamentaria de la licencia de obras, con comunicación, en el último caso, a la Comisión Territorial de Patrimonio.

4. En caso de informe positivo en cualquiera de los tres supuestos el Ayuntamiento a solicitud de la propiedad dará cuenta a la Comisión de Patrimonio de las investigaciones arqueológicas previstas, técnicos responsables y fecha para el comienzo de las mismas, o en su caso del inicio de las obras a efectos de seguimiento y supervisión. En el plazo de 10 días la Comisión Territorial de Patrimonio podrá manifestar su opinión e instrucciones al respecto. Transcurrido este plazo sin comunicación se entenderá no existe inconveniente para la excavación.

Art. 6.3.- NORMAS PARA LAS EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS.

1. Si los informes arqueológicos resultantes del seguimiento de obras o excavaciones puntuales determinaran la existencia de restos de interés, y en consecuencia la necesidad de prolongar los trabajos de inspección arqueológica con la excavación parcial o extensiva del solar,

el plazo para realizar las investigaciones arqueológicas en el sitio se prolongará por un máximo de 4 meses más, salvo que se conviniera entre la propiedad, el Ayuntamiento y Administración competente su prolongación por causas que así lo justifiquen.

2. La propiedad, o el solicitante de licencia en su caso, pondrán a disposición del técnico arqueólogo nombrado o autorizado por la Administración competente, los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesarias para la inspección arqueológica. No obstante, si la entidad de los trabajos lo justificase, podrá ser solicitada su realización o financiación total o parcial a cargo de los fondos para excavaciones de urgencia o partida idónea del presupuesto de la Consejería correspondiente, o en su caso del que pueda habilitar a tales efectos el Ayuntamiento.

3. Cuando las excavaciones puedan afectar a edificios colindantes, a la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios.

4. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores, salvo el de seguimiento y supervisión arqueológica, habrán de ser previas a la concesión de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

Art. 6.4. NORMAS PARA LA CONSERVACIÓN DE HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS.

1. La titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos, tanto muebles como inmuebles, será pública, de acuerdo con lo determinado por el Artículo 44.1. de la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español, no pudiendo reclamarse aquella por el títular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.

2. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que la Administración considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista.

3. Los restos arqueológicos estructurales que deban ser conservados en el sitio, y que por su interés histórico, artístico o arquitectónico requieran su puesta en valor, producirán las oportunas modificaciones de proyecto de forma que puedan ser expuestos, protegidos y visitables al público, con informe favorable del Organismo competente.

4. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por perdidas de uso o aprovechamiento.

Refundido Aprobación definitiva

Mayo de 2.000