

III. Otras Resoluciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2007, de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, por la que se aprueba definitivamente el Programa de Ejecución, promovido por GISVESA, para la ordenación y desarrollo del Sector n.º 4 y para la ejecución y urbanización de la Unidad de Actuación n.º 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Trujillo.

Visto el expediente relativo al Programa de Ejecución promovido por Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A. (GISVESA), para la ordenación y desarrollo del Sector n.º 4, y para la ejecución y urbanización de la Unidad de Actuación n.º 2, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Trujillo.

Considerando que la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en su artículo 120, atribuye la competencia para formular y promover Programas de Ejecución a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o a cualquiera de sus organismos o entidades, públicos o privados, para la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de promoción pública, estableciéndose que en estos casos se tendrá como Administración actuante a la de la Comunidad Autónoma de Extremadura; y que la misma Ley, en su art. 139.4, determina que, en estos supuestos la aprobación del Programa de Ejecución corresponde a la Administración actuante.

Visto el cumplimiento de las normas procedimentales establecidas en el art. 134.a) de la LSOTEX, con las especialidades señaladas en el art. 139.3 de la misma Ley.

Considerando que el Programa de Ejecución referenciado satisface los objetivos funcionales básicos y contiene las determinaciones que el art. 118 de la LSOTEX detalla en sus párrafos 2 y 3, y que el mismo incorpora la documentación que determina el art. 119 de la citada Ley.

En consecuencia, en virtud de las atribuciones conferidas por el art. 9.3.a) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que atribuye al Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territo-

rio, la competencia para la aprobación inicial y definitiva de los programas de Ejecución promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, vistos los preceptos legales señalados y demás de general aplicación, el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio,

RESUELVE:

1º) Aprobar definitivamente el Programa de Ejecución promovido por Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A. (GISVESA), para la ordenación y desarrollo del Sector n.º 4, y para la ejecución y urbanización de la Unidad de Actuación n.º 2, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Trujillo.

2º) Publicar en el Diario Oficial de Extremadura, como anexo a esta resolución, la normativa urbanística correspondiente al Plan Parcial del Sector n.º 4.

3º) Encomendar la ejecución del Programa de Ejecución aprobado a Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A. (GISVESA), que operará como agente urbanizador, con las prerrogativas y obligaciones establecidas en la LSOTEX. En dicha ejecución deberán tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

- En la ejecución se tendrá como Administración actuante a la de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- La ejecución deberá ser realizada conforme a los compromisos económicos y técnicos asumidos por Gisvesa, y conforme al calendario previsto en el Programa de Ejecución aprobado.
- La ejecución se llevará a cabo mediante gestión directa, por el sistema de cooperación.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación, ante el Vicepresidente de la Junta de Extremadura.

Mérida, a 9 de abril de 2007.

El Presidente de la Agencia Extremeña
de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio,
JOSÉ JAVIER COROMINAS RIVERA

NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 4

TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Naturaleza.

I. La Ordenación Detallada del Sector-4 ha sido redactado en cumplimiento de las determinaciones contenidas en las vigentes

Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Trujillo y de conformidad con la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), y los Reglamentos y en especial con los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

2. La Ordenación Detallada del Sector-4 es el instrumento de ordenación integral del territorio definido por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Trujillo, ubicado y acotado en los planos de información del mismo Documento de Ordenación Detallada.

Artículo 2. Objeto.

— El presente Documento de Ordenación Detallada tiene por objeto desarrollar todas las determinaciones de las NN.SS.PP., las previsiones de ordenación y urbanización de los terrenos comprendidos dentro de su ámbito, según lo dispuesto en los arts. 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y artículo 71 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y artículos 61 al 65 de las NN.SS.PP. de Trujillo.

Artículo 3. Vigencia.

— Este documento entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación del Programa de Actuación, conforme al procedimiento establecido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su vigencia es indefinida, mientras no se revise o modifique.

Artículo 4. Ámbito

— Su ámbito territorial se extiende a los terrenos comprendidos dentro del Sector-4 y se delimita gráficamente en los planos de ordenación del presente Documento de Ordenación Detallada.

Artículo 5. Interpretación del Documento de Ordenación Detallada

— La interpretación del Documento de Ordenación Detallada corresponde al Ayuntamiento de Trujillo, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad de Extremadura, con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

TÍTULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6. Órganos Actuantes.

I. El desarrollo y ejecución del Documento de Ordenación Detallada corresponde al Ayuntamiento y al propietario del suelo, sin

perjuicio de la participación que las leyes y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento establecen para otra Administración de rango superior.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad de Extremadura corresponderá al desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del Documento de Ordenación Detallada.

Artículo 7. Prioridad en el Desarrollo.

I. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Documento de Ordenación Detallada deberán ajustarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Ejecución.

2. No obstante lo anterior, podrá modificarse a iniciativa del Ayuntamiento mediante solicitud razonada cuando así lo justifiquen circunstancias sociales y económicas, sin que dicha modificación se considere modificación del Programa de Ejecución (Plan de Etapas).

Artículo 8. Instrumentos de actuación urbanística.

— Para la implementación del Documento de Ordenación Detallada, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se podrá proceder mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO SEGUNDO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 9. Clases y significado.

1. El instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenanza urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el sector de suelo apto para la urbanización., denominado Sector-4, es el presente Programa de Ejecución.

2. Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el Documento de Ordenación puede ser complementado mediante Estudios de Detalle zonales.

Artículo 10. Estudio de Detalle.

I. Se redactará con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Proyectar una edificación singular que consuma más del 50% de la edificación de una Unidad de Actuación o se ubique en más del 50% de la superficie de una Unidad de Actuación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las parcelas o edificaciones colindantes.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes establecidos por el Programa de Ejecución, sin reducir en ningún caso la superficie de viario y demás espacios públicos y sin incrementar la Edificabilidad asignada.

2. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en artículo 73 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 11. Conservación de la Urbanización y Zonas Verdes.

— La conservación de la Urbanización y de las Zonas Verdes corresponde a la parte de propietarios actuales en tanto en cuanto no se hayan transmitido a terceros la propiedad de las parcelas segregadas, momento a partir del cual irán participando nuevos propietarios en los porcentajes que les corresponda.

CAPÍTULO TERCERO INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 12. Del sistema de actuación.

— El sistema de actuación, es el de Cooperación (Sistema directo). Con tres Unidades de Actuación: U.A.1 de 48.398 m² de superficie y U.A.2 de 30.972 m² de superficie y la U.A.3 de 39.610 m² de superficie.

CAPÍTULO CUARTO INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 13. Clases de proyectos.

— La ejecución material de las determinaciones del Programa de Ejecución y de sus instrumentos complementarios, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

SECCIÓN 1.ª: Proyecto de Urbanización.

Artículo 14. Definición y características.

1. Tendrá por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Galerías de servicios.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.
- k) Señalizaciones y marcas.

Artículo 15. Contenido.

1. Estará constituido por los documentos señalados en el artículo 121 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un Plan de Etapas ajustado al del Programa de Ejecución, distinguiendo entre el acondicionamiento urbanístico estructurante del polígono y el propio de cada una de las etapas.

3. Se podrá realizar un anteproyecto de urbanización para todo el ámbito del Sector-4. Posteriormente se realizarán proyectos de ejecución de la urbanización, ajustados a las Unidades de Actuación en que se ha dividido el ámbito del Sector-4.

También se podrá realizar el proyecto de ejecución de la urbanización para todo el ámbito del Sector si es que éste fuera a realizarse de una sola vez.

SECCIÓN 2.ª: Proyectos de Edificación.

Artículo 16. Definición y condiciones.

1. Tendrá por objeto la construcción de obras de nueva planta sobre solares o parcelas.

2. Los proyectos de obra contendrán la documentación señalada en las Normas Urbanísticas de las Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento del Municipio de Trujillo.

3. Se atenderán en su formulación a las condiciones particulares especificada en el título cuatro de estas Ordenanzas.

4. Incluirán un estudio previo de ordenación de los volúmenes en la parcela a edificar con respecto a la manzana en que se ubique, así como una justificación del cumplimiento de todas las normas de edificación que figuren en la Normativa de este Documento de Ordenación Detallada, así como las NN.SS.PP. de Trujillo.

SECCIÓN 3.ª: Expediente de Legalización.

Artículo 17. Definición y condiciones.

1. Tendrá por objeto la legalización de todas las edificaciones que hasta la aprobación definitiva del presente Programa de Ejecución estén edificadas sin el correspondiente proyecto, licencias de obras y licencia de apertura.

2. Los expedientes de legalización tendrán los documentos necesarios para quedar definitivamente definidas las instalaciones realizadas y poder conferir la correspondiente licencia de actividad y de apertura.

SECCIÓN 4.ª: Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 18. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Ordenanzas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas, aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en los capítulos anteriores o que se acometen con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no forman parte del proyecto de urbanización o de edificación.

b) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener duración indeterminada. Comprende, a título enunciativo.

— El acondicionamiento de los espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

— Nuevos cerramientos exteriores de parcelas o modificación de las existentes.

— Implantación de casas prefabricadas o similares.

— Instalaciones ligeras propias de servicios públicos, o actividades mercantiles tales como cabinas, quioscos, paradas de transporte, etc.

— Recintos y otras instalaciones propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, sin perjuicio de los proyectos de implantación de servicios complementarios que requieran.

— Soportes publicitarios exteriores.

— Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre.

— Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como antenas u otros montajes sobre las construcciones ajenas al servicio normal de éstos y no previstos en los proyectos de edificación.

3. Los proyectos a los que se refiere este Capítulo se atenderán a las especificaciones regidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trata y las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Trujillo. Como mínimo contendrán memoria justificativa y descriptiva, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCIÓN 5.ª: Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Artículo 19. Definición.

— Son los documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, maquinaria e instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Artículo 20. Condiciones.

1. La actividad a la que se refiere el artículo anterior ha de ser amparada por un uso permitido en la zona en la que está ubicado el local de referencia.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere el capítulo estarán a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Trujillo y contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 21. Definición.

— Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tiene dispuesto el Programa de Ejecución.

Artículo 22. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos, se detalla en las Normas Subsidiarias.

2. Los usos especificados para cada manzana en el plano de zonificación del Documento de Ordenación Detallada, tienen el carácter de predominantes o específicos (se les destinará al menos el 70%, de la Edificabilidad de cada manzana); serán compatibles (se les dedicará como máximo el 30% de la Edificabilidad de cada manzana) los que se especifican en el artículo 37.2 de estas Ordenanzas.

3. En todo caso deben satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 23. Destino de los usos.

1. Los usos permitidos en el presente Documento de Ordenación Detallada se clasifican en:

a) Usos en espacios edificables

1. Residencial colectivo.

2. Residencial individual.

3. Terciario.

4. Dotacional.

b) Usos en espacios no edificables.

1. Sistema viario para el transporte rodado y peatonal.

2. Dotaciones de parques y jardines públicos.

3. Dotación de servicios infraestructurales.

CAPÍTULO SEGUNDO**USO RESIDENCIAL COLECTIVO (ESPECÍFICO)****Artículo 24. Definición.**

— Es el que figura definido en las NN.SS.PP. de Trujillo, art. 137.4 de la Normativa.

Artículo 25. Usos compatibles.

— Además del estipulado en el artículo 137.4 de las NN.SS.PP. de Trujillo (Vivienda en bloque), se considerarán usos compatibles los siguientes: Uso artesanal doméstico, oficina de 1.ª categoría, comercio de 1.ª categoría y hotelero de 1.ª categoría y salas de reunión, recreo y turismo de 1.ª categoría.

Artículo 26. Aplicación.

— Tanto las condiciones generales que señalan para uso Residencial las Normas subsidiarias, como las particulares de estas Ordenanzas, son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración o construcciones de nueva planta.

CAPÍTULO TERCERO**USO RESIDENCIAL INDIVIDUAL (ESPECÍFICO)****Artículo 27. Definición, clases y usos compatibles.**

1. Es el que figura definido en las NN.SS.PP. de Trujillo, artículo 137.5 de la Normativa.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

l) Vivienda adosada o en hilera: Vivienda Unifamiliar adosada o en hilera, generalmente con dos medianerías Laterales y con dos fachadas: una principal y otra posterior.

CAPÍTULO CUARTO**USO DOTACIONAL (COMPATIBLE)****Artículo 28. Definición y clases.**

1. El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que les proporcione los servicios propios de la vida en el ámbito urbano.

2. A efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las tipologías definidas el artículo 141 de las NN.SS.PP. de Trujillo.

3. Explícitamente contendrán las tipologías especificadas en el art. 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

a) 35 m²/100 m² de techo potencialmente edificable.

b) De ellas al menos 15 m²/100 m² de techo potencialmente edificable de Zona Verde.

CAPÍTULO SEXTO**SISTEMA VIARIO PARA EL TRANSPORTE RODADO Y PEATONAL****Artículo 29. Definición.**

— Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos, así como los que permiten la permanencia de éstos.

Artículo 30. Clases.

— Se pueden distinguir:

- a) Nudo de acceso y enlace con el Sistema General de Comunicaciones (carretera de Montánchez y Cáceres).
- b) Viario principal de servicio (Vías perimetrales).
- c) Viario interior de comunicación de intermanzanas (Vías transversales interiores).

CAPÍTULO SÉPTIMO

DOTACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Artículo 34. Definición.

— Comprende los terrenos destinados a plantación de arbolado y jardinería; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; proteger las vías de tránsito y en general mejorar la estética de la escena urbana.

Artículo 32. Clases.

— Coinciden a todos los efectos con los espacios libres de dominio y uso público.

CAPÍTULO OCTAVO

DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Artículo 33. Definición.

— Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

CAPÍTULO NOVENO

CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

Artículo 34. Definición.

1) Uso específico:

Uso Residencial colectivo y Residencial Individual

Es el uso prioritario de todas las manzanas grafiadas en el plano de Zonificación y ordenación General con las respectivas tramas.

Dentro de este uso podrán existir dos tipos:

- a) Residencial colectivo en las que habrá que aplicar las condiciones de ocupación específicas definidas en los artículos 48, 49, 50, 51 y 53 de esta Normativa.
- b) Residencial individual adosado o en hilera se les aplicarán las condiciones de edificación correspondientes.

2) Usos Compatibles:

Se trata de los usos compatibles dentro de las manzanas con uso específico residencial.

Se considerarán usos compatibles:

- Uso Terciario.
- Uso Dotacional.

La compatibilidad de los usos dotacional y terciario (uno, otro o la suma de ambos) no deberá exceder en ningún caso el 30% de la edificabilidad de cada una de las manzanas grafiadas en los planos.

TÍTULO IV

PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO PRIMERO

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 35. Definición.

— Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y su relación con el entorno.

Artículo 36. Clases.

— A efectos de las presentes ordenanzas se detallan los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de estética.

Artículo 37. Condiciones generales de todas las clases.

— Las condiciones que se detallan en este título tiene carácter complementario de las que señalan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Trujillo, y en cualquier caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 38. Definición.

— Son las condiciones que cumplirá una parcela para ser edificable.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 39. Aplicación.

— Las condiciones de parcela son de aplicación para las obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona

Artículo 40. Relación entre edificación y parcela.

— Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

Artículo 41. Segregación y agregación de parcelas.

1. La segregación y agregación de parcelas cumplirá las condiciones señaladas por estas ordenanzas.

2. Las parcelas de dimensión menor al doble de superficie de las parcelas mínimas de cada tipo de suelo, serán indivisibles.

3. A cada parcela segregada le corresponderá un porcentaje de edificabilidad del total de la parcela primitiva igual al porcentaje de superficie de la parcela segregada respecto de la superficie de la parcela primitiva.

Nunca dará como resultado de la segregación alguna parcela inferior a la parcela mínima de cada tipo de suelo.

Artículo 42. Delimitación o identificación de las parcelas.

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, que estará reflejado en los planos del presente Documento de Ordenación Detallada.

2. A efectos de condiciones de la edificación, las parcelas se numeran, superficializan y se les adjudica edificabilidad correspondiente a su superficie y uso mediante el coeficiente de edificabilidad $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para las Unifamiliares en hilera y de $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para las residenciales colectivas.

Artículo 43. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

3. En condiciones de parcela mínima, las dimensiones mínimas de los linderos son:

Frontal + Testero

$$\frac{\text{Frontal} + \text{Testero}}{2} = 6 \text{ m}$$

Lateral 1 + Lateral 2 + + lateral n

$$\frac{\text{Lateral 1} + \text{Lateral 2} + \dots + \text{lateral n}}{n} = 20 \text{ m}$$

Artículo 44. Parcela mínima.

1. Parcela mínima en Residencial Colectiva: 300 m^2 .

2. Parcela mínima en Residencial Individual en hilera: 150 m^2 .

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 45. Definición.

— Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que se redacten al amparo del Documento de Ordenación Detallada.

Artículo 46. Aplicación.

— Las condiciones de posición son las de aplicación, tanto en obras de nueva edificación como aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 47. Elementos de referencia.

— Son el conjunto de variables respecto a las cuales se determina la posición de la edificación y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento.

Pueden ser:

a) Referencias planimétricas de la parcela.

— Linderos.

— Alineación exterior o pública.

— Alineación interior o privada.

— Edificios colindantes.

b) Referencias altimétricas del terreno.

— Rasante.

— Cota.

c) Referencias de la edificación.

- Cerramiento.
- Plano de fachada.
- Línea de edificación.
- Medianería.

Artículo 48. Separación a linderos.

1. En Edificio de residencial colectivo.

Es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, sus dimensiones son:

— 3 m. mínimo a cualquier lindero lateral. Al frontal y en su caso al testero podrá ser cero.

2. En Edificio de residencial individual adosado o en hilera no existen retranqueos a linderos laterales pero sí al frontal y al testero, que será en ambos casos de 5 m como mínimo.

Artículo 49. Retranqueo.

— Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Será de aplicación lo establecido en el artículo 48 de esta Normativa.

Artículo 50. Separación entre edificaciones de distintas parcelas.

— No existe separación entre edificaciones de distintas parcelas en el caso de edificaciones individuales adosadas o en hilera. En las otras tipologías se estará a lo dispuesto en el artículo 48 de esta Normativa.

Artículo 51. Fondo máximo edificable.

— Parámetro que establece cada zona, y que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de una edificación.

En el caso de edificio residencial colectivo, respetando la separación a linderos del artículo 48 de esta Normativa, podrá edificarse el resto de la parcela, salvo indicación en contra en el plano de ordenación.

En el caso de edificios residencial individual en hilera el fondo máximo edificable será el de la parcela descontada la separación a testero (5 m) y a frontal (5 m).

CAPÍTULO CUARTO
CONDICIONES DE OCUPACIÓN
DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 52. Definición.

— Son las que precisan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 53. Coeficiente de ocupación máxima.

1. Es la relación, en porcentaje, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. En los edificios Residenciales colectivos será el mínimo de los siguientes conceptos:

- a) El 90% de la superficie total de la parcela.
- b) El resultado de aplicar los retranqueos mínimos.
- c) El resultado de aplicar la Edificabilidad máxima de 1,8 m²/m².

3. En las parcelas de edificios Residenciales individuales en hilera es el mínimo de los siguientes conceptos:

- a) El resultado de aplicar los retranqueos mínimos.
- b) El resultado de aplicar la Edificabilidad de 1 m²/m².

CAPÍTULO QUINTO

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 54. Definición.

— Son los que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en el ámbito de la superficie edificable determinada por el presente Documento de Ordenación Detallada, y concretan el derecho de propiedad.

Artículo 55. Coeficiente de edificabilidad.

1. Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Edificabilidad máxima.

Cuando el terreno de referencia es una parcela edificable, viene determinada proporcionalmente a su superficie y se obtiene multiplicando la superficie del solar por el coeficiente 1 m²/m² para las Unifamiliares en hilera y 1,8 m²/m² para las colectivas.

Artículo 56. Superficie edificada.

Se computará de la siguiente forma:

1. Superficie edificada por planta:

a) Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

b) En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

— Los soportales; pasaje de acceso a espacios libres; patios interiores no cubiertos; plantas bajas porticadas; construcciones auxiliares cerrados con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable; los elementos ornamentales en cubierta; la superficie sobre la cubierta que tenga un uso auxiliar al predominante en la edificación, tales como depósitos e instalaciones generales; las terrazas tendaderos, y los semisótanos aplicando las condiciones del artículo 62 de estas Normas.

2. Superficie edificada total:

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen la edificación; su cómputo podrá efectuarse en relación con la parcela en que se ubique el edificio, en relación con la manzana en que se ubique la parcela, y en relación con el total del ámbito ordenado.

Artículo 57. Superficie edificable.

— Es el valor que se señala para limitar la superficie total que puede construirse como máximo en una parcela, manzana o en el área ordenada por el Documento de Ordenación Detallada.

Viene determinado por el menor de los dos siguientes condicionantes:

1) El debido a la aplicación de:

- Retranqueos.
- Separaciones a linderos.
- Ocupación máxima de parcela.
- N.º de alturas máximas permitidas.

2) La Edificabilidad neta aplicada a la dimensión de la parcela como consecuencia de asignarle el coeficiente del m^2/m^2 para Unifamiliares en hilera y $1,8 m^2/m^2$ para colectivas en bloque.

CAPÍTULO SEXTO:

CONDICIONES DE VOLÚMENES Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 58. Definición y Aplicación.

— Las condiciones de volumen y forma de las construcciones se establecen mediante los parámetros de este capítulo y son establecidos para cada parcela según la norma zonal de aplicación.

Artículo 59. Altura de las Construcciones.

— La altura es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno y queda definida de la siguiente manera.

1) Altura libre:

La que se mide en unidades métricas desde la acera en el punto medio de la fachada, hasta el nivel del plano inferior de los

aleros de cubierta en tejados inclinados y hasta la parte superior del forjado de cubierta en tejados planos.

Para elementos complementarios y auxiliares al edificio principal (torretas de ascensores e instalaciones) podría superarse esta altura si bien habría que justificar suficientemente la dimensión del elemento sobresaliente.

2) Altura máxima:

Medida de la misma forma que la altura libre.

La altura máxima de las edificaciones residenciales será:

a) Edificios residenciales colectivos: máximo 3 plantas (incluida la baja), con un máximo de 9,50 m.

b) Edificios residenciales individuales en hilera: máximo 2 plantas (incluida la baja), con un máximo de 6,50 m.

Artículo 60. Altura libre de pisos.

1. Se entenderá por altura libre de pisos la distancia entre la superficie del pavimento acabado y la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.

2. En toda edificación de nueva planta, para todos los usos, la altura libre mínima de pisos será 2,50 m.

Artículo 61. Planta Baja.

1. Se entenderá por planta baja a aquella por la que se accede directamente desde la rasante de la calle.

2. Las soleras o forjados de piso de las plantas bajas de los edificios no podrán exceder de 0,50 m en ambos sentidos respecto de la rasante en el punto medio de la línea de fachada.

3. Si a causa de la excesiva pendiente de la calle se supera el desnivel señalado en el punto anterior, la edificación se dispondrá escalonada en tantos tramos como sea necesaria para cumplir dicha condición.

Artículo 62. Semisótano.

1. El semisótano es aquella planta de la edificación que queda parcialmente por debajo de la rasante de la calle excediendo las condiciones establecidas en el artículo 61 de estas Normas.

2. El semisótano no contabilizará como planta, superficie o volumen edificable, siempre que la cara superior del forjado superior no rebase en más de 1,00 m a la rasante en ningún punto a lo largo de la fachada, y sean dedicados a garajes, instalaciones o almacenes al servicio del edificio.

3. La vivienda no está permitida en semisótano.

Artículo 63. Sótano.

1. El sótano es aquella planta de la edificación que queda totalmente por debajo de la rasante de la calle en todo su perímetro.

2. Los sótanos no computarán como planta, superficie o volumen edificable cuando sean dedicados a garajes, instalaciones o almacenes al servicio del edificio.

3. La vivienda no está permitida en los sótanos.

Artículo 64. Áticos.

— No son permitidos los áticos ni “bajo cubierta” en ningún uso permitido en este Documento de Ordenación Detallada.

Artículo 65. Tipologías edificatorias.

— A efectos de estas ordenanzas, se emplean las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada:

La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Sólo se permite en el caso de Edificio residencial colectivo.

b) Edificación en hilera:

Sucesivas edificaciones construidas cada una en su parcela con una o varias superficies medianeras con edificaciones colindantes de distinto propietario.

Los dos tipos de edificaciones quedan grafiadas en los planos correspondientes para el plano parcelario actual.

Artículo 66. Patios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de las edificaciones.

2. La dimensión de cualquier patio permitirá inscribir en su interior un círculo de un mínimo de cuatro (4) m. de diámetro.

3. Cabrá la cubrición de patios, exclusivamente con claraboyas y lucernarios traslúcidos.

Artículo 67. Aparcamiento en los espacios libres.

— Los espacios libres no edificables privados de cada parcela proveniente de la aplicación de los artículos n.º 48, 49, 50, 51 y 53 de esta Normativa podrán ser utilizados como aparcamiento y a tal efecto computarán como superficie de aparcamiento.

CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 68. Definición

— Son las que se imponen y afectan a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados de imagen de la escena urbana.

Artículo 69. Consideración del entorno.

1. Las edificaciones se proyectarán tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente y futura, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos en otros elementos visuales, el impacto visual de la edificación proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona; su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones colindantes; adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y la tipología edificatoria de las construcciones en las parcelas colindantes dentro de una misma manzana.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano, en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

CAPÍTULO OCTAVO CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS NO RESIDENCIALES

Artículo 70. Uso dotacional: Otros Equipamientos.

— Retranqueos: se permiten todos pero no se obligan.

— Edificabilidad: 1,00 m²/m².

— Altura máxima: 8,00 m.

— N.º Máximo de plantas: 2.

— No se permite el ático ni el “bajo cubierta”.

Artículo 71. Uso Dotacional: Zona Verde.

— En ella se pueden realizar instalaciones al aire libre.

No se permite edificación de ninguna clase.

III. PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas del Plan Parcial del Sector-4 de Trujillo se formula en cumplimiento de los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento y en función de la previsión de creación y utilización

del suelo urbanizado para uso Residencial de implantación previsible en el término municipal de Trujillo.

En este sentido y como consecuencia de la previsión de implantación, el Plan Parcial del Sector-4, se desarrollará en tres etapas:

La primera etapa corresponde con el desarrollo de la U.A.-2 de 30.972 m² de superficie, la U.A.-3 de 39.610 m² y la U.A.-1 de 48.398 m².

La primera etapa se refiere a la U.A.2 y se presume su implementación de manera continuada a la tramitación del Presente Programa de Ejecución.

La segunda etapa corresponde con la U.A.3 y se propone su implementación a continuación de la primera y una vez se detecte la demanda de este tipo de Suelo.

La tercera etapa desarrollará la U.A.1 en un periodo de tiempo, en principio, no determinado pero nunca antes del 2012.

En definitiva, puede preverse el calendario de realizaciones de las 3 etapas según queda reflejado en el cuadro adjunto. No obstante, estas fechas son indicativas y a tenor de la demanda de suelo, pueden acortarse incluso solapándose o, por el contrario, podrán distanciarse más allá de lo previsto, en el tiempo.

		Fecha de Inicio	Fecha de Finalización
Etapla 1. ^a	U.A.-2	III-2006	XII-2006
Etapla 2. ^a	U.A.-3	VIII-2008	VI-2009
Etapla 3. ^a	U.A.-1	I-2012	XII-2012

ANEJO N.º I

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA N°	SUPERFICIE m ²
P-10	2.627
P-11	1.788
P-12	1.751
P-13	1.949
P-14	2.743
ZV-9	2.294
ZV-10	16.669
ZV-11	2.849
DOT-3	1.501
DOT-5	6.299
VIARIO	7.928
TOTAL U.A.-1	48.398

PARCELA N°	SUPERFICIE m ²
P-1	2.110
P-2	3.148
P-3	2.246
P-4	2.250
ZV-1	7.683
ZV-2	665
ZV-3	319
ZV-4	1.009
ZV-5	1.024
DOT-1	4.113
VIARIO	6.405
TOTAL U.A.-2	30.972

PARCELA N°	SUPERFICIE m ²
P-5	3.022
P-6	2.264
P-7	3.153
P-8	1.500
P-9	2.748
ZV-6	3.518
ZV-7	1.946
ZV-8	5.520
DOT-2	5.133
DOT-4	2.313
VIARIO	8.493
TOTAL U.A.-3	39.610
TOTAL SUP.	118.980 m²