



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

*RESOLUCION de 26 de noviembre de 1996,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente el Plan Especial de
Protección del Casco Histórico de Jerez de
los Caballeros.*

A N E J O

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO DE JEREZ
DE LOS CABALLEROS

DOCUMENTO III.—NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.—Naturaleza del Plan Especial.

El Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros, es el instrumento de ordenación y protección del territorio delimitado como Zona I - Residencial Casco Histórico, en las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio.

El Plan Especial ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico, y de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El presente Plan Especial, cumple para su ámbito exclusivo, lo preceptuado en el Artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico, relativo a obligación de redacción de un Plan Especial de Protección, y la asunción de competencia municipal de Licencias, desde la aprobación definitiva de éste.

De acuerdo con lo especificado en el Art. 21.1 de la Ley de Patrimonio Histórico y el Art. 93 de la Ley del Suelo, se incluye un Catálogo de los Bienes Inmuebles y demás elementos de valor que conforman el Recinto.

Urbanísticamente, se trata, pues, según se define en el Art. 84.2. b) de la Ley del Suelo de un «Plan Especial de Protección de recinto arquitectónico, histórico y artístico, más Catálogo».

Artículo 2.—Ámbito.

El Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros, tiene como ámbito la Zona I de las Normas Subsidiarias vigentes, y está delimitado en el Plano n.º 1 de Ordenación: Ámbito del Plan EsDecial v Planeamiento Vigente. Escala 1/2.000.

Dicho ámbito es interior al Conjunto Histórico, no cubriendo la totalidad de su superficie. De acuerdo con el Decreto de declaración del Conjunto Histórico, y al no precisarse su delimitación, se entiende que dicha declaración abarca a la totalidad del núcleo urbano de Jerez de los Caballeros.

De acuerdo con el Art. 11.2 de la citada Ley del Patrimonio Histórico, es necesario la delimitación del Bien de Interés Cultural, Conjunto Histórico de Jerez de los Caballeros, así como su entorno. Dicha delimitación necesaria, no es objeto del presente Documento.

Artículo 3.—Antecedentes.

Dadas sus características de conformación, Jerez de los Caballeros, cuenta con un Patrimonio Edificado y unos Espacios Urbanos de Interés artístico e Histórico, de gran relevancia.

Con fecha 29 de diciembre de 1966 la ciudad fue declarada Conjunto Histórico Artístico. El texto del Decreto de Declaración, el cual transcribimos a continuación, no delimita el entorno afectado.

«DECRETO 3301/1966, de 29 de diciembre, por el que se declara conjunto histórico artístico la ciudad de Jerez de los Caballeros (Badajoz).

Jerez de los Caballeros, ciudad de historia antigua e ilustre, con vestigios de civilización romana, visigoda y árabe, está situada en un paraje bellissimo, con un pintoresco poblado sobre el que emergen, solemnes, alcazaba, torreones, murallas e iglesia, que enlazados con el paisaje componen un conjunto sorprendente.

Fue conquistada en mil doscientos treinta por Alfonso IX de León que hizo merced de ella a los Caballeros de la Orden de Santiago. Desde este momento empieza su engrandecimiento alcanzando su máxima importancia a finales del siglo XV.

Hasta Carlos I se mantiene su progreso y esplendor, aportando el gran concurso de sus hijos Vasco Núñez de Balboa y Hernando de Soto, a forjar la grandeza de España en la epopeya de la conquista de América.

Entre sus monumentos merecen destacarse: La Iglesia Arcipresbital de San Miguel Arcángel, con sus preciosas fachadas barrocas Sur y Este, su fundación data del siglo XV, aunque el templo actual es posterior y con elementos de distintas épocas; San Bartolomé, que sorprende por su extraordinaria torre y la singular policromía de su fachada de Poniente ambas barrocas, con profusa ornamentación y azulejería sevillana de rico colorido; Santa María de la Encarnación, contigua al castillo, de fundación antiquísima, pues como hito de consagración existe una inscripción sobre el fuste de una columna en caracteres visigóticos; Santa Catalina, con su esbelta torre; el Castillo, sólida construcción edificada por los templarios sobre la base de una Alcazaba; las Murallas; la Casa del Bachiller Juan Martínez de Logroño; las Antiguas Casas Consistoriales y tantos otros que con los lugares y rincones típicos hacen de la ciudad un conjunto de tipismo y originalidad digno de ser conservado.

Por lo expuesto, a propuesta del Ministro de Educación y Ciencia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día ventidós de diciembre de mil novecientos sesenta y seis.

DISPONGO:

Artículo primero.—Se declara conjunto histórico artístico la ciudad de Jerez de los Caballeros (Badajoz).

Artículo segundo.—La Corporación Municipal, así como los propietarios de los inmuebles enclavados en el mismo quedan obligados a la más estricta observancia de las Leyes del Tesoro Artístico, Municipal, del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo tercero.—La tutela de este templo, que queda bajo la protección del Estado, será ejercida por el Ministro de Educación y Ciencia, que queda facultado para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el mejor desarrollo y ejecución del presente Decreto.»

Asimismo, y, en fechas diferentes, se han declarado o tienen incoado expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, los siguientes inmuebles:

Muralla.
 Capilla de San Antoñito.
 Ermita de los Mártires Sebastián y Fabián.
 Ermita de la Vera Cruz.
 Ermita de San Lázaro.
 Ermita de Santiago.
 Fuente Nueva.
 Hospital de Transeúntes.
 Fuente de los Santos.
 Ermita del Espíritu Santo.
 Ermita de San Roque.
 Fuente del Corcho.
 Fuente de los Caballos.
 Puerta de la Villa.
 Iglesia Parroquial de San Miguel.
 Iglesia Parroquial de San Bartolomé.
 Iglesia Parroquial de Santa Catalina.
 Iglesia Parroquial de Santa María de la Encarnación.
 Palacio de la Rianzuela.
 Convento de San Agustín.
 Casa de los Gómez de Salamanca.
 Plaza de Toros.
 Conjunto de Arquitectura Popular del Barrio de Abajo o de Santa Catalina.
 Molinos Viejos de Aceite.

Ermita de San Benito.
Yacimientos Arqueológicos del Pomar.
Dolmen del Toruñuelo.

Dada la gran riqueza urbanística y monumental del núcleo urbano de Jerez de los Caballeros y la complejidad que presenta la ordenación pormenorizada de este Patrimonio, se ha establecido, por parte de la Administración pública Local y Autonómica, la necesidad de llevar a cabo esta regulación a través de la formulación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

Las Normas Subsidiarias revisadas incluyen, entre sus determinaciones, las convenientes para que: primero, no exista confrontación entre el Planeamiento General y el Planeamiento Especial de Protección, y segundo, complementen la necesidad de protección del Plan Especial en el ámbito exterior al de aplicación de éste.

De acuerdo con lo anterior y los condicionantes establecidos por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, los cuales se detallan en el punto siguiente, se ha considerado oportuno regular la protección del Patrimonio Artístico e Histórico de todo el municipio, mediante los dos documentos citados, elaborados a partir de las siguientes premisas e hipótesis:

—Normas Subsidiarias Municipales: establecen una regulación del Patrimonio de carácter pormenorizado en todo su ámbito a excepción del casco Histórico, para el cual define una zona urbana ámbito del Plan Especial, estableciendo, pues, para esta zona una regulación global y definiendo criterios generales de ordenación.

El Patrimonio Artístico e Histórico, ubicado en el exterior de la delimitación del Plan Especial, deberá ser regulado en las propias Normas Subsidiarias.

—Plan Especial de Protección del Casco Histórico: este Plan Especial establecerá su ámbito territorial en base al logro de una mejor protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros.

El Plan Especial establecerá la regulación pormenorizada de los usos y aprovechamientos dentro de su ámbito territorial y, asimismo, fijará las normas de protección para los elementos enumerados en el Artículo 78 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 4.—Vigencia.

El Plan Especial entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales Modificaciones o Revisiones.

Artículo 5.—Efectos del Plan Especial.

La entrada en vigor el Plan Especial le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 6.—Revisión del Plan Especial.

1. A los ocho (8) años de vigencia del Plan Especial, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan General de Ordenación de ámbito Municipal que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar o modificar sus objetivos, mediante ulteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación, no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico financieras.

2. La Revisión del Plan Especial, requerirá informe favorable de la Administración competente para la protección de los Bienes Culturales.

3. La Revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del Art. 157 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 7.—Modificaciones del Plan Especial.

1. Se entiende por modificaciones del Plan Especial, toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de Revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que pueden aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la ordenación general o al Catálogo.

2. Cada Modificación se ajustará a lo previsto en el Art. 161 del Reglamento de Planeamiento y además, a las especificaciones de las presentes normas, según cual sea su objeto.

3. Toda Modificación se producirá con el grado de definición documental, correspondiente al planeamiento especial, cualquiera que

sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Especial, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma, sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 8.—Documentación del Plan Especial. Contenido y valor relativo de sus elementos.

De acuerdo con lo establecido por los preceptos legales, las determinaciones del Plan Especial se concretarán en los siguientes Documentos:

—DOCUMENTO I.—MEMORIA GENERAL, que contiene:

* Memoria Informativa.

* Memoria Justificativa y de Ordenación.

—DOCUMENTO II.—MEMORIA DE REHABILITACION.

—DOCUMENTO III.—NORMAS URBANISTICAS.

—DOCUMENTO IV.—ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

—DOCUMENTO V.—PLAN DE ETAPAS.

—DOCUMENTO VI.—CATALOGO.

—DOCUMENTO VII.—FICHERO DE UNIDADES CATASTRALES.

—PLANOS, existiendo dos tipos de éstos:

—DOCUMENTO VIII.—PLANOS INFORMATIVOS.

—DOCUMENTO IX.—PLANOS DE ORDENACION.

Las Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación y protección. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan, en todo lo que en ellas se regula. Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el Ordenamiento Jurídico General del Estado y en el Autonómico Extremeño.

La Memoria Justificativa es el instrumento básico para la interpretación del Plan Especial, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación, en las materias de su contenido específico prevalecen sobre los Planos de Información. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, predomina la escala más amplia.

El Catálogo, como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento del Plan Especial, a excepción de las Normas Urbanísticas.

La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estu-

dios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Especial.

El Fichero de Unidades Catastrales recoge información y coste de rehabilitación,

Por último, la Memoria de Rehabilitación, el Estudio Económico y el Plan de etapas, constituyen documentos complementarios de temas parciales y específicos, cada uno en su materia.

Artículo 9.—Interpretación del Plan Especial.

La interpretación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros en el ejercicio de sus competencias urbanísticas sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, con arreglo a las leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

TITULO II

DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DEL PLAN ESPECIAL

CAPITULO I

INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Artículo 10.—Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo del Plan Especial se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley y en los Reglamentos y en este Plan, Estudios de Detalle y Planes Especiales, según los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo 11.—Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en el Plan Especial.

a) Estudios de Detalle:

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones del Plan Especial, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan Especial. En todo caso, deberán respetarse las demás determinaciones de este documento.

En este caso de nuevos Estudios de Detalle, no es necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución.

b) Planes Especiales de Reforma Interior:

En el caso de que, además de lo anterior, la adaptación y completado de las determinaciones del Plan Especial impliquen la apertura de nuevos viarios públicos no previstos, con nueva parcelación y/o aumento de la ocupación del suelo y/o aumento del volumen edificable, será necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución, la realización de Cesiones y Dotaciones de acuerdo con el Art. 103 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 12.—Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan Especial. Desarrollo obligatorio.

Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Estudios de Detalle, las Unidades de Ejecución que se delimiten por el presente Plan Especial en su ámbito.

CAPITULO II

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO. LICENCIAS DE OBRAS

Artículo 13.—Licencias en edificios catalogados en Grado I, Nivel 1. Bienes de Interés Cultural declarados (B.I.C.).

1. Competencia:

En virtud del Art. 19 de la LPHE, en los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura. Será preceptiva la misma autorización para realizar obras en el Entorno afectado por la declaración.

2. Infracciones:

Las obras que requieran la indicada autorización administrativa, que hayan sido realizadas sin que haya sido concedida dicha autorización, serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística (Art. 23 LPHE).

3. Contenidos de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

La referencia expresa a lo ordenado en la citada Ley en relación

con diversos conceptos, relacionados con las intervenciones posibles, es la siguiente:

—Expediente de ruina y autorización de demoliciones (Art. 24).

—Intervenciones posibles (Arts. 18 y 19).

—Necesidad de previa autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio (Arts. 19, 22 y 36).

—Obligatoriedad de contar con proyectos de conservación en las intervenciones que afecten a los inmuebles protegidos (Art. 39).

Artículo 14.—Documentación para obras en edificios declarados B.I.C.

Los proyectos de obras sujetas a las condiciones del Art. 13 anterior, deberán presentar un ejemplar más de las mismas para su remisión a la Comisión del Patrimonio competente para su informe preceptivo, descontando su tiempo de tramitación en dicho organismo del plazo para la resolución del expediente de licencia municipal. El proyecto deberá acompañarse con cuantas fotografías, fotomontajes, perspectivas y estudios de conjunto sean necesarios para mostrar la adecuación de la obra proyectada al monumento y su entorno.

Los proyectos que afecten a elementos declarados B.I.C., según la LPHE, o a elementos que se pudieran declarar, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a Conjuntos Históricos Artísticos, Incoados o Declarados, en circular de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, a las Comisiones del Patrimonio Histórico- Artístico, en 1982.

Artículo 15.—Licencias de demolición y/o de obras en edificios no declarados B.I.C. ni incluidos en su entorno.

Desde la aprobación definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que afecten a inmuebles que no sean Monumentos, ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la obra nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto

de la demolición necesaria que se pretenda realizar en aquellos casos en que ésta se autorice.

Artículo 16.—Informe previo no vinculante.

El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico sobre todas aquellas obras sujetas a licencia, que a su criterio contengan un dudoso carácter estético ambiental y no se adapten al ambiente urbano en que estuvieran situadas, de conformidad con el Art. 73 de la Ley del Suelo, incluso cuando no estuvieran directamente afectadas por edificios catalogados. En este caso la documentación de solicitud de licencia, junto con el informe técnico municipal correspondiente, se remitirán a la Comisión del Patrimonio con los mismos efectos del Artículo 15 anterior, pero sin el grado de vinculación de la aprobación de este Organismo.

Artículo 17.—Entornos de los Monumentos.

A los efectos de la autorización de obras y concesión de licencias, hasta tanto no se produzcan las incoaciones o declaraciones de los Entornos de los Monumentos, tendrán la consideración de entorno las propuestas de entorno grafizadas en el Plano n.º 9 de Ordenación, siéndole de aplicación lo establecido en el Artículo 13 y en la LPHE. Dicha propuesta afecta, tanto a los espacios públicos, como a los inmuebles y parcelas adyacentes a la línea que delimita la propuesta.

Artículo 18.—Tramitación de Licencias de Demolición y de Obras.

Con independencia de lo preceptuado por el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros, para la tramitación de Licencias de Demolición y de Obras, para todo el término municipal, se establecen las siguientes condiciones complementarias en el ámbito del Plan Especial.

—Categoría A - Grado 1 Nivel I de Interés Cultural.

Se seguirá la tramitación establecida por la Ley del Patrimonio Histórico y las disposiciones de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura.

—Categoría A - Grado 1 Nivel II, Grado 2 y Grado 3 y Categoría B - Grado 4, Grado 5 y Grado 6.

Previa o simultáneamente a la solicitud de licencia se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

* Para el Bien en su situación actual: señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

* Para la edificación transformada o la nueva edificación:

- a) Boceto o diseño de la edificación.
- b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.
- c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales Competentes.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros, del Estudio Previo Urbanístico, para poder conceder Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, será el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

TITULO III

NORMAS GENERALES

CAPITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 19.—Altura.

1. Definición.

a) Altura de la edificación:

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada. En caso de que la longitud de fachada sea excesiva al escalonarse su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cara tramo escalonado.

b) Altura de pisos:

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

c) Altura libre de pisos:

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

2. Altura de la edificación. Condiciones particulares.

a) Línea de Ordenanzas Gráficas:

La altura máxima de la edificación será la permitida en cada calle o parcela según las directrices que de forma individual marca la línea de cornisa o de altura máxima de edificación permitida, en los planos de Ordenanzas Gráficas.

b) Altura según el número de plantas:

La línea de altura máxima de edificación se traduce en metros y número de plantas. Estos, asimismo, son función de las características particulares de cada parcela, de la edificación colindante, del espacio público en el que se integra, y de su situación respecto al núcleo urbano.

A continuación se exponen las alturas máximas permitidas, según el número de plantas:

PLANTAS	ALTURA MAXIMA
1	4 metros
1+D	5,80 metros
2	7,20 metros
2+D	9 metros
3	10 metros

Este valor de la altura máxima del edificio, incluye e integra la del posible semisótano.

c) Catalogación de los edificios:

La línea de Ordenanzas Gráficas contempla, asimismo, de manera individual la catalogación de la edificación, la cual según su categoría primará en menor o mayor grado sobre los criterios ordinarios de altura indicados en el apartado anterior.

d) Fragmentación de fachadas:

La adecuación del ritmo y la secuencia de los volúmenes de la nueva edificación, en casos de longitud excesiva de fachada, obliga a la fragmentación y escalonamiento de la misma en dos o más volúmenes. Estos casos se contemplan también en la línea de Ordenanzas Gráficas, que ordenan cada uno de ellos, según las características particulares que cada parcela o calle presenta.

e) Aplicación de la Norma:

La altura máxima de edificación indicada por la línea de Ordenanzas Gráficas, traducida en metros según el número de plantas, será de obligado cumplimiento en caso de sustitución o reforma.

3. Parcelas con pendiente acusada:

a) Condiciones generales:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un sólo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la «Línea teórica del terreno», superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (casos I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la «Línea teórica del terreno».

La «Línea teórica del terreno» se define en cada caso de la siguiente manera:

* Casos I y II.—Línea de unión de las dos rasantes exteriores.

* Caso III.—Línea de Unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

b) Condiciones particulares:

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de la rasante de la fachada como «Línea teórica del terreno» la de la máxima pendiente de las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.

Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

Artículo 20.—Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Construcciones permitidas:

Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuarto de máquinas, antenas colectivas de T.V. y F.M. y pararrayos.

2. Condiciones:

a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de fachada.

b) Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra

de fábrica u otro elemento, y se situarán dentro del plano de 45º trazado desde la altura máxima.

c) Sólo se permite la colocación de una antena por edificio.

d) Las limitaciones de altura son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total. Quedan, por tanto, prohibidos los áticos, lavaderos en cubierta, tendedores de fábrica, trasteros, etc., a excepción de lo indicado en el primer apartado.

Artículo 21.—Plantas.

1. Número de plantas:

El número de plantas se ajustará a lo dispuesto para cada una de las parcelas en el plano de Ordenanzas gráficas, que se aplica con las siguientes reglas:

a) Según el grado de catalogación, que primará, en los edificios de mayor interés, sobre las líneas generales de ordenación.

b) En los casos en que el grado de catalogación no sea determinante, regirá el número de plantas especificado, que estará en función de la edificación existente, del espacio público al que se integra y a la situación de la parcela en el núcleo urbano, que condicione su tipología.

c) La planta baja computa como una planta.

2. Planta baja:

a) La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.

b) No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

c) En las plantas bajas que no sean viviendas, se permitirá entreplanta, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.

d) La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

e) La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros.

3. Planta de piso:

a) Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.

b) La altura mínima en planta de piso será de 2,90 metros, y la máxima de 3,20 metros.

c) La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

Artículo 22.—Determinación de altura máxima y número de plantas en edificios de esquina o con frente a dos vías.

a) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial.

b) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán:

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán, se regularán como si se tratase de edificios independientes.

Artículo 23.—Sótanos y semisótanos.

1. Se podrá edificar una planta de sótano o una planta de semisótano, no pudiéndose hacer un sótano y un semisótano a la vez.

2. En los sótanos o semisótanos no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3. La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos.

4. La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,80 metros y la máxima de 4 metros.

5. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

6. En los semisótanos la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación a fachada, nunca de acceso.

7. La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor o igual a 1,70 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

8. En cualquier caso, la existencia de un semisótano no justificará la alteración en la relación «altura máxima según número de plantas permitidas», recogida gráficamente por la línea de cornisa en el plano de Ordenanzas Gráficas.

Artículo 24.—Pacios.

1. Patios abiertos a fachada:

Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.

2. Patios cerrados:

a) Los huecos de todos los espacios vivideros, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, éstas tendrán un mínimo de tres metros.

b) La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 de su altura y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares.

c) Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

3. Cubiertas en patios cerrados:

a) No se permitirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial.

b) En edificios preexistentes que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

Artículo 25.—Estructuración de cubiertas.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, con las siguientes condiciones:

La cubierta será inclinada en la totalidad del ámbito del Plan Especial. Se recomienda los aleros vistos.

Tres cuartas partes, como mínimo, de las superficies construidas a cubrir lo serán con tejados inclinados. Las posibles azoteas planas no serán vistas desde la calle a que dé fachada el inmueble, quedando, para ello, la azotea plana retranqueada un mínimo de 3 metros de la alineación de la fachada.

La altura máxima de cumbrera será de 2,75 metros, con objeto de evitar estancias vivideras bajo cubiertas.

Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30º de pendiente, es decir, un 55%.

Artículo 26.—Adaptación topográfica y movimientos de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas, y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal forma que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

1.º) Plataformas de nivelación del terreno:

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir de acuerdo con el artículo 70, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m. por encima, o más de 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebasa los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la «Línea teórica del terreno» según se define en el Artículo 71, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la «Línea teórica del terreno».

2.º) Muros de contención de terrenos y taludes del terreno:

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura vista superior a 0,50 m. por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde.

CAPITULO II
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 27.—Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1.—Superficie edificada: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2.—Edificabilidad: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3.—Cómputo de la superficie edificada: No se computará como superficie edificada, los soportales, sótanos, semisótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (Art. 20) y las cornisas y bordes de cubiertas (Art. 43).

Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (Art. 43), así como los patios cerrados en planta baja.

4.—Patios cerrados en planta baja: En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja, y en aras de la igualdad de derechos, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

Artículo 28.—Edificabilidad máxima sobre parcela.

— Vivienda unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,4 m²/m².

— Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 2,4 m²/m².

— En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 3 m²/m².

Artículo 29.—Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución - Estudio de Detalle.

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 1,35 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

CAPITULO III
CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 30.—Parcelación.

— Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada - 5 metros.

Fondo - 8 metros.

Superficie - 70 metros cuadrados.

— Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas colectivas.

— Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el Art. 35 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.ª, Talleres Artesanales - 250 m².

Artículo 31.—Tipología edificatoria.

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, Art. 35.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

Artículo 32.—Implantación.

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.

* Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

Artículo 33.—Segregación de parcelas. Condiciones para su edificación.

1. Zonas de Edificabilidad:

1 — Monumental ZE-1.

4 – Entorno de Muralla ZE-4.

De acuerdo con lo indicado en el artículo correspondiente, no se permite su segregación.

2. Zona de Edificabilidad 2 Singular ZE-2.

De forma excepcional se podrán segregar las parcelas incluidas en la Zona de Edificabilidad Singular ZE-2, es decir los clasificados en el Catálogo como Categoría A, Grado 3, con las siguientes premisas:

a) Será segregable y edificable la parte de parcela que reúna las siguientes condiciones:

* Que, si está edificada, la construcción no forme parte de la principal a conservar, no esté dedicada a jardín privado al servicio de la edificación a conservar, o no posea restos de interés histórico o arqueológico, aparentes u ocultos.

* La parcela susceptible de ser edificada no sea menor que la mínima de la ordenanza que le sea de aplicación.

b) La altura de edificación no podrá superar en ningún caso la del edificio a conservar.

c) La delimitación de la parcela susceptible de ser edificada se realiza por un Estudio de detalle. Este especificará, además, las condiciones de volumen y estéticas de integración del nuevo edificio con el que se ha de conservar, así como la demostración de que se cumplen las condiciones sobre parcela edificable del Artículo 30 de estas Normas Urbanísticas. El Estudio de Detalle contendrá un análisis del edificio a conservar y justificará la propuesta de que la nueva edificación esté adosada o no a paredes que pudieran resultar medianeras del edificio a conservar. El Estudio de Detalle contendrá la especificación de las superficies edificables y el uso al que podrán ser destinadas, de entre las permitidas.

3. Zona de Edificabilidad 3 Ordinaria ZE-3.

Se permite la subdivisión o segregación de parcelas sin limitación, siempre que se cumpla todo lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO IV

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 34.—Viviendas interiores.

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales aquellas que no tengan, al menos, una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública.

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en parcelas con edificios clasificados como de Categoría A Elementos de Valor Artístico, Histórico y Arquitectónico, en sus tres grados, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.

Las condiciones de edificación se establecerán, considerando, a este solo efecto, el patio o viario privado como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m² y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de radio 7 metros.

CAPITULO V

CONDICIONES DE USO

Artículo 35.—Usos Urbanos del Suelo. Clasificación.

Los usos definidos en el Plan especial son los siguientes:

1. Residencial, dividido en dos categorías:

1.1. Vivienda, con tres tipos:

—Vivienda Unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

—Vivienda Bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas, fundamentalmente en forma vertical.

—Vivienda Plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

1.2. No vivienda, con tres tipos:

—Cochera de turismos: local destinado a guardar los vehículos particulares de este tipo.

—Cochera de camiones: local destinado a guardar los vehículos particulares de este tipo.

—Almacén doméstico o corralón: local normalmente anejo a la vivienda, destinado a la guarda de material doméstico o aperos agrícolas.

2. Industrial:

Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, enten-

diendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Se distinguen dos tipos:

2.1. Producción Industrial, con cinco categorías:

—Categoría 1.^a—Talleres artesanales: comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

—Categoría 2.^a—Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio que no requieran especialidad artesanal ni carácter familiar.

—Categoría 3.^a—Industria incómoda para la vivienda: corresponde a aquella industria o almacenes que, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre 1981 - 2414/1961), es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y las Normas Subsidiarias, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las Nocivas y las Peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 m. a contar del perímetro del Suelo Urbano.

—Categoría 4.^a—Garajes-aparcamientos, Servicios del automóvil y Estaciones de servicio: edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

* Garaje-aparcamiento: todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

* Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

* Estaciones de servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil.

—Categoría 5.^a—Industria en general: corresponde a aquellas industrias que incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las Nocivas y Peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3.^a.

2.2. Almacenaje Industrial, con tres tipos:

—Almacén compatible: de características similares a los talleres artesanales o industrias compatibles.

—Almacén incómodo: de características similares a la industria incómoda.

—Almacén incompatible: de características similares a la industria en general.

3. Terciario, en el que se distinguen cinco categorías:

1) Comercio: compra venta al por menor o permuta de mercancías.

2) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías.

3) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales.

4) Oficinas: bancos, oficinas de seguros,...

5) Servicios privados: despachos profesionales, medicina privada,...

4. Equipamiento Dotacional: Se define como espacios y edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos. Se clasifican en:

—Comunitario, con tres tipos:

* Centros Docentes.

* Deportivo.

* Social, dividido a su vez en:

* Sanitario.

* Cultural.

* Asistencial.

—Institucional.

—Servicios Técnicos.

—Diverso, el principal de los cuales es el Religioso.

5. Espacios Libres, con dos categorías:

—Público, con cuatro tipos:

* Menores.

* Areas de Juego.

* Jardines.

* Parques de Sistema General.

—Privado:

6. Agrícola.

7. Servicios de Infraestructuras y transportes.

Artículo 36.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

—Uso Característico, Art. 35 Ley 8/1990: Residencial en línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

—Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten según las zonas de usos, los siguientes:

* Residencial en línea plurifamiliar.

* Terciario.

* Talleres Artesanales - Industria Categoría 1.ª.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

—Agrícola.

—Servicios de Infraestructuras y Transportes.

—Industrial - Categoría 2.ª a 6.ª.

—Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar en hilera o aislada.

CAPITULO VI

CONDICIONES ESTETICAS Y DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 37.—Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos con el carácter general de las edificaciones tradicionales.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura guarde en su carácter general el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura popular y mobiliaria del conjunto, como salvaguarda de la cultura regional, y en función de que la ciudad ha sido declarada Conjunto Histórico, según D.O. 6770, Decreto 3301/1966 del 22 de diciembre, B.O.E. del 24 de enero 1967.

La aplicación de estos valores estéticos estará basada en el análisis de la imagen urbana, concretamente en el punto 2.1.- «Clasificación tipológica formal de la edificación» de la Memoria Informativa, apartado A.5., que canalizará las condiciones estéticas del proyecto, asistido por el edificio guía o pauta, establecido por el carácter y situación específica de la edificación.

Artículo 38.—Condiciones iniciales al proyecto de edificación.

El proyecto de edificación partirá de las condiciones básicas de volumen definidas en el Capítulo I.

La línea de Ordenanzas Gráficas, traducida en altura en metros según número de plantas, recoge de forma individual la problemática volumétrica de cada una de las parcelas, incluidas las no edificadas hasta la fecha.

Las Ordenanzas Gráficas recogen, asimismo, las condiciones de volumen para las parcelas afectadas de los Estudios de Detalle propuestos en el Plan. Además, informan y proponen para cada parcela acerca de las actuaciones necesarias recomendadas para que se cumplan las condiciones expresadas en el artículo anterior.

Estas condiciones iniciales al proyecto de edificación serán de obligado cumplimiento.

Artículo 39.—Condiciones particulares al proyecto de edificación.

Integradas en el proyecto de edificación se presentarán las dos Memorias siguientes:

1. Memoria Descriptiva de la edificación del entorno.—Los requisitos exigidos son los siguientes:

a) Epoca de cada una de las edificaciones (en caso de pertenecer todas a un mismo impulso urbano histórico se requerirá un estudio del mismo).

b) Carácter de dichas edificaciones según se trate de Arquitectura Monumental Doméstica (unifamiliar o plurifamiliar) o de otras.

c) Estudio detallado de las características de las fachadas del entorno según los criterios que se exponen más adelante.

2. Memoria Justificativa de la adecuación del proyecto de edificación al entorno, en función del análisis del entorno y de los criterios de diseño que se exponen a continuación.

Artículo 40.—Línea de cornisa.

La línea de cornisa será la marcada por la línea de Ordenanzas gráficas. Esta línea es función de la altura máxima en metros según el número de plantas, y es de obligado cumplimiento en caso de obras de reestructuración de fachadas, de adición de plantas con conservación de carácter u obra nueva.

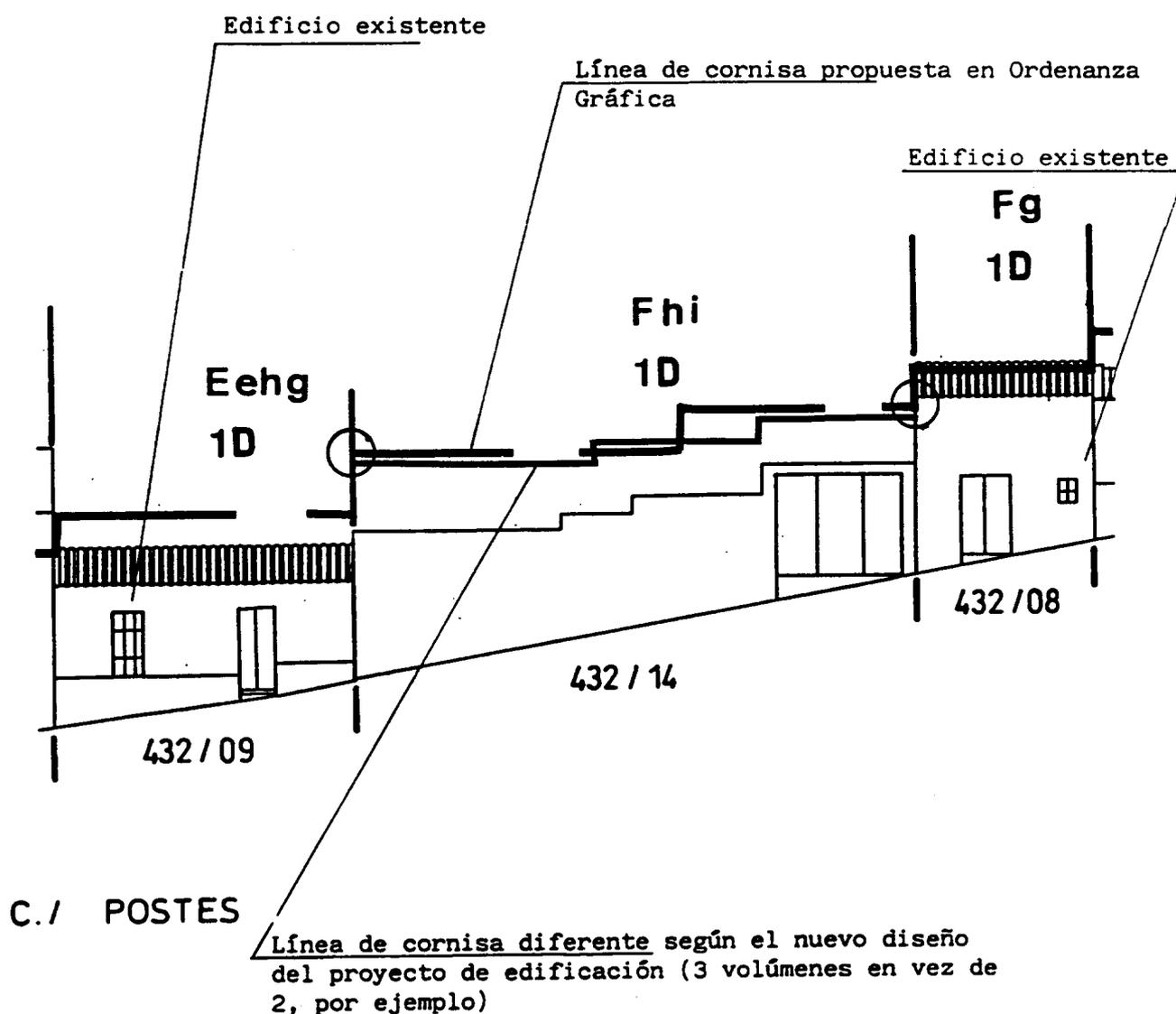
Se entiende por línea de cornisa la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 41.—Fragmentación de fachada.

Se podrá flexibilizar lo establecido en el Artículo 19, apartado b, si el proyecto de edificación justifica debidamente la nueva adecuación del ritmo y de la secuencia de volúmenes.

En cualquier caso, los puntos de arranque de la línea de cornisa en las medianeras serán estrictamente los mismos, y se mantendrá la altura máxima en metros según el número de plantas.

Ejemplo explicativo:



Artículo 42.—Cubierta: estructuración y materiales.

1) Estructuración:

La estructuración de cubiertas queda claramente reflejada en el Art. 25. Según el Art. 38, estas condiciones de volumen se constituyen como premisas básicas a las consideraciones estéticas del proyecto de edificación.

2) Materiales:

La cubierta será inclinada, con teja curva árabe exclusivamente, pudiendo combinarse con teja vidriada. El uso de la citada teja vidriada se autoriza únicamente de forma lineal, en remates y cumbreras (limatesas).

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas, debiendo utilizarse en estos edificios, tejas de color rojizo similar al tradicional.

Queda prohibido el uso de materiales foráneos tales como la pizarra, etc.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el ámbito del Plan Especial.

Artículo 43.—Vuelos.

a) Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco.

b) Quedan igualmente prohibidos los vuelos en patios.

c) Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, cierres, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados como mínimo a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros como máximo del paramento de fachada en el caso de balcones y cierres y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.

d) La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones y cierres no sobrepasará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud;

e) La separación mínima entre estos tramos volados será de 0,50 metros.

Artículo 44.—Pretilos, aleros y cornisas.

1. Se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables, y ta-

par con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, pretilos masivos tradicionales de piedra o mampostería pintada, en el caso de edificaciones de dos o más plantas. Se prohíbe expresamente en las edificaciones de una planta o planta más doblado, por incompatibilidad tipológica.

En cualquier caso, se recomiendan los aleros vistos.

Quedan prohibidos paños de baranda u otros materiales que no sean los citados, reiterándose la condición de ser pretilos masivos y no transparentes o semitransparentes.

2. Los pretilos de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica, y el resto a base de cerrajería.

3. No se permite, en las cornisas y repisas de balcones, la utilización de moldura cuadrada de fábrica o de perfil metálico.

Artículo 45.—Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos de la línea de fachada en la planta baja y alta, según la tipología línea por todo el ámbito de actuación específica de edificación en del P.E.P.C.H. recogido en los artículos 96 y 106 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 46.—Proporción hueco/muro.

En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

—Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5;

—Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho mayor o igual a 1,6/1.

Los huecos se situarán en el plano de fachada, prohibiéndose las terrazas en plantas de pisos con huecos retranqueados.

Artículo 47.—Carpintería exterior y cerrajería.

1. Carpintería exterior:

En puertas, balcones, ventanas, etc., será exclusivamente de madera, barnizada o pintada, según los tonos armónicos tradicionales; hierro pintado con tonos tradicionales.

2. Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y marrones) tradicionales.

Artículo 48.—Materiales de fachada. Color.

1. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas y ladrillo visto en zócalos y fachadas.

Se autoriza el uso de materiales tradicionales (piedra, etc...) en zócalos y recercados de huecos.

En cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal, el cual deberá ser de madera, hierro pintado en tonos tradicionales y cristal.

Todas las medianeras y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

Se prohíbe la imitación de materiales nobles que, por su proliferación, desvirtúan la edificación genuina que sí los emplea.

2. El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco, a ser posible el encalado.

Artículo 49.—Rasgado de huecos.

a) No se permitirá el rasgado de huecos de fachada para aumentar los existentes ni su tamaño, salvo en casos excepcionales, perfectamente justificados por razones higiénicas o compositivas.

En cualquier caso, primarán las relaciones hueco/muro y altura/ancho, especificados en el artículo 46.

b) No se permitirá el rasgado vertical de huecos de fachada, en planta baja, convirtiendo ventanas en puertas, a excepción de los casos en que no sea posible otro acceso a la vivienda o al terciario, con la condición de que no afecte negativamente el orden compositivo de la fachada.

En cualquier caso, se recomienda que, si por nueva distribución familiar o venta de parte de la edificación a un nuevo vecino, el nuevo acceso sea absolutamente necesario, éste se sitúe en el interior, atravesando el plano de fachada, creándose una pequeña zona común o zaguán vestibulo, solución que frecuentemente es utilizada en el núcleo urbano.

Artículo 50.- Locales comerciales y kioscos.

1. Locales Comerciales.

a) La apertura de un local comercial en planta baja, vendrá acom-

pañada de su correspondiente proyecto, en el cual regirán los requisitos de diseño compositivo y apertura de huecos referidos en los artículos anteriores.

b) Se enfatiza el tratamiento unitario de la edificación, cuidando, por tanto, que el local comercial no desvirtúe, con materiales y colores extraños al conjunto, la impresión general del mismo.

c) Quedán prohibidos los banderines o elementos perpendiculares a la fachada.

d) Quedan prohibidos rótulos y anuncios comerciales o publicitarios, excepto en planta baja. La incorporación de los mismos se realizará en los límites definidos por los huecos, dejando libre las jambas entre éstos y los dinteles o arcos correspondientes. Los rótulos y anuncios sobresaldrán, como máximo 0,20 m. del nivel de fachada, y su diseño o tratamiento deberá estar ampliamente justificado con las características de la edificación del entorno y el diseño unitario de la definición afectada.

2. Kioscos.

a) Definición: Se trata de regular los kioscos, es decir, aquellas instalaciones ubicadas en espacios peatonales de la vía pública, móviles y dedicados a la venta al por menor de periódicos, helados, chucherías, lotería, etc.

b) Estructura y volumen:

- La superficie máxima será de 5 m².
- La altura máxima será de una planta.

c) Ubicación:

— Se podrá autorizar la implantación de kioscos en aquellas áreas de la vía pública en las cuales se pueda inscribir un círculo de 12 metros de diámetro, equivalente a la implantación necesaria para un espacio libre, según el Reglamento de la Ley del Suelo.

— Se dejará libre un paso mínimo entre el kiosco y la pared más próxima de 1,50 m.

— La distancia mínima a la calzada vehicular será de 0,75 m.

d) Materiales:

— Se recomienda el uso de materiales no discordantes con el entorno.

Se prohíben las cubiertas de chapa metálica o de fibrocemento.

El color del conjunto del kiosco deberá ser unitario.

— El kiosco será removible y, por tanto, no se podrán utilizar materiales propios de edificaciones permanentes: obras de fábrica, etc.

TITULO IV
CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO
ARQUITECTONICO Y URBANISTICO

CAPITULO I
DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

SECCION 1.—DEFINICIONES.

Artículo 51.—Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural.

1. Se entiende por Patrimonio Cultural, el conjunto de bienes muebles e inmuebles sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprenden cuatro aspectos, que se definen como Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, Patrimonio Ambiental y Patrimonio Social y Económico (Art. 46 de la Constitución Española).

2. Se entiende por Patrimonio Arqueológico, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo (Art. 40.1, de la Ley del Patrimonio).

3. Se entiende por Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico, el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, conformado por:

a) Edificios y conjuntos de Interés Local, Provincial o Nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo.

b) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impidan su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesarias, mediante su protección genérica.

c) Elementos aislados o en conjunto de carácter menor, tales como jardines, arboledas, rejas, escudos, puertas, pavimentos, farolas, mobiliario y decoraciones locales, que por sí mismos o por su ubicación relativa en el Municipio, o en la ciudad, o en un edificio, o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica.

d) Los ambientes que conforman esos conjuntos o individualidades que constituyen las características del paisaje urbano con su escena, mobiliario y personalidad en cada ámbito del conjunto histórico.

4. Se entiende por Patrimonio Social y Económico, el conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos urbanísticos y de especulación con el espacio urbano que ocupan, (queda definido también como Patrimonio Etnográfico, por la Ley del Patrimonio (Art. 46).

Artículo 52.—Bienes de Interés Cultural (B.I.C.).

Gozarán de singular protección y tutela, los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español declarados de Interés Cultural por Ministerio de la Ley del Patrimonio o mediante Real Decreto de forma individualizada.

Artículo 53.—Otras definiciones.

En todo lo que respecta a protección o catalogación, así como a otras definiciones que no figuran en esta Normativa se estará en todo, a lo dispuesto por la Ley del Patrimonio, en especial, en lo que respecta a definiciones que caracterizan elementos individualizados o no del Patrimonio Histórico (Arts. 1.º 2, 9.º 1, 14, 15, 17, 26, 27, 40, 41, 44, 46, 48 y 49).

SECCION 2.—PRINCIPIOS GENERALES.

Artículo 54.—Conservación del Patrimonio Arqueológico.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio o al Ayuntamiento quien dará traslado a dicha Consejería. La Consejería citada o, en caso de necesidad, el Alcalde, notificándolo a dicha Consejería en el plazo de 48 horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

Será necesaria autorización de la citada Consejería para llevar a cabo actuaciones que puedan incidir en la conservación de los yacimientos arqueológicos aparecidos.

Artículo 55.—Norma general de alerta.

Con independencia de los niveles de protección establecidos para el conjunto de la edificación catalogada, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios libres, solares y edificios existentes en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos, elementos urbanos de valor y elementos de edificación no detectados en el catálogo, de forma que todo proyecto de de-

ribo o de obra quede condicionado a la constatación de la no existencia de los citados valores de conservación.

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

Artículo 56.—Relación parcela-edificación.

El nivel de protección del edificio afecta, asimismo, a los edificios y espacios libres de la parcela en que se localiza.

La delimitación precisa de la misma se ajustará, subsanando los posibles errores contenidos en el Plano de Catálogo y Patrimonio edificado, por la Oficina Municipal del Plan Especial, en base a la aportación de la documentación que se solicite.

Artículo 57.—Cambio en la clasificación de un edificio.

De manera justificada se podrá proponer el cambio de clasificación patrimonial de un inmueble para la subsanación de posibles errores, tanto por particulares, como por la Oficina Municipal del Plan Especial.

Este cambio tendrá la categoría de Modificación del Plan Especial y tendrá la tramitación que corresponda a este tipo de actos y documentos.

CAPITULO II

PROTECCION DEL PATRIMONIO

SECCION 1.—CLASIFICACION DEL PATRIMONIO Y OBRAS PERMITIDAS.

Artículo 58.—Inmuebles de Interés Artístico, Histórico y Arquitectónico.

De acuerdo con el inventario realizado, se distinguen dos categorías de Inmuebles de Interés, la A y la B, que se dividen a su vez en seis grados de protección.

Artículo 59.—Categoría A: Elementos de Valor Artístico, Histórico y Arquitectónico. Definición.

Comprende aquellos elementos edificados que por su valor intrínseco artístico, histórico o arquitectónico deben ser conservados en todas o en gran parte de sus características. Se incluyen en esta Categoría, los Grados 1, 2 y 3.

Artículo 60.—Grado 1: Bienes de Interés Cultural. Definición y obras permitidas.

Comprende todos aquellos edificios de carácter monumental que, por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección.

Se establecen 2 niveles:

Nivel I - Declarados

Nivel II - No Declarados

Los inmuebles Nivel I - B.I.C. son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que, por su interés, pueden ser objeto de declaración como B.I.C., ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Obras permitidas:

- Consolidación
- Conservación
- Restauración

Artículo 61.—Grado 2: Elementos Singulares de Interés Prioritario. Definición y obras permitidas.

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

Se trata de edificios de gran interés, que conservan la estructura y acabados originales o que, si bien han experimentado modificaciones, pueden ser restituidas a su estado original.

Obras permitidas:

- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma o rehabilitación restringida

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

En la documentación gráfica y el Catálogo, por simplificación, se identifican con la letra B y el número de orden.

Artículo 62.—Grado 3: Elementos Singulares. Definición y obras permitidas.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico

co, cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende según los casos.

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

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección, aquellos edificios que, aun careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado va dirigido a la edificación doméstica y, tiene por objeto mantener los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Obras permitidas:

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

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio, mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien se supedita, en cada caso, a las características de la edificación.

En la documentación gráfica y el Catálogo, por simplificación, se identifican estos inmuebles con la letra C y su número de orden.

Artículo 63.—Categoría B: Elementos de Valor Ambiental. Definición.

Se trata de aquellos inmuebles sin notorio valor Histórico-Arquitectónico, sometidos a una protección genérica, mediante normas de conservación o intervención, por reunir la condición de ser piezas o componentes del Conjunto Histórico de la ciudad de Jerez de los Caballeros en un todo integrados.

Artículo 64.—Grado 4: Elementos de Interés Ambiental Prioritario y Grado 5: Elementos de Interés Ambiental.

Comprende aquellos edificios de valor arquitectónico que, por su carácter, situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Estos grados tienen por objeto el mantenimiento del carácter de la

ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

Las referencias básicas entre ambos grados de valor ambiental, radican en que el Grado 4 presenta una fachada debidamente formalizada y con carácter tipológico adecuado, frente a los elementos de Grado 5 que, si bien se considera indiscutible su valor ambiental, presentan en su fachada alguna anomalía tipológica o volumétrica, así como la agrupación de otros problemas menores, que requerirán actuaciones concretas mediante las Ordenanzas Gráficas.

Obras permitidas:

Grado 4.

- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma o rehabilitación
- Reestructuración interior.

Grado 5

- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma o rehabilitación
- Reestructuración interior y de fachadas
- Adición de plantas con conservación de carácter.

En la documentación gráfica y el Catálogo, por simplificación, se identifican estos inmuebles con las letras D, el Grado 4, y E, el Grado 5.

Artículo 65.—Grado 6: Elementos de conformación de entorno.

Se trata, fundamentalmente, de edificios recientes o de nueva construcción y en parcelas no clasificadas como Grados 1 a 5, dentro del ámbito del P.E.P.C.H.

El diseño de la edificación deberá procurar el mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas del área; constantes que tendrán un carácter obligatorio, según su situación y su entorno.

Se permite todo tipo de obras, ajustándose a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología del área.

En la documentación gráfica figuran estos inmuebles con la letra F.

CAPITULO III CATALOGO

Artículo 66.—Niveles de clasificación y catalogación.

Se establecen dos niveles generales de clasificación de los inmuebles, en el interior del ámbito del P.E.P.C.H. El primer nivel general lo representan los edificios catalogados, en el cual se incluyen los edificios clasificados en artículos anteriores con el Grado 1 a 5. El segundo nivel general lo representan los edificios no catalogados, en el cual se incluyen los edificios clasificados con el Grado 6.

Se ha catalogado el siguiente número de edificios:

Categoría A:

Grado 1: 32

Grado 2: 16

Grado 3: 41

Categoría B

Grado 4: 84

Grado 5: 470

La elección de los edificios se ha realizado de acuerdo con los criterios que se han ido elaborando a lo largo de la redacción del Plan, en función de valores objetivos, singulares y de conjunto.

En el Documento VI Catálogo, figura cada edificio o elemento en una ficha, y el grado de protección que se le ha asignado a cada uno depende, tal como lo marca la L.P.H.E., de su carácter histórico y cultural, de su estado y de sus relaciones con el entorno.

CAPITULO IV TIPOS DE OBRA

Artículo 67.—Definición de los tipos de obra.

En relación con la Protección del Patrimonio, se distinguen los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

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

Artículo 68.—Obras de Consolidación.

Son obras de consolidación, las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

Artículo 69.—Obras de conservación.

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

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

Artículo 70.—Obras de restauración.

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

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

Caso de que no existan restos o pruebas documentales en partes de edificios, se permitiría completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo diseño.

Artículo 71.—Obras de reforma o rehabilitación.

Son obras de reforma o rehabilitación, las que afectan a la redistribución de los espacios interiores, sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales, como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

Artículo 72.—Obras de reestructuración de cubiertas.

Son obras de reestructuración de cubiertas, las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma, con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

La envolvente, apertura de huecos y tratamiento debe ajustarse en todo, a lo establecido en relación a las cubiertas, en el presente documento.

Artículo 73.—Obras de reestructuración.

a) Reestructuración interior:

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación y dimensión de patios.

Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior con mantenimiento de fachada o elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma, según los casos.

b) Reestructuración de fachadas:

Son obras de reestructuración de fachadas las que tienen por objeto la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes con objeto de mejorar las condiciones de composición arquitectónica o de habitabilidad. En todo caso, quedarán restringidas por las exigencias estéticas del edificio a conservar.

Artículo 74.—Obras de adición de plantas con conservación de carácter.

Comprende la edificación de nuevas plantas sobre la edificación existente a conservar. Dicha construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.

Artículo 75.—Obra nueva.

Se trata de la realización de obras de nueva construcción en su totalidad.

Las condiciones de volumen y estéticas de la nueva edificación se ajustará en todo a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO V

CONSERVACION DE CONJUNTOS MENORES

Artículo 76.—Definición.

Se define normativamente como «Conjunto Menor» al conjunto de

inmuebles, espacios no construidos y elementos, que se encuentran sometidos a una protección especial por hallarse relacionados de alguna manera con monumentos o edificios catalogados, o por formar parte de una calle, plaza o escenario urbano considerado de gran valor histórico o ambiental, aunque las condiciones objetivas de cada uno de ellos no resulten de especial valor.

Estarán sometidos a una protección genérica que, contemplando la conservación y mejora del conjunto, atenderá de forma individual a todos y cada uno de los edificios que lo conforman.

Artículo 77.—Inmuebles afectados:

La protección indicada afectará sólo a los inmuebles clasificados de Categoría B, entendiéndose que los de Categoría A se encuentran con suficiente protección según el Plan Especial.

Artículo 78.—Situación de los inmuebles en relación con la ordenación.

Dentro del conjunto de inmuebles afectados que constituyen un conjunto menor, se pueden dar tres situaciones:

a) Inmuebles conformes a la ordenación:

Los edificios clasificados como Categoría B, que constituyan un Conjunto Menor y sean considerados conformes a la ordenación estarán especialmente estudiados, en cuanto a las actuaciones que individualmente necesitan.

Los inmuebles podrán estar afectados con un grado de protección superior a su clasificación como patrimonio catalogado. Incluso los inmuebles de Grado 6 pueden recibir, según el caso, un grado superior de protección ambiental que individualmente no poseen.

Por su situación, que es la que determina el valor del edificio, valor que no poseerá en muchos casos en otro contexto ordinario, se recurre, para las actuaciones en estos edificios, a las influencias del edificio guía o pauta, por las condiciones tipológicas y volumétricas que éste presenta, y por pertenecer él mismo al conjunto menor.

Los grados de protección de los inmuebles de Categoría B condicionados por el conjunto menor aparecerán en el plano de Ordenanzas Gráficas con el siguiente signo:



b) Inmuebles no adaptados:

Para los edificios de Categoría B que se encuentren afectados por el área de un conjunto menor y que, sin estar expresamente disconformes con la ordenación, no se adapten fácilmente a la misma, recibirán un tratamiento de actuación más diversa e intensa que

los inmuebles de su misma condición que se encuentren en un contexto ordinario, por su responsabilidad con el conjunto mismo.

En caso de sustitución, la nueva o futura edificación deberá adaptarse a la presente ordenación, según los planos de Ordenanzas Gráficas y siguiendo las directrices del edificio guía o pauta.

Entretanto, al no quedar fuera de ordenación, conservarán la protección que les corresponde por su clasificación, y, en el caso del Grado 6, por pertenecer al conjunto, se protegerá con la protección inmediatamente superior (Grado e).

c) Inmuebles fuera de ordenación:

Los edificios considerados fuera de ordenación por ser especialmente disonantes o impropios, según las condiciones exigidas de carácter y volumen, no estarán afectados por el conjunto menor. Estarán sometidos, por principio a las normas generales de conservación de edificios y usos, y, por ello, todo proyecto de demolición se presentará acompañado del correspondiente proyecto de obras y la forma en que éste se incluye y adapte al entorno, según su situación y las directrices del edificio guía o pauta.

Artículo 79.—Tipos de Conjuntos Menores.

Podemos diferenciar dos tipos de Conjuntos Menores:

— CM-1.- Conjunto Menor 1:

Conjunto de inmuebles que forman parte de una zona con gran personalidad (plazas, calles o parques), o que en su conjunto tienen un valor ambiental considerable, por ejemplo en Jerez de los Caballeros, la calle Sotomayor y Terrazas.

— CM-2.- Conjunto Menor 2:

Conjunto de inmuebles que, independientemente de su valor individual, enfatizan y refuerzan el valor y carácter de un edificio catalogado como Bien de Interés Cultural (Categoría A. Grado 1). Se trata, pues, del conjunto de inmuebles que conforman el entorno del B.I.C.

Los edificios que conformen el entorno de un B.I.C. o un espacio público de personalidad que así estén definidos como conjunto menor reciben una especial atención atendiendo a la necesidad de su actuación. Esto supone que, edificios calificados con categorías inferiores, recibirán grados de protección superiores a estas categorías, según la fisonomía del espacio público que conformen o las características del B.I.C. a cuyo entorno pertenecen.

Por lo delicado de su situación, que es la que determina de alguna manera el valor del edificio, valor que no poseería en otro contexto ordinario, se remarca para las actuaciones en estos edificios la influencia del edificio guía o pauta, que en ese caso será

mayor, en cuanto a las condiciones tipológicas y volumétricas ideales que éste presenta, puesto que, al tratarse de edificios que por sus grados inferiores permiten casi todas las obras posibles, incluida la sustitución en el caso del Grado 6, la adecuación al entorno o espacio al que pertenecen, se realizará con mayor facilidad, con la consiguiente mejora en la conservación y consolidación del conjunto urbano.

Las actuaciones condicionadas por esta categoría especial aparecerán acompañadas con el signo « • ». Por ejemplo un edificio de Grado 6 podrá llevar la protección del Grado 5 de mantenimiento de protección Ambiental, en el plano de Ordenanzas Gráficas por pertenecer al entorno de un B.I.C.. aparecerá entonces como:

“ • ”

CAPITULO VI

REGULACION DE INTERVENCIONES MEDIANTE ORDENANZAS GRAFICAS

Artículo 80.—Generalidades.

El objetivo de las Ordenanzas Gráficas es el de preservar las características del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros, no coartando, sin embargo, al redactor del Proyecto de Arquitectura de Nueva Planta o de Reestructuración, quien deberá respetar unas pautas de diseño, volumen y discreción que se buscan con la Ordenanza.

Los elementos básicos que da la Ordenanza se refieren a volumen y altura, adecuación al entorno y existencia de elementos e incluso edificios disconformes con el carácter del casco.

Las determinaciones de las Ordenanzas son las que se detallan en los apartados siguientes.

Hay que indicar que en todos los casos se trata de una regulación obligatoria, en el caso de que se desee realizar obras en el inmueble. La excepción de ello son las intervenciones denominadas más adelante como f) o g), que son únicamente recomendaciones, así como la intervención denominada k) para aquellos edificios que, desde el planeamiento, son considerados fuera de ordenación por su marcado interés público, y cuya actuación deberá ser inminente.

SECCION 1.—INTERVENCIONES EN FUNCION DEL VALOR DEL INMUEBLE.

Artículo 81.—Conservación Monumental.

Se denomina así el conjunto de intervenciones que es posible re-

alizer en un inmueble calificado como de Categoría A. Elemento de Valor Artístico, Histórico y Arquitectónico, Grado 1 Bien de Interés Cultural.

Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración. Representa el grado máximo de protección. Se representa en los planos de Ordenanzas con la letra a.

Artículo 82.—Conservación Integral.

Se denomina así al conjunto de intervenciones que es posible realizar en un inmueble calificado como de Categoría A. Grado 2 Elemento Singular de Interés Prioritario.

Se trata de mantener todas las características fundamentales del inmueble, tanto exteriores, como interiores; es decir, las condiciones volumétricas estructurales, tipológicas, etc.

Es posible la reforma restringida que posibilite su adaptación compatible al uso, estructura y función que le son propias.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración y reforma restringida, siempre y cuando no afecte esta última a elementos significativos.

Se representa en los planos de Ordenanzas con la letra b.

Artículo 83.—Conservación Estructural.

Se denomina así al conjunto de intervenciones que es posible realizar en un inmueble calificado como de Categoría A. Grado 3 Elemento Singular.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma y reestructuración de cubiertas.

Se representa en los planos de Ordenanzas con la Letra c.

Artículo 84.—Mantenimiento del Valor Ambiental en Grado 4.

Se denomina así al conjunto de intervenciones que es posible realizar en un inmueble calificado como de Categoría B. Elemento de Interés Ambiental Prioritario. Grado 4.

Se trata de elementos que dan carácter al casco por sí mismos, independientemente de su ubicación, aunque carezcan de un especial valor artístico, histórico o arquitectónico. Se trata especialmente de la arquitectura popular, sin pretensiones y con carácter funcional.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma y reestructuración interior.

Se representan en los planos de Ordenanzas con la letra d.

Artículo 85.—Mantenimiento del Valor Ambiental en Grado 5.

Se denomina así al conjunto de intervenciones que es posible realizar en un inmueble calificado como de Categoría B. Elemento de Interés Ambiental. Grado 5.

Las características de estos elementos coinciden en líneas generales con las del grado anterior, aunque sus fachadas no están debidamente formalizadas o bien presentan alguna anomalía tipológica o volumétrica, así como una cierta degradación en su fisonomía, que requerirá actuaciones concretas diversas.

En líneas generales se permiten las mismas obras que en el grado 4 y, además, la reestructuración de fachadas y la adición de plantas con conservación de carácter, con la condición, al menos, de mantener la fachada o su reproducción similar, en el caso de que no presente alguna anomalía tipológica, que sería corregida en el momento de la obra.

Se representa en los planos de Ordenanzas con la letra e.

SECCION 2.—RECOMENDACIONES.

Artículo 86.—Refuerzo Ambiental.

Se trata, en este caso, del conjunto de intervenciones que se recomiendan para reforzar el carácter ambiental del inmueble. Se admite la ADICION de algún elemento del entorno (rejas, zócalos, etc.).

Se representa en el plano de Ordenanzas con la letra f.

Artículo 87.—Actuación mínima.

Corresponde a actuación recomendada sobre edificios de poco interés o nuevos que cumplen normas exigidas de altura, tipología, materiales, etc.

Se trata, como la actuación denominada f), de refuerzo ambiental dentro de las normas exigidas por las ordenanzas que el edificio cumple, pero en vez de la adición de un elemento determinado (que generalmente hace referencia al edificio guía o pauta) contemple algún cambio en alguna medida, como por ejemplo nueva apertura de puerta o ventanas conservando el carácter.

Se representa en el plano de Ordenanzas con la letra g.

SECCION 3.—CORRECCIONES EN CASO DE NUEVA PLANTA O REESTRUCTURACION.

Artículo 88.—Corrección de anomalías de altura.

Se trata de actuar en edificios que presentan una altura no acorde con el entorno, tanto por exceso como por defecto.

En caso de nueva planta o reestructuración, el edificio deberá adaptarse a la Ordenanza Gráfica.

Se representa en el plano de Ordenanzas con la letra h.

Artículo 89.—Corrección de anomalías tipológicas.

Corresponde a actuaciones sobre edificios que en su totalidad presentan anomalías tipológicas. En caso de nueva planta o reestructuración, deberá adaptarse el edificio a las Normas Urbanísticas integradas en este Plan Especial, así como a las características de un edificio guía o piloto.

Se representa en el plano de Ordenanzas con la letra i.

Artículo 90.—Actuaciones en detalles inadecuados, disonantes e impropios.

Se trata de edificios integrados en el ambiente, pero que presentan elementos inadecuados, en altura o tipología, con el entorno, se trata de la presencia de: depósitos de agua, publicidad, redes eléctricas y telefónicas por fachada, áticos habitados, azoteas con cubrición de fibrocemento o plástico, etc.

Se obliga a que, en el caso de realizarse obras de restauración, reforma, reestructuración u obra nueva, dichos elementos sean suprimidos o modificados.

Se representa en el plano de Ordenanzas Gráficas con la letra j.

SECCION 4.—INTERVENCION EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Artículo 91.—Fuera de ordenación.

Se trata de actuar sobre aquellos inmuebles absolutamente disconformes con el entorno. Se proyecta su DEMOLICION Y SUPRESION.

Se representan estos inmuebles con la letra k en los planos de Ordenanzas Gráficas.

Se trata en concreto de las dos actuaciones siguientes:

- ED-7, Estudio de Detalle 7 en calle Detrás de los Corrales.
- EU-9, Tramo de muralla de Puerta de Sevilla en Torre Sangrienta.

SECCION 5.- CORRECCIONES EN MURALLAS.

Artículo 92.—Cubrición de huecos de ventanas abiertos en la Muralla.

Se trata de una actuación recomendada, que debería ser incluida dentro del Proyecto de Restauración de Murallas.

Se trata de recuperar la homogeneidad y potencia visual como elemento defensivo de la muralla, características que dichos huecos debilitan o anulan con su presencia.

Se representa en los planos de Ordenanzas Gráficas con la letra L.

Artículo 93.—Retranqueo con relación a la muralla.

Corresponde a actuaciones obligatorias en edificios que se encuentran adosados o montados sobre la muralla y cuya presencia destruye el carácter de ésta.

En caso de realizarse obras de reestructuración u obra nueva, el inmueble deberá retranquearse tres metros con relación al paramento de la muralla.

Se representa esta actuación en planos de Ordenanzas Gráficas con la letra m.

Artículo 94.—Adecuación de edificios existentes sobre muralla.

Corresponde a actuaciones a realizar en ciertos edificios construidos adosados o sobre muralla que, o bien por su valor patrimonial, o bien por no disminuir el valor de aquélla, se considera conveniente su mantenimiento, proyectándose únicamente su adecuación tipológica y la eliminación de elementos disonantes mediante la realización de obras de reforma.

Se presenta esta actuación en planos de Ordenanzas Gráficas con la letra n.

CAPITULO VII

EDIFICIO GUIA O PAUTA.

Artículo 95.—Definición.

— El edificio guía o pauta se constituye como un elemento de carácter únicamente orientativo, seleccionado según su tipología, volumen, carácter y otras condiciones estéticas, que viene a apoyar el dictado de las Ordenanzas Gráficas, cuando éstas se consideran insuficientes a través de sus instrumentos ordinarios para definir la actuación o conjunto de actuaciones necesarias en una parcela determinada.

— El edificio guía o pauta es de referencia obligada para todas aquellas parcelas que, en caso de nueva edificación o reforma de la existente, así lo tengan especificado en los Planos de Ordenanzas Gráficas, porque presenten alguna anomalía tipológica, volumétrica, compositiva, etc.

— Se ha procurado que la selección de estos edificios sea de la máxima utilidad. Para ello se ha optado por edificios de vivienda

sencillos, con vista a los nuevos proyectos de edificación o reforma de los existentes, mayoritariamente la vivienda doméstica, dejando a un lado otros edificios más valiosos y de mayor carácter, pero de dudosa utilidad como modelo, por las razones anteriormente expuestas.

— Los edificios presentados a continuación no cumplen estrictamente las condiciones estéticas y volumétricas ideales, pues se considera de mayor utilidad la diversidad en altura, n.º de huecos, longitud de fachada y situación en el núcleo urbano (Carácter de zona), es decir la flexibilidad, acorde con su función únicamente orientativa con el fin de cubrir en la mayor medida las diversas características que cada proyecto de edificación inicialmente presenta.

— En el caso de que el proyecto no encuentre un modelo plausible por tener características excepcionales, se referirá siempre al edificio guía o pauta correspondiente a su altura (1, 1D, 2D, 3) y a su situación en el núcleo urbano.

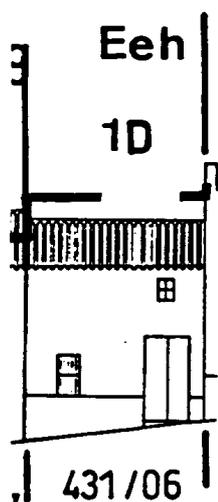
Artículo 96.

Edificio guía o pauta para las siguientes zonas:

Barrio de Santa María.

Barrio de San Bartolomé. Accesos históricos.

Barrio de San Bartolomé. Vías secundarias.



ZONA : Barrio San Bartolomé.

Vías secundarias

CALLE: Don Sancho

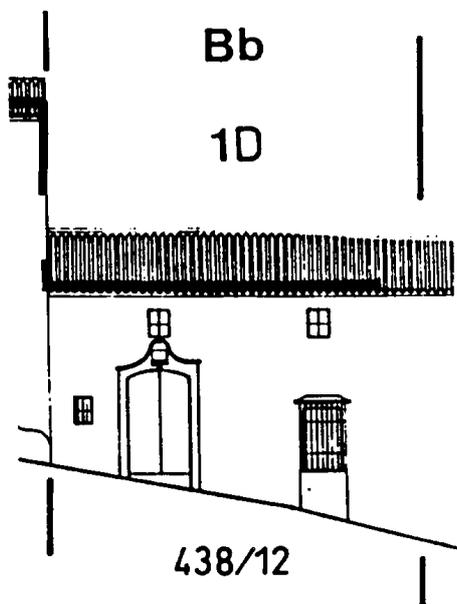
Nº PLANTAS: 1D

LONG. FACHADA: Pequeña.

Nº HUECOS/PLANTA: 2

Plano de Ordenanzas Gráficas

nº 4-41



ZONA: Barrio San Bartolomé

Accesos históricos

CALLE: La Oliva

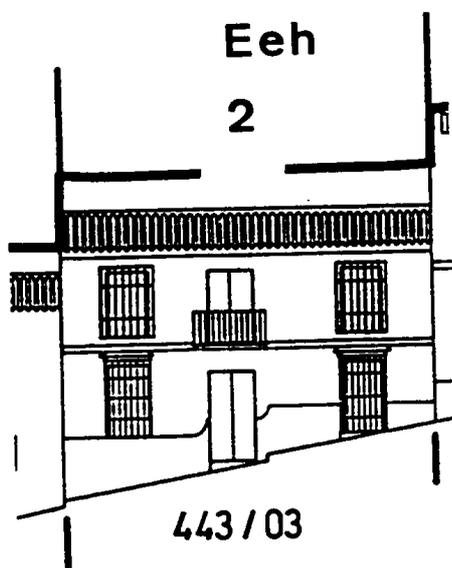
Nº PLANTAS: 1D

LONG. FACHADA: Media

Nº HUECOS/PLANTA: 2

Plano de Ordenanzas Gráficas

nº 4-45



ZONA: Barrio San Bartolomé

Vías secundarias

CALLE: Don Sancho

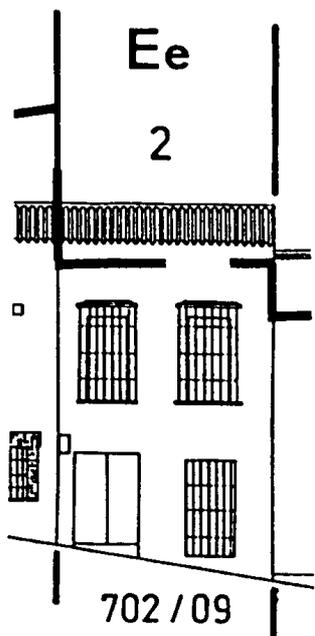
Nº PLANTAS: 1D

LONG. FACHADA: Media/grande

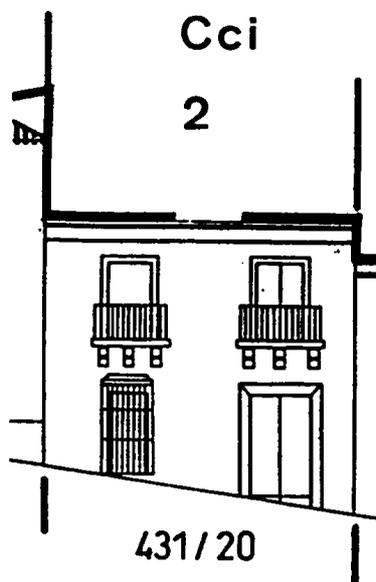
Nº HUECOS/PLANTA: 3

Plano de Ordenanzas Gráficas

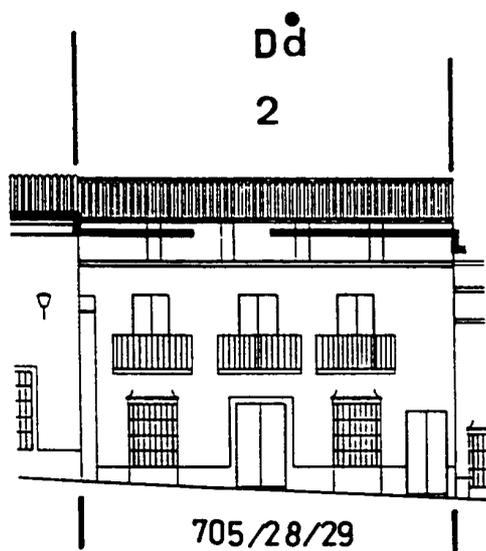
nº 4-41



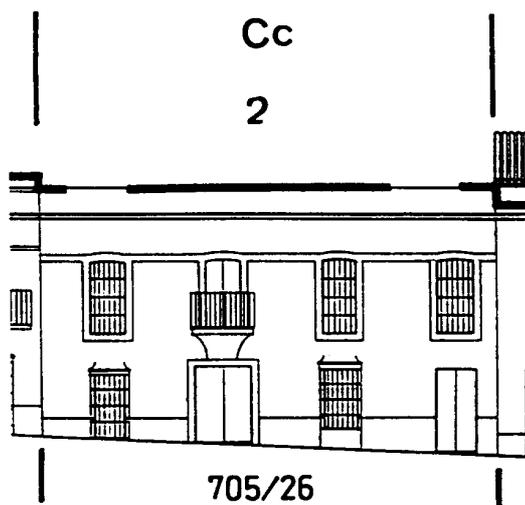
ZONA: Barrio San Bartolomé
Vías secundarias
CALLE: Las Monjas
Nº PLANTAS: 2
LONG. FACHADA: Pequeña
Nº HUECOS/PLANTA: 2
Plano de Ordenanzas Gráficas
nº 4-40



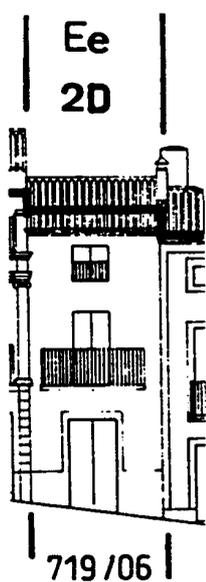
ZONA: Barrio San Bartolomé
Vías secundarias
CALLE: Del Cura
Nº PLANTAS: 2
LONG. FACHADA: Media
Nº HUECOS/PLANTA: 2
Plano de Ordenanzas Gráficas
nº 4-41



ZONA: B. Santa María/B. San Bartolomé, accesos históricos
 CALLE: Vasco Núñez de Balboa
 Nº PLANTA: 2
 LONG. FACHADA: Media/grande
 Nº HUECOS/PLANTA: 3
 Plano de Ordenanzas Gráficas
 nº 4-49



ZONA: B. Santa María/B. San Bartolomé, accesos históricos
 CALLE: Vasco Núñez de Balboa
 Nº PLANTAS: 2
 LONG. FACHADA: Grande
 Nº HUECOS/PLANTA: 4
 Plano de Ordenanzas Gráficas
 nº 4-49

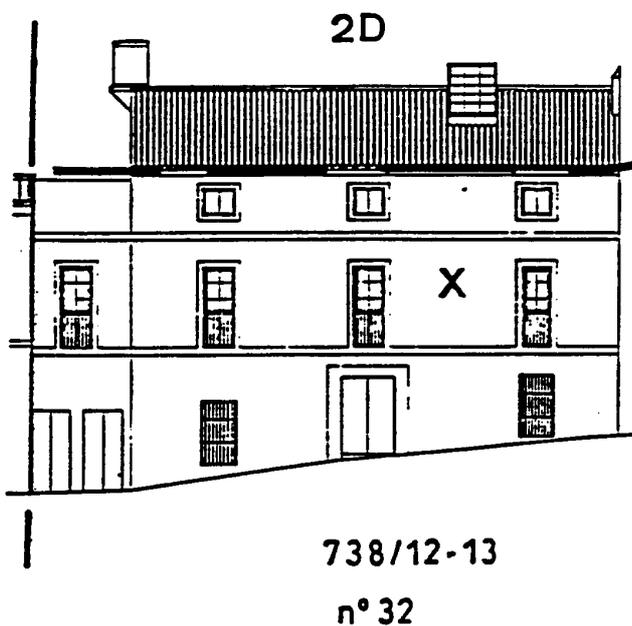


ZONA: B. Santa María/B. San Bartolomé, accesos históricos
 CALLE: Corazón de María
 Nº PLANTAS: 2D
 LONG. FACHADA: Pequeña
 Nº HUECOS/PLANTA: 1
 Plano de Ordenanzas Gráficas
 nº 4-44



ZONA: B. Sta. María/B.
S. Bartolomé, acces-
sos históricos
CALLE: Corazón de María
Nº PLANTAS: 2D
LONG. FACHADA: Pequeña
Nº HUECOS/PLANTA: 2

Plano Ordenanzas Gráficas
nº 4-44



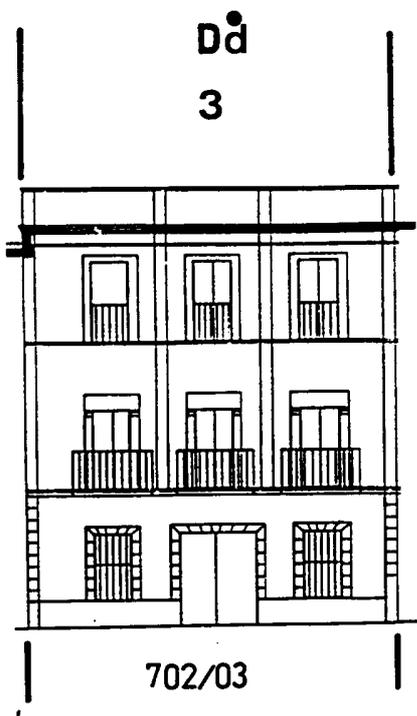
ZONA: B. S. Bartolomé/B.
Sta. María, vías
secundarias
CALLE: Del Reloj
Nº PLANTAS: 2D
LONG. FACHADA: Media/grande
Nº HUECOS/PLANTA: 3

Plano Ordenanzas Gráficas
nº 4-11

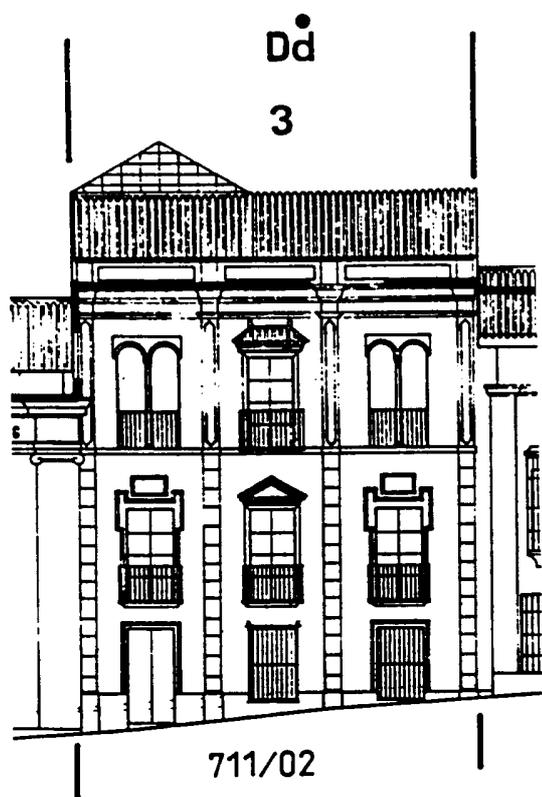
C/ RELOJ



ZONA: B. Santa María/B. San Bartolomé, accesos históricos
 CALLE: Vasco Núñez de Balboa
 Nº PLANTAS: 3
 LONG. FACHADA: Pequeña
 Nº HUECOS/PLANTA: 2
 Plano de Ordenanzas Gráficas
 nº 4-49



ZONA: B. Santa María/B. San Bartolomé, accesos históricos
 CALLE: Vasco Núñez de Balboa
 Nº PLANTAS: 3
 LONG. FACHADA: Media
 Nº HUECOS/PLANTA: 3
 Plano de Ordenanzas Gráficas
 nº 4-49



ZONA: B. Santa María/B. San Bar-
tolomé, accesos históricos

CALLE: Vasco Núñez de Balboa

Nº PLANTAS: 3

LONG. FACHADA: Media

Nº HUECOS/PLANTA: 3

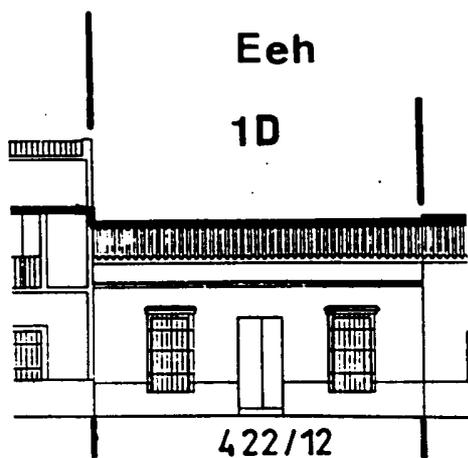
Plano de Ordenanzas Gráficas

nº 4-49

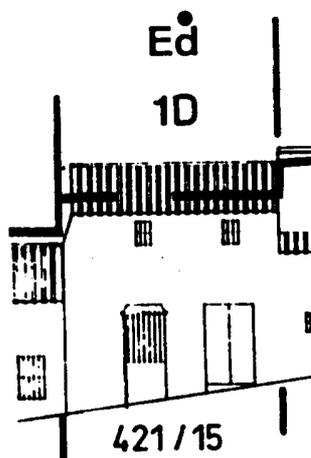
Artículo 97.-

Edificio gufa o pauta para las siguientes zonas:

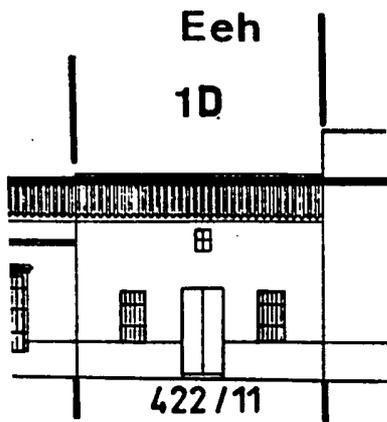
Barrio de Santa Catalina
 Extramuros de San Bartolomé
 Extramuros de Santa María



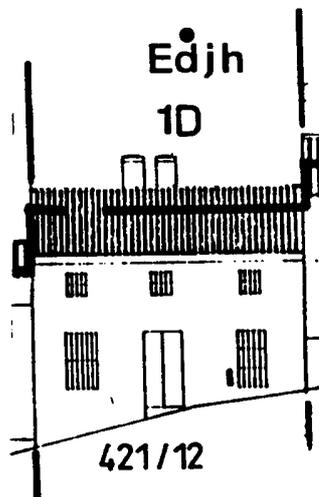
ZONA: Extramuros S. Bartolomé
 CALLE: Del Campo
 Nº PLANTAS: 1
 LONG. FACHADA: media
 Nº HUECOS/PLANTA: 3
 Plano de Ordenanzas gráficas
 nº 4-37



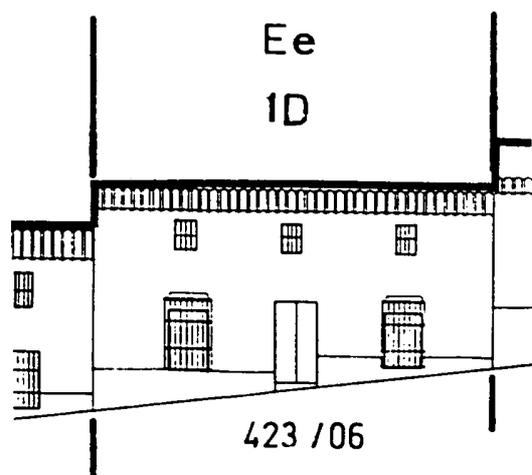
ZONA: Extramuros S. Bartolomé
 CALLE: Santiago
 Nº PLANTAS: 1D
 LONG. FACHADA: Pequeña
 Nº HUECOS/FACHADA: 2
 Plano de Ordenanzas Gráficas
 nº 4-36



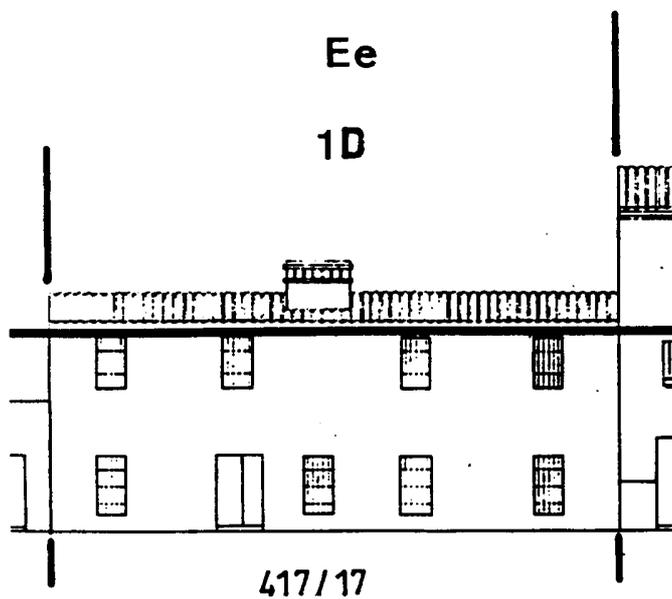
ZONA: Extramuros S. Bartolomé
CALLE: Del Campo
Nº PLANTAS: 1D
LONG. FACHADA: Media
Nº HUECOS/PLANTA: 3
Plano de Ordenanzas Gráficas
4-37



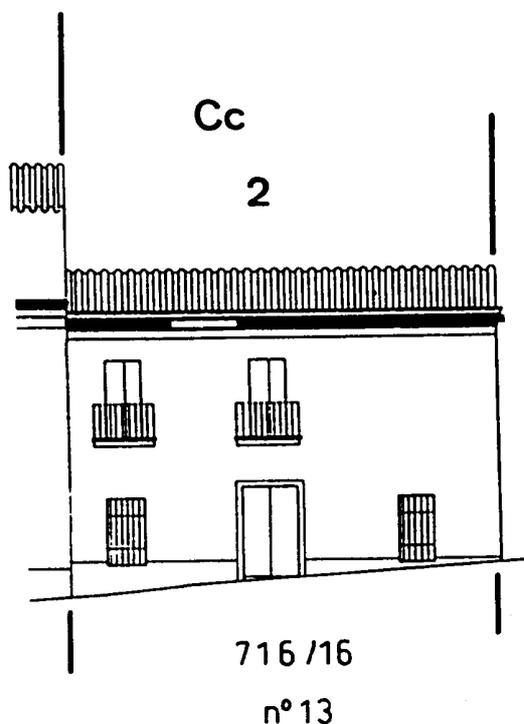
ZONA: Extramuros S. Bartolomé
CALLE: Santiago
Nº PLANTAS: 1D
LONG. FACHADA: Media
Nº HUECOS/PLANTA: 3
Plano de Ordenanzas gráficas
nº 4-36



ZONA: Extramuros S. Bartolomé
CALLE: Vasco de Jerez
Nº PLANTAS: 1D
LONG. FACHADA: Grande
Nº HUECOS/PLANTA: 3
Plano de Ordenanzas gráficas
nº 4-38



ZONA: Extramuros S. Bartolomé
CALLE: Santiago
Nº PLANTAS: 1D
LONG. FACHADA: Grande
Nº HUECOS/PLANTA: 4
Plano de Ordenanzas gráficas
nº 4-37



ZONA: Barrio Santa Catalina
 CALLE: Capitán
 Nº PLANTAS: 2
 LON. FACHADA: Media/grande
 Nº HUECOS/FACHADA: 3
 Plano de Ordenanzas Gráficas
 nº 4-34

TITULO V
 NORMAS PARTICULARES. DIVISION DEL SUELO EN ZONAS

CAPITULO I
 ZONAS DE USOS

Artículo 98.—Generalidades.

La zonificación de los usos del suelo del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros queda representada en el Plano de Ordenación n.º 2 «Zonificación n.º 2 «Zonificación: Usos».

Para cada zona se definen los usos permitidos y los prohibidos, con el objeto de mantener el carácter de cada calle o barrio, sin coartar, sin embargo, el posible desarrollo e implantación de usos, en mayor o menor grado compatibles con la vivienda, según su emplazamiento.

Se establecen seis zonas de Usos que se especifican en los Artículos siguientes:

Artículo 99.—Zona de Usos 1 - Z.U.1.

Se trata de una zona en la que existe predominio prácticamente absoluto del Uso Residencial, y dentro de éste, el de las viviendas

unifamiliares, aunque aparecen algunas bifamiliares y cocheras de automóviles de turismo.

- Situación: Se sitúa en varias subzonas del casco histórico.
- Superficie: 75.350 m².
- Usos permitidos:

* Residencial: Vivienda Unifamiliar
 Vivienda Bifamiliar.
 Cochera turismo.

* Equipamiento Dotacional: Comunitario Social,
 Institucional,
 Diverso, religioso.

- Usos prohibidos: Todos los no expresamente permitidos.

Artículo 100.—Zona de Usos 2 - Z.U.2.

Predominio de la vivienda unifamiliar y presencia de actividades terciarias incorporadas en edificios residenciales.

- Situación: Se sitúa en el Barrio de Santa Catalina, integrado en el ámbito del Plan Especial, y en tres pequeñas subzonas del recinto amurallado.

- Superficie: 48.200 m²

– Usos permitidos:

* Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Vivienda Bifamiliar
Cochera turismo.

* Terciario: Comercio, Instalaciones Socio-recreativas privadas, Oficinas, Servicios Privados y Hostelería; todos ellos incorporados en edificios residenciales.

* Equipamiento Dotacional: Comunitario Social
Institucional.
Diverso, Religioso.

– Usos prohibidos: Todos los no expresamente permitidos.

Artículo 101.—Zona de Usos 3 - Z.U.3.

Existencia de viviendas unifamiliares y plurifamiliares y gran número de edificaciones con usos terciarios.

– Situación: Zona central del casco histórico, con ampliaciones en dirección a la Puerta del Burgo y al Llano de la Fuente de los Santos.

– Superficie: 71.340 m²

– Usos permitidos:

* Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Vivienda Bifamiliar.
Vivienda Plurifamiliar.

* Industrias: Talleres Artesanales.

* Terciario: En todas sus categorías y, tanto incorporado en edificios residenciales, como de uso exclusivo terciario, siempre que se respete el artículo de la normativa en que se prohíbe la agrupación de las parcelas catastrales.

* Equipamiento Dotacional: En todas sus categorías.

Artículo 102.—Zona de Usos 4 - Z.U.4.

Predominio de las viviendas unifamiliares con presencia de almacenes domésticos y pequeños talleres artesanales y almacenes industriales.

– Situación: Se ubica en dos pequeñas submanzanas, una cercana a San Bartolomé y la segunda, junto al Mercado de Abastos.

– Superficie: 14.980 m²,

– Usos Permitidos:

* Residencial: Vivienda Unifamiliar.
Vivienda Bifamiliar.
Cocheras turismos.
Cocheras camiones.
Almacén doméstico o corralón.

* Industria: Almacén compatible, con una superficie máxima de 250 m². Talleres artesanales

* Terciario: En todas sus categorías y, tanto incorporado en edificios residenciales, como en edificios de uso exclusivo terciario, siempre que se respete el artículo de la normativa en que se prohíbe la agrupación de las parcelas catastrales.

* Equipamiento Dotacional: en todas sus categorías.

Artículo 103.—Zona de Usos 5 - Z.U.5.

Formada por todos y cada uno de los edificios o solares cuyo uso actual o previsto sea el Equipamiento Dotacional.

– Situación: Dispersa.

– Superficie: 24.702 m².

– Usos permitidos: Equipamiento Dotacional en todas sus categorías.

Artículo 104.—Zona de Usos 6 - Z.U.6.

Formada por todos y cada uno de los espacios libres existentes o previstos por el Plan Especial.

– Situación: Dispersa.

– Superficie: 61.945 m².

– Usos permitidos: Espacios Libres.

Artículo 105.—Zona de Usos 7 - Z.U.7.

Formada por una única parcela catastral. Se trata del Colegio Residencia Corazón de María, ubicado en la Plaza del Padre Ruiz.

Se define una zona específica con el objeto de hacer posible en ese emplazamiento el uso como Equipamiento Dotacional, fundamentalmente docente, o bien el uso Terciario, fundamentalmente hotelero.

– Situación: Se ubica en la pequeña zona situada en la plaza del Padre Ruiz.

– Superficie: 1.753 m².

– Usos permitidos:

* Terciario: En todas sus categorías.

* Equipamiento Dotacional: en todas sus categorías.

CAPITULO II

ZONAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 106.—Generalidades.

Se califica el suelo, respecto al volumen edificable máximo permitido, de forma pormenorizada, tomando como unidad de calificación la parcela catastral.

La determinación del volumen edificable se lleva a cabo mediante la aplicación complementaria de las siguientes determinaciones de estas Normas Urbanísticas:

- Título III - Capítulo I.- Condiciones de Volumen.
- Título IV - Capítulo VI.- Regulación de intervenciones mediante Ordenanzas Gráficas.
- Título V - Capítulo II.- Zonas de Edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad se establecen delimitándose los tipos de Zonas de Edificabilidad, que figuran en los artículos siguientes.

Artículo 107.—Zona de Edificabilidad 1 Monumental. Z.E.1.

La Zona de Edificabilidad 1 Monumental está constituida por parcelas ocupadas por edificación de carácter monumental, con o sin espacios libres de edificación anejos. Se incluyen todas las parcelas clasificadas en el catálogo, como de Categoría A. Grado 1 - Bienes de Interés Cultural, declarados o no declarados; y Grado 2 - Elementos Singulares de Interés Prioritario.

Son parcelas totalmente consolidadas, que han de ser conservadas intactas en su situación actual, no permitiéndose su segregación.

La edificabilidad será exclusivamente la existente.

En caso de estar la parcela incluida dentro del entorno de la muralla, se admite una cierta disminución de la superficie edificada, siempre que el objeto sea la mejor protección y uso del B.I.C. declarado Muralla.

Artículo 108.—Zona de Edificabilidad 2 Singular. Z.E.2.

La Zona de Edificabilidad 2 Singular está constituida por parcelas ocupadas por edificación de carácter patrimonial con o sin espacios libres de edificación anejos.

Se incluyen todas las parcelas clasificadas en el Catálogo, como de Categoría A. Grado 3 - Elementos Singulares.

Se permite de forma excepcional la subdivisión o segregación de la parcela actual, únicamente en el caso del cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de estas Normas Urbanísticas.

Para la parcela matriz, en el caso o no, de segregación, la edificabilidad será la existente. En caso de existencia de espacios libres, se permite incrementar la edificabilidad existente, siempre y cuando se dedique a uso complementario del uso principal.

Para la parcela segregada, la edificabilidad se definirá por aplicación a esta nueva parcela, de las determinaciones contenidas en el Capítulo de Condiciones de Volumen y en las Ordenanzas Gráficas.

La altura de la edificación se adecuará al entorno, de acuerdo con las Ordenanzas Gráficas y a las características del edificio principal.

En caso de estar la parcela incluida, dentro del entorno de la muralla, y cuando se realicen obras de Reforma, se admite una cierta disminución de la superficie edificada, siempre que el objeto sea la mejor protección y uso del B.I.C. declarado Muralla.

Asimismo, en el caso de parcela de entorno de muralla y cuando se desee realizar obras de nueva planta autorizadas en párrafo anterior, dicha edificación complementaria del uso principal, cumplirá lo siguiente:

- Altura máxima: una planta.
- Separación mínima de la muralla: cinco metros.

Artículo 109.—Zona de Edificabilidad 3 Ordinaria - Z.E.3.

La Zona de Edificabilidad 3 Ordinaria está constituida por parcelas ocupadas por edificación con o sin espacios libres y por parcelas no edificadas, no incluidas ni éstas ni aquéllas, en el entorno de la Muralla y cuya edificación no esté clasificada en el Catálogo como Categoría A en cualquiera de sus tres grados.

La edificabilidad se definirá por aplicación a cada parcela de las determinaciones contenidas en el Capítulo de Condiciones de Volumen y en las Ordenanzas Gráficas.

Artículo 110.—Zona de Edificabilidad 4 Entorno de Muralla. Z.E.4.

Esta zona está constituida por las parcelas linderas con la muralla, no incluidas en las Zonas Z.E.1. Z.E.2 o Z.E.3.

Se prohíbe la subdivisión o segregación de la parcela actual.

Se distinguen las siguientes Subzonas, en función de las características de la parcela y de la edificación:

I.—Subzona de Retranqueo Futuro. Z.E.4-a.

Incluye parcelas con edificios montados sobre la muralla, adosados a ella o retranqueados, asimismo, respecto a ella, o sin edificar, en las cuales, en caso de realizarse obras de Restauración o de Obra Nueva, se exige un retranqueo mínimo de la edificación de 5 metros respecto a la muralla.

La edificabilidad se define por aplicación a cada parcela de las determinaciones contenidas en el Capítulo de Condiciones de Volumen, en las Ordenanzas Gráficas y mediante la materialización del retranqueo definido en el párrafo anterior.

II.—Subzona Sin Retranqueo. Z.E.4-b.

Incluye parcelas edificadas adosadas a la muralla en las cuales las características de la parcela imposibilitan la creación del retranqueo que se define para la Subzona anterior.

La edificabilidad se define por aplicación a cada parcela de las determinaciones contenidas en el Capítulo de Condiciones de Volumen y en las Ordenanzas Gráficas.

III.—Subzona Demolición. Z.E.4-c.

Incluye parcelas cuya edificación contrasta y deteriora sensiblemente el entorno y la muralla.

Se han incluido en el Planeamiento de Desarrollo dentro de un Estudio de Detalle.

Su edificabilidad es nula, debiendo ser demolida.

IV.—Subzona Retranqueos Especiales. Z.E.4-d.

Se trata de aquellas parcelas para las cuales se proyecta un retranqueo, en general, superior a cinco metros, que permita la apertura de viarios, jardines o simplemente la protección del entorno de la muralla.

Se presentan dos casos:

- Parcela con edificación, con retranqueo definido en plano de Edificabilidad, quedando este espacio de retranqueo, como de uso y propiedad privada.
- Parcela incluida en un Estudio de Detalle, el cual definirá las condiciones de retranqueo y del uso y propiedad pública de los espacios resultantes.

En casos de parcelas especiales, el retranqueo o incluso mantenimiento de adosado parcial a la muralla, se define en el plano de «Zonificación, Edificabilidad. Alineaciones interiores».

Artículo 111.—Condiciones específicas de edificación en el Entorno de la Muralla.

Se definen los siguientes conceptos de aplicación específica a este entorno:

- Línea de Edificación en Zona Z.E.4.- Línea de edificación interior permitida en frente interior a la muralla.
- Patio interior en entorno de muralla.- Espacio mínimo no edificable entre el paramento de la muralla y la alineación interior o la exterior.

En los planos de Ordenación n.º 5, se definen, en la Zona Z.E.4, los patios interiores y la línea de edificación interior.

Artículo 112.—Protección de la Muralla.

En los paños de muralla vistos, encalados o con la piedra aparente, se prohíbe la construcción o situación de cualquier elemento

sobre su coronación o en su paramento, quedan incluidas en esta prohibición las líneas eléctricas, telefónicas, depósitos, barandas, etc.

Se prohíbe, asimismo, la apertura de huecos y demoliciones en general.

TITULO VI

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS

CAPITULO I

INTRODUCCION.

Art. 113.—Generalidades.

El desarrollo del Plan Especial se realiza sectorialmente a través de figuras de Planeamiento de Desarrollo (Unidades de Ejecución-Estudios de Detalle) o Proyectos (Proyectos de Urbanización y Proyectos de Rehabilitación de edificios y elementos urbanos).

El Planeamiento de desarrollo y los Proyectos de Urbanización se detallan en los Planos (8-1 a 8-14 «Condiciones Particulares de Ordenación». Las determinaciones contenidas en los planos señalados constituyen un conjunto de directrices que sirven de base para la redacción de los respectivos Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, que podrán reajustar las mismas para conseguir una mayor adecuación del entorno, sin que ello conlleve, en ningún caso, un incremento del aprovechamiento.

De las intervenciones indicadas, son de ejecución obligatoria los Estudios de Detalle, mientras que el resto, los Proyectos de Urbanización y los de Rehabilitación, son intervenciones recomendadas.

Artículo 114.—Aprovechamiento susceptible de apropiación en las Unidades de Ejecución.

En aplicación del Artículo 2.2 del Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno en las Unidades de Ejecución, que no se desarrollen por Expropiación, es decir, las n.º 1, 3, 5, 6, 8 y 10, será el 90% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución. Asimismo será de aplicación el artículo 2.3 del Real Decreto citado, cuando concurren circunstancias que se definen en él.

En aplicación del Artículo 153 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, al no ser presumiblemente rentable la actuación en las Unidades de Ejecución n.º 1, 3, 5, 6, 8 y 10, el Ayuntamiento podrá autorizar una reducción de la contribución de los propietarios a las cargas inherentes a la ejecución correspondiente.

CAPITULO II

PLANEAMIENTO: UNIDADES DE EJECUCION - ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 115.—Unidades de Ejecución.

Las unidades de Ejecución se delimitan de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable (Art. 144.1 Ley del Suelo).

En cada una de las Unidades de Ejecución se formula un Estudio de Detalle con el fin de completar y adoptar las determinaciones establecidas en el Plan Especial, así como reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Se define en planos, para las Unidades de Ejecución, una ordenación orientativa y una vinculante de usos globales.

La distribución vinculante de superficies que figura en cada Estudio de Detalle se corresponde con la ordenación vinculante.

La ordenación definitiva pormenorizada se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

En el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros se establecen las siguientes Unidades de Ejecución-Estudios de Detalle.

Artículo 116.—Unidad de Ejecución ED-1.- C/ Monte Dorado.

Consiste en el establecimiento de una Unidad de Ejecución en zonas no edificadas de la manzana delimitada por las calles Nueva, Monte Dorado y Travesía de Santa María.

— Objetivos: Reordenar y dignificar la fachada Sureste del Casco Histórico, a la vez que permite un cierto aprovechamiento urbanístico, creando un espacio libre que garantiza el mantenimiento de la visibilidad de la Iglesia de Santa María.

— Situación: Manzana Catastral n.º 752, delimitada por las calles Monte Dorado, Nueva y Travesía de Santa María.

— Superficie: La superficie de la Unidad de Ejecución es de 4.695 m².

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos: Residencial, Espacios Libres y Red viaria.

* Densidad máxima: 45 Viv./Ha.

* Capacidad estimada: 21 viviendas.

* Edificabilidad máxima global: 0,70 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas relativas a las zonas siguientes, a las cuales pertenece:

* Zona de Usos Z.U.1.

* Zona de Edificabilidad Z.E.3.

* Tipología residencial: Vivienda unifamiliar o bifamiliar en hilera.

* Altura: Dos plantas (baja y primera).

— Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de Actuación: Será el de Compensación.

— Dotaciones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

* Viales para circulación rodada urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Espacios Libres y viarios peatonales sin urbanizar.

— Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

* Uso Residencial: 2.497 m².

* Espacio Libre y Red Viaria: 2.198 m².

— Distribución de Aprovechamiento de la la Unidad de Ejecución: De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y el Art. 114 de estas Normas Urbanísticas, los propietarios tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

— Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 117.—Unidad de Ejecución ED-2.—Parque de Santa María interior.

Consiste en la conversión de la zona intramuros de la ladera Sur/Este del Castillo y de la Parroquia de Santa María en Parque Público, con un Equipamiento Comunitario.

— Objetivos: Dignificar la fachada Sur/Este del Casco Histórico y evitar la ocupación por la edificación.

— Situación: Manzana Catastral n.º 740, entre la calle Hernando de Soto y el Castillo.

— Superficie: La superficie de la Unidad de Ejecución es de 6.830 m².

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- * Usos permitidos: Espacios Libres y Equipamiento Comunitario.
- * Densidad máxima: 0 Viv./Ha.
- * Capacidad estimada: 0 Viviendas.
- * Edificabilidad máxima global: 0,06 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a las Zonas siguientes, a las cuales pertenece:

- * Zona de Usos Z.U.5 y Z.U.6.
- * Zona de Edificabilidad Z.E.3.

* Altura: Una planta (baja).

— Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de Gestión: La Promoción será pública.

* Sistema de Actuación: Será el de Expropiación.

— Dotaciones: Red Viaria, Espacio Libre y Equipamiento Comunitario.

— Cesiones: Debido al Sistema de Actuación, no proceden las cesiones.

— Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

- * Red Viaria: 683 m2 (máximo).
- * Equipamiento Comunitario: 410 (máximo).
- * Espacio Libre: 5.737 m2 (mínimo).

— Distribución del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: No procede.

— Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 118.—Unidad de Ejecución ED-3.—Prolongación de la calle Morería.

Consiste en la prolongación de la calle Morería, liberando y restaurando un lienzo de muralla, y generando una salida del casco histórico por la calle Alhóndiga, hasta el Llano de Santiago.

— Objetivos: Liberar y restaurar el tramo de murallas de las traseras de la calle Alhóndiga, permitiendo la creación de un viario peatonal de salida del casco histórico.

- Situación: Manzana Catastral n.º 740, en las traseras de la Alhóndiga.

— Superficie: la superficie de la Unidad de Ejecución es de 3.083 m2.

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- * Usos permitidos: Residencial Espacios Libres y Red Viaria
- * Densidad máxima: 60 Viv./Ha.
- * Capacidad estimada: 18 Viviendas.
- * Edificabilidad máxima global: 0,90 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a las Zonas siguientes, a las cuales pertenece:

- * Zona de Usos Z.U.1.
- * Zona de Edificabilidad Z.E.4.

* Tipología Residencial Vivienda unifamiliar o bifamiliar en línea.

* Altura: Dos plantas, baja y primera.

— Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de gestión: La promoción será Pública.

* Sistema de Actuación: Será el de Cooperación.

— Dotaciones: Espacio Libre y Red Viaria.

— Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

* Espacios Libres y Viarios peatonales sin urbanizar.

— Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

- * Uso Residencial: 1.855 m2.
- * Espacio Libre, Red Viaria y Muralla: 1.288 m2.

— Distribución de Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y el Art. 114 de estas Normas Urbanísticas, los propietarios tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

— Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 119.—Unidad de Ejecución ED-4.—Ensanche de calle Morería.

Consiste en la demolición de las edificaciones adosadas a la muralla noreste del Castillo, ensanchando la calle Morería y ajardinando la zona adosada a la muralla. Asimismo, se incluye la conexión desde la Puerta del Castillo a la placita elevada abierta frente a la Torre del Reloj.

— Objetivos: descubrir el lienzo de muralla afectado y dignificar el conjunto del área.

– Situación: Manzana catastral 740, entre la calle Morería y el Castillo.

– Superficie: La superficie de la Unidad de Ejecución es de 1.163 m².

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos: Espacios Libres y Red Viaria.

* Densidad máxima: 0 Viv./Ha.

* Capacidad estimada: 0 viviendas.

* Edificabilidad máxima global: 0 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.

– Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas relativas a la zona siguiente, a la cual pertenece:

* Zona de Edificabilidad Z.E.4.

– Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de Gestión: La promoción será Pública.

* Sistema de Actuación: Será el de Expropiación.

– Dotaciones: Espacio Libre y Red Viaria.

– Cesiones: Debido al Sistema de Actuación, no proceden las cesiones.

– Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

* Espacio Libre y Red Viaria: 1.163 m².

– Distribución del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: No procede.

– Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 120.—Unidad de Ejecución ED-5.—Ladera de San Gregorio.

Consiste en la ejecución de un nuevo viario peatonal que comunique la calle ladera de San Gregorio con las traseras del Mercado de Abastos, liberando un tramo de muralla, así como la Ermita de San Gregorio.

– Objetivos: Ordenar la manzana catastral recuperando tramos de muralla y propiciando un cierto aprovechamiento urbanístico.

– Situación: La Unidad de Ejecución se ubica en el interior de la manzana catastral 705.

– Superficie: La superficie de la Unidad de Ejecución es de 2.653 m².

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos: Espacios Libres y Red Viaria.

* Densidad máxima: 45 Viv./Ha.

* Capacidad estimada: 11 viviendas.

* Edificabilidad máxima global: 0,45 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.

– Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas relativas a las zonas siguientes, a las cuales pertenece:

* Zona de Usos Z.U.4 y Z.U.6.

* Zona de Edificabilidad Z.E.1 y Z.E.4.

* Tipología residencial: Vivienda unifamiliar o bifamiliar en línea.

* Altura: Dos Plantas (baja y primera).

– Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de gestión: La promoción será Pública.

* Sistema de Actuación: Será el de Cooperación.

– Dotaciones: Espacio Libre y Red Viaria.

– Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

* Espacios libres y viarios peatonales sin urbanizar.

– Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

* Uso Residencial: 776 m².

* Espacio Libre y Red Viaria públicos: 1.334 m².

* Áreas Libres privadas: 543 m².

– Distribución de Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y el Art. 114 de estas Normas Urbanísticas, los propietarios tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

– Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 121.—Unidad de Ejecución ED-6.—Calle Portillo.

Consiste en la ejecución de un nuevo viario peatonal que comunique las calles Portillo y Diego Becerril, liberando un importante lienzo de muralla.

– Objetivos: Restaurar y recuperar el lienzo de muralla, mejorando la conectividad de la zona norte del casco.

– Situación: Manzana catastral 423, limitada por las calles Diego Becerril, Torres, Quebrada, Portillo y Diego de Jerez.

– Superficie: La superficie de la Unidad de Ejecución es de 2.530 m².

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos: Residencial, Espacios Libres y Red Viaria.

* Densidad máxima: 45 Viv./Ha.

* Capacidad máxima estimada: 11 viviendas.

* Edificabilidad máxima global: 0,90 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.

– Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas relativas a las zonas siguientes, a las cuales pertenece:

* Zona de Usos Z.U.1.

* Zona de Edificabilidad Z.E.3 y Z.E.4.

* Tipología residencial: Vivienda unifamiliar o bifamiliar en línea.

* Altura: Dos Plantas (baja y primera).

– Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de gestión: La promoción será Pública.

* Sistema de Actuación: Será el de Cooperación.

– Dotaciones: Espacio Libre y Red Viaria.

– Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

* Espacios libres y viarios peatonales sin urbanizar.

– Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

* Uso Residencial: 1.050 m².

* Espacio Libre y Red Viaria: 1.480 m².

– Distribución de Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y el Art. 114 de estas Normas Urbanísticas, los propietarios tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

– Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 122.—Unidad de Ejecución ED-7.—Calle Detrás de los Corrales.

Consiste en la recuperación del patio lateral del Ayuntamiento y la

eliminación de los edificios adosados a la muralla en la calle Detrás de los Corrales.

– Objetivos: Restaurar y recuperar el lienzo de muralla y convertir en un jardín público unido a la Plaza de San Agustín, el patio del Ayuntamiento.

– Situación: Manzana catastral 719. junto al Ayuntamiento.

– Superficie: La superficie de la Unidad de Ejecución es de 862 m².

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos: Espacios Libres y Red Viaria.

* Densidad máxima: 0 Viv./Ha.

* Capacidad estimada: 0 viviendas.

* Edificabilidad máxima global: 0 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.

– Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a las Zonas siguientes, a las cuales pertenece:

* Zona de Usos Z.U.6.

* Zona de Edificabilidad Z.E.1 y Z.E.4.

– Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de Gestión: La promoción será Pública.

* Sistema de Actuación: Será el de Expropiación.

– Dotaciones: Espacio Libre y Red Viaria.

– Cesiones: Debido al Sistema de Actuación, no proceden las cesiones.

– Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

* Espacio Libre y Red Viaria: 862 m².

– Distribución del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: No procede.

– Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 123.—Unidad de Ejecución ED-8.—San Bartolomé.

Consiste en la ordenación de los espacios libres ubicados en el interior de la manzana ocupada por la Iglesia de San Bartolomé.

– Objetivos: Recuperar el tramo de muralla de la manzana y ordenar el vacío existente.

– Situación: Manzana catastral 422.

– Superficie: La superficie de la Unidad de Ejecución es de 1.258 m².

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos: Residencial, Espacios Libres y Red Viaria.

* Densidad máxima: 45 Viv./Ha.

* Capacidad estimada: 5 viviendas.

* Edificabilidad máxima global: 0,90 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.

– Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas relativas a las zonas siguientes, a las cuales pertenece:

* Zona de Usos Z.U.2.

* Zona de Edificabilidad Z.E.3 y Z.E.4.

* Tipología residencial: Vivienda unifamiliar o bifamiliar en línea.

* Altura: Una o dos plantas, según definición en plano de Estudio de Detalle.

– Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de gestión: La promoción será pública.

* Sistema de Actuación: Será el de Cooperación.

– Dotaciones: Espacio Libre y Red Viaria.

– Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

* Espacios libres y viarios peatonales sin urbanizar.

– Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

* Uso Residencial: 570 m².

* Espacio Libre y Red Viaria: 688 m².

– Distribución de Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y el Art. 114 de estas Normas Urbanísticas, los propietarios tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

– Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 124.—Unidad de Ejecución ED-9.—Parque de Santa María exterior.

Consiste en la conversión de la zona extramuros de la ladera Sureste del Castillo en Parque Público, con un aparcamiento.

– Objetivos: Dignificar la fachada Sureste del Casco Histórico y evitar la ocupación por la edificación.

– Situación: Manzana Catastral n.º 740, entre la calle Hernando de Soto y el Castillo.

– Superficie: La superficie de la Unidad de Ejecución es de 8.350 m².

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos: Residencial, Espacios Libres y Aparcamientos.

* Capacidad: 1 vivienda.

* Edificabilidad máxima global: 0,02 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.

– Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a las Zonas siguientes, a las cuales pertenece:

* Zona de Usos Z.U.6.

* Zona de Edificabilidad Z.E.3 y Z.E.4.

* Tipología residencial: Vivienda unifamiliar o bifamiliar en línea.

* Altura: Dos plantas (baja y primera).

– Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de Gestión: La promoción será Pública.

* Sistema de Actuación: Será el de Expropiación.

– Dotaciones: Espacio Libre y Aparcamiento.

– Cesiones: Debido al Sistema de Actuación, no proceden las cesiones.

– Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

* Aparcamiento: 720 m² (máximo).

* Residencial: 112 m² (máximo).

* Espacio Libre: 7.518 m² (mínimo).

– Distribución del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: No procede.

– Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 125.—Unidad de Ejecución ED-10.—Traseras del Mercado.

Se proyecta este Estudio de Detalle con el Objetivo de reordenar volumétricamente y viariamente parte de la manzana ubicada entre las traseras del Mercado de Abastos y la calle Higuera.

– Objetivos: Reordenar volúmenes y viarios en las traseras del Mercado.

– Situación: La Unidad de Ejecución se ubica en el interior de la manzana catastral 705.

— Superficie: La superficie de la Unidad de Ejecución es de 1.595 m².

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos: Residencial y Red Viaria.

* Densidad máxima: 60 Viv./Ha.

* Capacidad estimada: 9 viviendas.

* Edificabilidad máxima global: 0,90 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas relativas a las zonas siguientes, a las cuales pertenece:

* Zona de Usos Z.U.4.

* Zona de Edificabilidad Z.E.3.

* Tipología residencial: Vivienda unifamiliar o bifamiliar en línea.

* Altura: Dos plantas (baja y primera).

— Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de Actuación: Será el de Compensación.

— Dotaciones: Espacio Libre y Red Viaria.

— Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

* Viales para circulación rodada urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

— Distribución vinculante de superficies resultantes de la ordenación:

* Uso Residencial: 1.415 m².

* Red Viaria: 180 m².

— Distribución de Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y el Art. 114 de estas Normas Urbanísticas, los propietarios tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

— Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

CAPITULO III

PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 126.—Proyectos de Urbanización.

Tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización

de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado en el presente Plan Especial.

— Sistema de gestión: La promoción será Pública.

— Clases de Proyectos de Urbanización: El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función de las características de las obras, si el documento necesario para su ejecución es un Proyecto de Urbanización integrado, según se define en el Art. 92 de la vigente Ley del Suelo, o si bien basta, como caso excepcional, con un Proyecto de Obras Ordinarias según lo previsto en el Art.67.3 del Reglamento de Planeamiento.

— Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 127.—Proyecto de Urbanización PU-1.—Llano de Santa María.

— Ubicación: Llano de Santa María.

— Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 893 m².

— Objetivos: Ampliar la zona peatonal, ordenar el aparcamiento y el tráfico y reurbanización de la plaza, potenciando su carácter aglutinador como lugar de relación y dignificando en entorno de la Iglesia Parroquial de Santa María y del Caserón de Maraver que será rehabilitado y acogerá un Equipamiento Público.

— Criterios: Se amplía la zona peatonal, extendiendo el tipo de pavimento que existe en torno al monumento, por la fachada noreste de la Iglesia. En la nueva zona peatonal se ubica un gran banco corrido, adornado con vegetación. Esta zona peatonal se adorna con arbolado situado junto a la fachada de la Iglesia y entre el banco y la zona de aparcamientos.

La zona vehicular se divide en dos áreas, una de tránsito y otra de aparcamientos, manteniéndose en ambas el tipo de pavimento actual, siendo restaurado.

Artículo 128.—Proyecto de Urbanización PU-2.—Calle Morería.

— Ubicación: Calle Morería, desde el Castillo hasta la prolongación.

— Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 498 m².

— Objetivos: Mejorar el tráfico peatonal desde el centro del casco hacia el Llano de Santiago.

— Criterios: Se reurbanizará la calle utilizando un pavimento similar al actual y reordenando los escalones para mejorar e incentivar el tráfico peatonal.

Artículo 129.—Proyecto de Urbanización PU-3.—Plaza de San Agustín.

— Ubicación: Plaza de San Agustín.

— Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 783 m².

— Objetivos: Ordenar la plaza en función de la nueva configuración que presenta por el Estudio de Detalle ED-7, concretar y ordenar los aparcamientos de la plaza y dignificar el entorno del Antiguo Convento, que se rehabilitará, permaneciendo como Equipamiento Comunitario.

— Criterios: La plaza se subdivide en dos niveles, uno superior, más cercano a la calle San Agustín y un segundo, que desciende en suave rampa hasta el nivel de acceso del Estudio de Detalle ED+7. El nivel superior, más de estancia, se adorna con una fuente o estanque y una hilera de árboles lo separa de la zona de aparcamientos. En torno a la fuente se sitúan bancos y se desciende hasta el nivel inferior a través de una pequeña escalera. El nivel inferior de la plaza tiene más el carácter de acceso al edificio del Antiguo Convento y a la nueva zona de la plaza que se crea en el patio lateral del Ayuntamiento mediante el Estudio de Detalle ED-7.

Artículo 130.—Proyecto de Urbanización PU-4.—Plaza de la Constitución.

— Ubicación: Plaza de la Constitución.

— Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 505 m².

— Objetivos: Recuperar el carácter de punto de reunión de la Plaza, creando un área peatonal y eliminando el aparcamiento indiscriminado.

— Criterios: La zona peatonal se subdivide en dos áreas, una de ellas adosada al edificio del Centro de Ancianos, con pavimento ordinario y que se extiende hasta el inicio de la calle Oliva. La segunda área, más central, se articula en torno a un banco corrido y adornado con pavimento de empedrado y arbolado. La zona vehicular se subdivide, asimismo, en dos áreas, una de tránsito y otra de aparcamientos.

Artículo 131.—Proyecto de Urbanización PU-5.—Calle de las Monjas.

— Ubicación: Calle de las Monjas.

— Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 456 m².

— Objetivos: Dignificar las vías peatonales que comunican los viarios importantes de acceso y salida del Casco Histórico y potenciar su uso.

— Criterios: Se reurbanizará la totalidad de la calle con especial atención al cuidado del pavimento, pero sin olvidar la mejora del resto de las infraestructuras urbanas. Se mantendrá como peatonal el tramo comprendido entre las calles Vasco Núñez de Balboa y Gracia.

Artículo 132.—Proyecto de Urbanización PU-6.—Calle del Cura.

— Ubicación: Calle del Cura.

— Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 764 m².

— Objetivos: Dignificar las vías peatonales que comunican los viarios importantes de acceso y salida del Casco Histórico y potenciar su uso.

— Criterios: Se reurbanizará la totalidad de la calle con especial atención al cuidado del pavimento, pero sin olvidar la mejora del resto de las infraestructuras urbanas. Se mantendrá como peatonal el tramo comprendido entre las calles Vasco Núñez de Balboa y Torres.

Artículo 133.—Proyecto de Urbanización PU-7.—Calle Don Sancho.

— Ubicación: Calle Don Sancho.

— Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 664 m².

— Objetivos: Dignificar las vías peatonales que comunican los viarios importantes de acceso y salida del Casco Histórico y potenciar su uso.

— Criterios: Se reurbanizará la totalidad de la calle con especial atención al cuidado del pavimento, pero sin olvidar la mejora del resto de las infraestructuras urbanas. Se mantendrá como peatonal la totalidad de la calle.

Artículo 134.—Proyecto de Urbanización PU-8.—Calle Paloma.

— Ubicación: calle Paloma.

— Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 245 m².

— Objetivos: Dignificar las vías peatonales que comunican los viarios importantes de acceso y salida del Casco Histórico y potenciar su uso.

– Criterios: Se reurbanizará la totalidad de la calle con especial atención al cuidado del pavimento, pero sin olvidar la mejora del resto de las infraestructuras urbanas. Se mantendrá como peatonal la totalidad de la calle.

Artículo 135.—Proyecto de Urbanización PU-9.—Calle Postes.

– Ubicación: Calle Postes.

– Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 364 m².

– Objetivos: Dignificar las vías peatonales que comunican los viarios importantes de acceso y salida del Casco Histórico y potenciar su uso.

– Criterios: Se reurbanizará la totalidad de la calle con especial atención al cuidado del pavimento, pero sin olvidar la mejora del resto de las infraestructuras urbanas. Se mantendrá como peatonal la totalidad de la calle.

Artículo 136.—Proyecto de Urbanización PU-10.—Calles Beata, Quebrada y Travesía de Torres.

– Ubicación: Calles Beata, Quebrada y Travesía de Torres.

– Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 948 m².

– Objetivos: Dignificar las vías peatonales que comunican los viarios importantes de acceso y salida del Casco Histórico y potenciar su uso.

– Criterios: Se reurbanizará la totalidad de la calle con especial atención al cuidado del pavimento, pero sin olvidar la mejora del resto de las infraestructuras urbanas. Se peatonalizan la totalidad de las tres calles.

Artículo 137.—Proyecto de Urbanización PU-11.—Plaza de Santa Catalina.

– Ubicación: Plaza de Santa Catalina.

– Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 1.013 m².

– Objetivos: Ordenar la plaza, realizando la fachada de la Iglesia de Santa Catalina y la Casa del Cura, que ubicará un equipamiento comunitario. Asimismo, se regulará el tráfico y los aparcamientos en la plaza.

– Criterios: Se peatonalizará toda la esquina formada por la fachada de la Iglesia y de la Casa del Cura, colocándose un estanque

en torno al cual, se articula toda la zona peatonal a partir de un gran banco corrido. La zona de aparcamientos se sitúa en la fachada de enfrente de la Casa del Cura.

Artículo 138.—Proyecto de Urbanización PU-12.—Llano de Santiago.

– Ubicación: Llano de Santiago.

– Superficie: El ámbito que cubre el Proyecto de Urbanización tiene una superficie de 2.759 m².

– Objetivos: Ordenar la plaza, realizando la fachada del Mercado, el tramo de Muralla y la fachada de la Ermita de Santiago.

– Criterios: Se amplía la zona central que toma forma ovalada, se pavimenta con empedrado y un banco corrido bordea toda la zona ampliada. Se reurbanizará la zona vehicular, manteniendo el adoquinado. Se restaura la Muralla, se adecuenta la zona peatonal delantera. Los aparcamientos se concentran en la salida de la calle Alhóndiga y el lateral del Mercado de Abastos.

CAPITULO IV

PROYECTOS DE REHABILITACION

SECCION 1.—DE EDIFICIOS.

Artículo 139.—Actuaciones Aisladas.

Se proyectan en desarrollo de lo determinado en el presente Plan Especial, Actuaciones Aisladas con carácter de recomendación, no obligatorias, cuyo objetivo fundamental es la rehabilitación de diversos edificios de valor excepcional, para ser destinados a albergar usos dotacionales de carácter público.

– Carácter urbanístico: Actuaciones Aisladas.

– Delimitación: Figura en Plano n.º 7 de Ordenación.

– Sistema de Gestión: Pública.

– Sistema de Actuación: Expropiación, en caso de no ser el inmueble de propiedad pública.

– Desarrollo: Proyecto de Expropiación y Proyecto de Obras.

La aprobación definitiva del Plan implica la declaración de Utilidad Pública e Interés Social, y la necesidad de ocupación de los terrenos, de acuerdo con lo establecido en el Art. 132 de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 140.—E.R.1.—Ayuntamiento.

Consiste en la Rehabilitación total del Antiguo Convento de San Agustín, hasta hace poco, sede del Ayuntamiento, y su reutilización

como edificio complementario de oficinas institucionales y como Casa de Cultura, y en el que se integren, entre otros, los siguientes usos:

- Sala de Exposiciones.
- Biblioteca.
- Auditorio cubierto.
- Aulas de música.
- Aulas de artes.
- Radio y TV. municipal.
- Etc.

Artículo 141.—E.R.2.—Ermita del Santo Cristo.

El uso actual es el de Bar y se plantea su rehabilitación y reutilización como Oficina Municipal de Información Turística y Centro de Atención Administrativa de la Junta de Extremadura.

Artículo 142.—E.R.3.—Casón de Maraver.

Al igual que el resto de las rehabilitaciones de edificios, se plantea su reutilización como Equipamiento Público, para lo que será necesario la expropiación y construcción de nuevas viviendas para los actuales inquilinos. El uso público que puede albergar el Casón de Maraver es el de Colegio Público de Preescolar y Guardería Infantil, o bien, Galería Comercial de promoción pública.

Artículo 143.—E.R.4.—Puerta de la Villa o de San Antoñito.

Su rehabilitación conllevará la eliminación de las viviendas y la recuperación del carácter de baluarte defensivo de la Puerta. Conlleva la construcción de viviendas de realojo de los vecinos afectados. Se mantendrá la Capilla dedicada a San Antonio, y el resto se utilizará como Museo de Arte, Cultura y Tradiciones Populares de la Comarca.

Artículo 144.—E.R.5.—Casa del Cura.

Situada en la Plaza de Santa Catalina, junto a la Iglesia Parroquial, es fundamental, tanto su rehabilitación física, como su reutilización para uso público, pues debe contribuir a la dignificación y revitalización del entorno urbano en que se sitúa. Un uso adecuado sería el de Casa de la Juventud o Centro de Acción Social.

Artículo 145.—E.R.6.—Residencia Corazón de María.

Hasta época reciente ha sido utilizada como Colegio Menor, con el nombre de Hernando de Soto. Podría habilitarse para ese uso o, incluso, como Hotel de propiedad pública.

Artículo 146.—E.R.7.—Pareja de Edificios en calle El Campo n.º 14 y 16.

Su ubicación a modo de puerta en la nueva calle que se proyecta en el entorno de San Bartolomé, en el límite del recinto amurallado y su fácil acceso y aparcamiento, los hacen aptos para cualquier uso público que sirva de introducción al Casco Histórico y a todos sus servicios.

Artículo 147.—E.R.8.—Ermita de San Gregorio.

Antigua Ermita, utilizada posteriormente como lagar y bodega, que podría ser utilizada como Museo de las industrias tradicionales de la comarca. Conserva en su interior, en perfecto estado, todas las antiguas máquinas, vasijas y herramientas utilizadas para la fabricación del vino.

SECCION 2.—DE ELEMENTOS URBANOS. MURALLAS.

Artículo 148.—Actuaciones.

El proceso rehabilitador del Conjunto del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros se complementa con la restauración de la totalidad de los restos de la Muralla que existen en el núcleo. Dentro de este apartado de rehabilitación específica entran todos los tramos de muralla que no cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- Que no esté integrada su rehabilitación en algún Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o Proyecto de Rehabilitación de Edificios propuestos por este Plan Especial.
- Que no hayan sido recientemente restaurados (Zona del Castillo).

Carácter Urbanístico: Actuaciones Aisladas.

Delimitación: Figura en el Plano n.º 7 de Ordenación.

Sistema de Gestión: Pública.

Sistema de Actuación: Se actuará sobre las murallas en aplicación de diversos preceptos legales, fundamentalmente los siguientes de la vigente Ley del Suelo:

- * Artículo 132.—Declaración de utilidad pública.
- * Artículo 210.—Bienes de dominio público y expropiación.
- * Artículo 211.—Constitución de servidumbres.
- * Artículo 228.—Edificaciones ruinosas e inadecuadas.

En cada caso el Ayuntamiento decidirá la tramitación concreta de la Actuación, aplicándose incluso el Sistema de Expropiación, cuan-

do se considere necesario y se cumpla la condición de que quede demostrado de forma fehaciente la propiedad privada de algún tramo de la propia muralla.

De acuerdo con la legislación vigente sobre bienes de dominio público, los propietarios privados tienen sobre sus predios la servidumbre de paso y acceso al bien público.

Asimismo, hay que resaltar el carácter de bien público de todas las murallas, bien público no enajenable y que en caso de haberlo sido, ese acto es nulo de pleno derecho.

Artículo 149.—Proyectos.

El proceso de rehabilitación de la Muralla consistirá, fundamentalmente, en la eliminación de elementos extraños a la muralla (antenas de TV, depósitos de agua...), reconstrucción de los remates

originales y restauración de los lienzos de los que permanezca algún resto.

Para propiciar una mejor gestión, se ha dividido la rehabilitación de la Muralla en los siguientes proyectos:

- E.U.1.—Tramo de Muralla en manzanas catastrales 417 y 423.
- E.U.2.—Tramo de Muralla en manzana catastral 422.
- E.U.3.—Tramo de Muralla en manzana catastral 437.
- E.U.4.—Tramo de Muralla en manzana catastral 719 .
- E.U.5.—Tramo de Muralla en manzana catastral 745.
- E.U.6.—Tramo de Muralla en manzana catastral 757.
- E.U.7.—Tramo de Muralla en C/. Monte Dorado.
- E.U.8.—Tramo de Muralla en Castillo.
- E.U.9.—Tramo de Muralla de Puerta de Sevilla a la Puerta Sangrienta.
- E.U.10.—Tramo de Muralla, junto a Mercado de Abastos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 600 Ptas.