

b. Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

c. Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

## TITULO II ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

### CAPITULO 0 GENERALIDADES

Artículo 11.01.- Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 3, 5 y 6 regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento de su localización.

Artículo 11.0.2.-APLICACION. 1. Las Ordenanzas de la edificación son de aplicación en las diferentes obras según quede establecido para cada una de las zonas.

2. Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 11.0.3.-ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES PARTICULARES. 1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición y forma de edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

2. En el caso de que mediante Estudio de Detalle o directamente se plantee acumular en una parcela mayor volumen del que le corresponda por aplicación de la ordenanza, se deberá tramitar, previamente a la concesión de la licencia, la correspondiente unidad de actuación y reparcelación que compense el exceso de aprovechamiento según lo establecido en el artículo 9.3.2. de estas Normas.

3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justificaren.

Artículo 11.0.4.-CLASES DE AREAS. 1. A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano dos clases de áreas:

a. Áreas de Ordenación, en las que, con la regulación contenida en estas normas puede culminarse el proceso urbanístico.

b. Áreas remitidas a planeamiento ulterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.

### CAPITULO I ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO

#### Sección 1. Aplicación

Artículo 11.1.1.-DESCRIPCION Y GENERALIDADES. 1. Corresponde a las áreas edificadas del Casco Antiguo señaladas con el Código I en los planos de Ordenación.

2. El uso característico es residencial.

3. En tanto no se apruebe el Plan Especial según se establece en el artículo 3.4.1.2. de estas Normas, regirá la normativa transitoria que se recoge en este capítulo.

4. El Plan Especial de Protección del Casco Histórico, conforme a la legislación vigente, deberá precisar los siguientes extremos:

a. Niveles y ámbitos de protección referidos tanto a edificaciones como a espacios libres exteriores o interiores.

b. Catálogo de los elementos unitarios pertenecientes al Conjunto.

c. Régimen de usos públicos y privados y régimen de prioridades de usos a instalar en edificios y espacios.

d. Áreas de rehabilitación integrada y condiciones de las actividades residenciales y económicas.

e. Criterios relativos a la conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

f. Condiciones definitivas del entorno urbano: pavimentación, mobiliario, rótulos, etc.

Artículo 11.1.2.-AMBITOS DE APLICACION. Dentro del citado recinto se distinguen dos ámbitos de protección: identificados respectivamente con los códigos 1.º y 2.º cuya denominación y contenido es:

1.º Protección singular, que afecta a los conjuntos y elementos que se consideran valiosos y que se relacionan a nivel de inventario en el artículo 11.1.4. y en el Apéndice 2 de la Memoria Justificativa.

2.º Protección preventiva, que afecta al resto del recinto del Casco Histórico, al objeto de mantener sus condiciones ambientales, compositivas y de trazado.

#### Sección 2. Protección Singular

Artículo 11.1.3.-TIPOS DE OBRAS. 1. En los elementos de valor singular no podrán realizarse otras obras que las de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento.

2. En los elementos de valor singular la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se ubica.

3. En todo caso la documentación para la autorización de las obras se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.4.4. de estas Normas.

Artículo 11.1.4.-INVENTARIO DE ELEMENTOS SINGULARES. En tanto se desarrolla un estudio más pormenorizado se consideran elementos de valor singular los siguientes:

Iglesia Parroquial San Cosme y San Damián.

Iglesia de Santo Tomás.

Iglesia de Santa Eulalia.

Arco de la Virgen de las Nieves

Casa calle Santiago Milla. 1.

Casa calle Santiago Milla. 18.

Casa calle Santiago Milla. 24-26.

Casa calle Santiago Milla. 38.

Casa calle General Ruiz. 24.

Casa calle General Ruiz. 25.

Casa calle General Ruiz. 34.

Casa calle General Ruiz. 35.

Casa del Conde, calle Mayor. 24.

Casa calle José Antonio. 6.

Casa calle Preciados. 7.

Casa calle Preciados. 8.

Casa calle Preciados. 33.

Casa calle Preciados. 45.

Casa calle del Conde, s/n.

Casa calle del Conde. 28.

Casa calle Royo. 2.

Casa calle Royo. 2.

Casa calle San José. 8.

Casa calle Terradillos. 25.

Casa calle Terradillos. 29.

Casa calle de la Jota. 1.

Casa calle Santa Eulalia. 9.

Casa calle Santa Eulalia. 11.

Casa calle Santa Eulalia. 25.

Casa plaza Nuestra Señora de Vico. 1.

Casa calle San Juan. 19. A.

Casa calle San Antonio. 4.

Casa calle del Carmen. 15.

Casa calle Cilla. 17.

Casa calle Los Santos. 12.

Casa calle Pintor. 19.

Casa calle Los Hornos. 7.

Casa calle Primo de Rivera. 8.

Casa calle Primo de Rivera. 10.

Casa calle Preciados. 5.

Casa calle Santa Clara. 3.

Iglesia de Nuestra Señora de Vico.

#### Sección 3. Protección Preventiva

Artículo 11.1.5.-TIPOS DE OBRAS. Se permiten todo tipo de obras sujetas a las demás condiciones estéticas y ambientales que se fijan más adelante, y a las siguientes:

a. Obras de demolición parcial, se podrá autorizar cuando sea necesaria para restaurar, conservar, acondicionar o reestructurar el edificio.

b. Obras de demolición total, se podrá autorizar cuando los edificios estuvieran declarados en estado de ruina o fuera de ordenación.

c. Obras de ampliación, se podrá autorizar hasta alcanzar las dimensiones y en las condiciones que se establecen para las de nueva planta.

d. Obras de nueva planta, se podrán autorizar en las condiciones que se fijan más adelante.

#### Sección 4. Condiciones Estéticas

Artículo 11.1.6.-COMPOSICION Y TRATAMIENTO DE FACHADAS.

1. La composición exterior de fachadas se ajustará a las siguientes características:

a. Dispondrán en su remate de cornisa o alero.

b. Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

c. No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

d. La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta horizontal.

2. Los materiales de fachada cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural, fábricas de ladrillo fosco y enfoscados fratasados pintados en tono ocre en muros exteriores y teja árabe en cubiertas.

3. Se autorizan únicamente carpinterías de madera y en bajeras metálicas forradas de madera.

4. En todo caso el diseño de las fachadas deberá armonizarse con los de los edificios colindantes si existieran; a estos efectos se presentará un estudio compositivo del conjunto para justificar la solución propuesta.

Artículo 11.1.7.-TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS. 1. El tratamiento de las plantas bajas y la apertura de locales, se ajustará a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos; y en todo caso creando una unidad compositiva con el resto de la fachada.

2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución, de la parte en que se actúe, a su estado original.

3. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrá insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 60 cm. de altura ni sobrepasar 1 m.<sup>2</sup> de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de toldos si los hubiere.

4. La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 11.1.8.-TRATAMIENTO DEL ENTORNO. 1. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.

2. En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.

#### Sección 5. Condiciones de las Obras de Nueva Planta

Artículo 11.1.9.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación se considera como parcela mínima la que conste documentalmente su existencia con anterioridad al 1 de enero de 1987 y permita la edificación de una vivienda cumpliendo las demás condiciones.

2. A los efectos de parcelación y segregación se fija la parcela mínima en 100 m.<sup>2</sup> y 5,00 m. en frente de calle.