# BOLETIN OFICIAL
## DE LA PROVINCIA DE JAEN

**Número 151** **Lunes, 1 de Julio de 1996** **Franqueo Concertado**


Espacio reservado para dirección

No se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA ningún Edicto ni Disposición Oficial que no estén autorizados por el Excmo. Sr. Gobernador Civil.

## Sumario:


**Administración Local**

Edicto del Ayuntamiento de Jaén. Gerencia Municipal de Urbanismo.–Aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Jaén.

**Junta de Andalucía**

Consejería de Educación y Ciencia.–Orden de 31 de mayo de 1996, por la que se fijan las vedas y períodos hábiles de caza para la temporada 1996/1997, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Ministerio del Interior**

Gobierno Civil de Jaén.–Notificaciones de expedientes sancionadores instruidos por la Jefatura Provincial de Tráfico.

**Ministerio de Justicia**

Edictos y requisitorias de varios Juzgados.


# Administración Local

**Ayuntamiento de Jaén. Gerencia Municipal de Urbanismo.**

**Edicto.**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 11 de abril de 1996, acuerda aprobar definitivamente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Jaén, entrando en vigor conforme a lo determinado en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.

Lo que se hace público para general conocimiento.

A tales efectos, la redacción resultante del citado documento es la siguiente:

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1

NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1. Ambito y carácter del Plan Especial.

1. El presente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Jaén es el documento de planeamiento que desarrolla las directrices del Plan General de Ordenación Urbana para el Conjunto Histórico.

2. El ámbito del Plan Especial incluye la totalidad del Conjunto Histórico según delimitación publicada en el BOJA de 1 de Febrero de 1991. Asímismo incluye la ladera norte del Monte de Santa Catalina delimitada por los restos del Castillo y de la muralla árabe por constituir un espacio histórica y estéticamente inseparable del Conjunto. Además incluye el Parque de la Alameda por constituir un Jardín Histórico limítrofe con el Conjunto.

3. Como documento complementario del Plan Especial se incluye un Catálogo de edificios, elementos aislados y espacios libres sujetos a algún grado de protección.

4. El Plan Especial y Catálogo han sido redactados de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5. El carácter del Plan Especial responde a lo establecido en el artículo 32.a) de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, en el artículo 20.1 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 2. Vigencia del Plan Especial.

1. La vigencia del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Jaén y Catálogo será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en cualquier momento, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

2. La Revisión o Modificación del Plan Especial y Catálogo requerirá informe favorable de la Administración competente para la protección de los Bienes Culturales.

Artículo 3. Contenido y valor relativo de la documentación.

1. El alcance normativo del Plan Especial es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria Informativa y de Ordenación que se integra en el Volumen 1 contiene las conclusiones del análisis urbanístico del ámbito de planeamiento y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan Especial y el Catálogo. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

b) El Plan de Etapas y Estudio Económico que se integra en el Volumen 1 expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Especial y evalúa además el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación y su correlación con los recursos públicos disponibles a tal efecto. Incluye asimismo dos planos a escala 1/2.000 en los que se grafían las acciones previstas de reurbanización mediante reposiciones de pa vimentación y de las redes de alumbrado, agua y saneamiento.

c) Las presentes Normas Urbanísticas que se integran en el Volumen 2 constituyen el documento normativo del Plan Especial y prevalecen sobre los restantes documentos del Plan Especial para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

d) Los planos de Ordenación que se integran en el Volumen 2 y en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan, son los siguientes :

Planos de Régimen y Calificación del Suelo, a escala 1/1.000.

Planos de Red viaria y Alturas de la Edificación, a escala 1/1.000.

Plano de Identificación de BIC y sus entornos y Edificios y Elementos Catalogados, a escala 1/2.000.

Plano de Zonificación Arqueológica a escala 1/2.000.

Plano de Clasificación de la Red viaria , a escala 1/2.000.

Planos de Redes de infraestructuras a escala 1/2.000.

e) El Catálogo que constituye el Volumen 3 .

2. Asimismo, a efectos informativos el Plan consta de un documento denominado «Información Urbanística-Diagnóstico» y otro documento denominado «Anexo a la Información Urbanística».

Artículo 4. Interpretación del Plan Especial.

1. La interpretación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Jaén en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. La definición e interpretación de los conceptos expresados en la presente normativa que no estén suficientemente detallados se remite a lo establecido para los mismos en las Normas Urbanísticas del PGOU.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios contenidos en el artículo anterior, siguiera existiendo imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

## CAPITULO 2

## DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

### SECCION 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Artículo 5. Estudios de Detalle.

1. El presente Plan Especial señala los ámbitos en que deben redactarse Estudios de Detalle, así como las determinaciones y directrices que deben cumplir, en coordinación con los objetivos fundamentales del Plan Especial.

2. El Ayuntamiento podrá exigir discrecionalmente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular la solicitud de una licencia de edificación si considera que la actuación es de suficiente envergadura.

3. En ningún caso, los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4. La tramitación de los Estudios de Detalle se regirá por lo dispuesto en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

### SECCION 2. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Artículo 6. Unidades de Ejecución y Sistemas de Actuación.

1. La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no estuviese contenida en el presente Plan Especial, se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística. El Ayuntamiento podrá exigir que su delimitación sea simultánea a la de cualquier Estudio de Detalle que desarrolle el Plan Especial al objeto de distribuir las cargas y beneficios.

2. Cuando no se contenga en el presente Plan Especial, la determinación del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible la expropiación.

3. En el sistema de compensación los propietarios deberán constituir la Junta de Compensación, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, en el plazo máximo de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Una vez constituida e inscrita la Junta, habrá de presentarse el Proyecto de Compensación en el plazo de ocho (8) meses, contados a partir de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4. En el Sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización cuyo coste total correrá a cargo de los propietarios afectados, exigiéndose la reparcelación de los terrenos salvo que ésta sea innecesaria según la legislación urbanística aplicable.

5. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos previstos en la legislación urbanística aplicable, y en especial en los siguientes casos:

a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes establecidos en la legislación urbanística, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

b) Por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía para los propietarios, poseedores o titulares de derechos sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico.

c) Cuando se haya establecido este sistema para la Unidad de Ejecución correspondiente.

d) Para la ejecución de las dotaciones locales no incluidas en Unidades de Ejecución cuando no se obtenga mediante las transferencias de aprovechamientos.

### SECCION 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 7. Proyectos de Urbanización.

1. Los 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 por el Plan Especial.

2. El contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo establecido en la normativa del Plan General, debiendo cumplir a su vez las condiciones específicas establecidas en el presente Plan Especial.

Artículo 8. Proyectos de edificación.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

2. Las obras en los edificios son las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad de las obras de reestructuración que pueden llegar a implicar la modificación de la cubierta y el incremento de la superficie construida.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que se definen en las Normas Urbanísticas del PGOU:

a) Obras de restauración.

b) Obras de conservación o mantenimiento.

c) Obras de consolidación o reparación.

d) Obras de acondicionamiento: general, parcial o menor.

e) Obras de reestructuración.

f) Obras exteriores de reforma menor.

3. Las obras de demolición que según supongan o no la total desaparición de lo edificado se dividen en:

a) Demolición total.

b) Demolición parcial. Se distinguen las demoliciones de escasa entidad y las que afectan a elementos estructurales.

4. Las obras de nueva edificación comprende los siguientes tipos de obras que se definen en las Normas Urbanísticas del PGOU:

a) Obras de reconstrucción.

b) Obras de sustitución.

c) Obras de nueva planta.

d) Obras de ampliación.

5. Los proyectos de obras de edificación deberán ajustarse a las condiciones comunes de los proyectos de edificación y específicas según el tipo de obra que se determinan en la normativa urbanística del PGOU.

Artículo 9. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en obras de urbanización y edificación o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan. Estas actuaciones son las que se definen en las Normas Urbanísticas del PGOU:

a) Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

b) Provisionales, cuando se acometen o establecen por tiempo limitado o en precario.

2. Los proyectos de otras actuaciones urbanísticas se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 10. Proyectos de instalaciones para actividades.

1. Se entiende por proyectos de instalaciones para actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisen en un local para poder desarrollar una actividad determinada. Comprenden los siguientes casos:

a) Proyectos de instalaciones para actividades.

b) Proyectos de mejora de la instalación.

2. Las condiciones que deben reunir los proyectos técnicos son las establecidas en la normativa urbanística del PGOU.

SECCION 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Artículo 11. Licencias urbanísticas.

1. Los actos sujetos a previa licencia, tanto de iniciativa pública como privada, son los enumerados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el ámbito del Plan Especial, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes, a las normas de tramitación del PGOU y a lo señalado en los siguientes puntos.

3. Los Proyectos de urbanización, de edificación y de otras actuaciones urbanísticas estables que afecten a los Bienes declarados de Interés Cultural, así como al resto de bienes incluidos en el Nivel de Protección Integral del Catálogo, o que estén incluidos en el entorno de los mismos, delimitado en los planos de «Régimen y Calificación del Suelo», necesitarán autorización previa de la Administración competente para la protección de los Bienes Culturales. Para la emisión de dicho informe deberá presentarse un ejemplar adicional del proyecto técnico.

4. En el cómputo del plazo para la concesión de la licencia municipal no se incluirá el tiempo consumido en su tramitación por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

5. Desde la aprobación definitiva del Plan Especial el Ayuntamiento de Jaén será competente para autorizar directamente las obras que afecten a bienes no declarados como BIC o catalogados en el Nivel de Protección Integral y que no estén comprendidos en su entorno. El Ayuntamiento notificará al organismo competente para la protección de los Bienes Culturales la concesión de licencias en el ámbito del Plan Especial, en el plazo máximo de diez (10) días desde el otorgamiento.

6. Las obras realizadas sin la autorización administrativa a la que se refiere el punto 3 anterior serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración competente para la protección de los Bienes Culturales podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística.

Artículo 12. Control de la ejecución de las obras.

1. El titular de la licencia de obras que implique movimiento de tierras en el ámbito del presente Plan Especial, comunicará al organismo competente para la protección de los Bienes Culturales la fecha prevista para el inicio de las obras a los efectos de ejercitar la protección arqueológica correspondiente. Asimismo se comunicarán los movimientos de tierras que realice el Ayuntamiento en los espacios públicos.

2. Las obras se ejecutarán de acuerdo con las condiciones generales señaladas en la normativa urbanística del PGOU y las específicas que se establezcan en el acto de otorgamiento de la correspondiente licencia.

Artículo 13. Conservación de los bienes inmuebles.

1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

2. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndose de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato:La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. Aun cuando no se deriven de la normativa del PGOU o del presente Plan Especial, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

4. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos

del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 14. Estado ruinoso de las edificaciones.

1. Se declarará el estado ruinoso de una construcción o parte de ella en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente agotamiento de más de las dos terceras partes (2/3) de sus elementos estructurales o fundamentales. Se entiende por elementos estructurales aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación.Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo que para la determinación del precio de las viviendas de protección oficial se publica anualmente, referido a la zona en que se considere incluido el municipio de Jaén (excluido el valor del suelo) que será corregido en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se cuantificará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula: Coeficiente = 1 - 0,25 (log x-1)2,siendo x = número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300). Los valores del coeficiente de depreciación tabulados de 10 en 10 años son los siguientes:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 1.000000 | 110 | 0.728875 | 210 | 0.562934 |
| 20 | 0.977345 | 120 | 0.708842 | 220 | 0.549475 |
| 30 | 0.943088 | 130 | 0.689782 | 230 | 0.536424 |
| 40 | 0.909380 | 140 | 0.671597 | 240 | 0.523754 |
| 50 | 0.877860 | 150 | 0.654202 | 250 | 0.511440 |
| 60 | 0.848620 | 160 | 0.637523 | 260 | 0.499462 |
| 70 | 0.821452 | 170 | 0.621498 | 270 | 0.487799 |
| 80 | 0.796107 | 180 | 0.606072 | 280 | 0.476433 |
| 90 | 0.772355 | 190 | 0.591197 | 290 | 0.465348 |
| 100 | 0.750000 | 200 | 0.576830 | 300 | 0.454528 |

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1. b) de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantificación en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresada de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruida, expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos entre los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento en la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

4. A los efectos de la declaración de ruina, los Bienes Inmuebles catalogados en el nivel de protección integral tendrán la consideración de Bienes de Interés Cultural, aun cuando no se haya producido su declaración o incoacción , siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

5. La demolición total o parcial de Bienes Inmuebles catalogados en el nivel de protección estructural exigirá, en todo caso, la autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

6. Las demoliciones ilegales de edificios catalogados tendrán la consideración de infracción urbanística grave, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado en relación con los mismos. Hasta que no se haya resuelto y ejecutado el expediente sancionador no podrá solicitarse licencia de obra que no sea de reconstrucción de lo demolido.

## TITULO II

## REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO 1

### DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Artículo 15. División del suelo en razón de la calificación urbanística.

1. Es la establecida por este Plan Especial en los planos de Régimen y Calificación del Suelo y en la presente normativa, determinando la asignación zonal de los usos y regulando el régimen de éstos.

2. Las condiciones generales de los distintos usos establecidos en el Título correspondiente de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana serán de aplicación en todo el ámbito del presente Plan Especial. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares se regulan en cada ordenanza y en las fichas de los edificios catalogados.

3. La forma de materializar los usos y aprovechamientos fijados viene definida en la presente normativa a través del Título IV - Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano- y de las condiciones específicas de los edificios catalogados.

Artículo 16. Suelo de sistemas generales.

1. En el ámbito del Plan Especial se localizan suelos de sistema general que están delimitados por el Plan General de Ordenación Urbana. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales es la contenida en las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. Las condiciones de edificación aplicables se contienen en el Capítulo 6 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 17. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación establecida en el Plan Especial se distinguen las siguientes áreas:

a) Los edificios catalogados recogidos en el Volumen 3 de Catálogo, para los que se establecen de forma individualizada las condiciones de protección, edificación y uso. Se delimitan en los planos de Régimen y Calificación del Suelo, distinguiendo 3 niveles de protección.

b) Area de Ordenación, en la que con la regulación contenida en la presente normativa puede concluirse el proceso urbanístico.

c) Areas con Planeamiento Aprobado, que están delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbana y que se caracterizan por incorporar, con o sin modificaciones, las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con anterioridad.

d) Areas remitidas a ordenación posterior mediante Estudios de Detalle.

Artículo 18. División del Suelo en razón de la gestión urbanística.

1. El Plan Especial asume la delimitación y las determinaciones establecidas por el PGOU para los siguientes ámbitos de gestión: Areas con Planeamiento Aprobado; Areas de Reparto de Cargas y Beneficios y Unidades de Ejecución.

2. El Plan Especial delimita nuevas Unidades de Ejecución que se grafían, al igual que las definidas por el PGOU, en los planos de Régimen y Calificación del Suelo. El régimen propio de estas actuaciones se recoge en el Capítulo 7 del Título IV de estas Normas.

### CAPITULO 2

### APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Artículo 19. Aprovechamiento tipo del suelo urbano

1. El aprovechamiento tipo del suelo urbano incluido en el Plan Especial está fijado en el documento de Adaptación del PGOU al

Texto Refundido de la Ley del Suelo, excepto en el área delimitada como reforma interior en Las Cumbres que debe ser fijado por el Plan Especial.

2. Cada Area con Planeamiento Aprobado se configura como un área de reparto independiente a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios.

3. Las 5 zonas consideradas por el PGOU en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico son las siguientes:

| Código de zona | Ordenanza y grado |
|---|---|
| CA | 1. Casco antiguo |
| AAD | 3. Alineaciones y Alturas Determinadas |
| U.3 | 5. Unifamiliar, Grado 3.º |
| BP.1 | 6. Barrios Periféricos, Grado 1.º |
| D | 8. Dotacional |

En el área de Las Cumbres, delimitada por el PGOU, se considera la zona CA - Casco Antiguo.

Los coeficientes de ponderación establecidos por el PGOU en cada Area de Reparto, para cada una de las zonas de uso y tipología son los que se reflejan en el siguiente cuadro. La zona de Las Cumbres delimitada por el PGOU se identifica como Area de Reparto nº 8.

| | Coeficientes de ponderación de zonas | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Area de reparto | CA | AAD | U.3 | BP.1 | D |
| 5 | – | – | – | – | 1 |
| 8 | 1 | – | – | – | – |
| 20 | – | 1 | – | – | – |
| 22 | – | 1 | – | – | – |
| 37 | 1 | – | – | – | – |
| 38 | 1 | – | – | – | – |
| 39 | – | – | – | 1 | – |
| 41 | 1 | – | – | – | – |
| 42 | – | 1 | – | – | – |
| 44 | 1 | – | – | – | – |
| 52 APA-III | | | | | |
| 55 | – | 1 | – | – | – |
| 59 | – | – | 1 | – | – |
| 63 APA-VI | | | | | |

4. Los aprovechamientos Tipo de cada Area de Reparto referidos a cada uso y tipología característicos son los que se reflejan a continuación. En el Area de Las Cumbras el aprovechamiento se ha calculado de la forma establecida en el documento de Adaptación del PGOU al Texto Refundido de la Ley del Suelo.

| Area de reparto | Uso y tipología | A. tipo |
|---|---|---|
| 5 | D | 0.75000 |
| 8 | CA | 1.06086 |
| 20 | AAD | 1.93111 |
| 22 | AAD | 2.82665 |
| 37 | CA | 2.23000 |
| 38 | CA | 1.73935 |
| 39 | BP.1 | 2.00000 |
| 41 | CA | 2.66000 |
| 42 | AAD | 5.51786 |
| 44 | CA | 3.66000 |
| 52 | APA-III | 1.73468 |
| 55 | AAD | 5.00000 |
| 59 | U.3 | 0.29659 |
| 63 | APA-VI | 0.36563 |

5. En las Areas de Reparto 38 y 8 la valoración del exceso de aprovechamiento sobre el ochenta y cinco por ciento (85%) del tipo, se realizará mediante la aplicación de una Ordenanza fiscal específica que traduzca el criterio del PEPRI de incentivar la realización de obras en estas Areas, reduciendo sus costes.

Artículo 20. Aprovechamiento urbanístico de los edificios catalogados.

1. Las parcelas con edificios catalogados en los niveles de protección integral y estructural que no son de titularidad pública y no están destinados a dotaciones por la Revisión del Programa de Actuación del PGOU o por el presente Plan Especial, se consideran Areas de reparto independientes para las que el aprovechamiento apropiable coincide con el materializable.

2. Las parcelas con edificios catalogados en el nivel de protección ambiental que no son de titularidad pública y no están destinados a dotaciones públicas se encuentran incluidos en las Areas de Reparto correspondientes a las manzanas en que se localizan. La edificabilidad aplicable se determina en la ficha de cada edificio, incluidas en el Catálogo, de acuerdo con los tres siguientes criterios:

a) La edificabilidad de la manzana en que se localiza el edificio catalogado.

b) La edificabilidad materializada en el supuesto de que sea superior a la anterior.

c) Una edificabilidad superior a la de la zona y a la actual del edificio, con el objeto de ocultar medianeras de edificios colindantes, contribuyendo de esta forma a mejorar la imagen del Conjunto Histórico.

En cualquiera de los tres supuestos anteriores, y siempre que se produzca el vaciado interior conservando la fachada, la diferencia de aprovechamiento entre el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo correspondiente a la zona en que se encuentre y el aprovechamiento que se materialice se valorará mediante la aplicación de una Ordenanza fiscal específica que traduzca el criterio del PEPRI de incentivar la rehabilitación del patrimonio catalogado reduciendo los costes de las obras en estos edificios. En el caso de conservar la edificación no será necesario adquirir el exceso sobre el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo.

Artículo 21. Parcelas con aprovechamiento superior al tipo.

1. En los planos de «Régimen y Calificación del Suelo» se grafían determinadas parcelas para las que se fija una edificabilidad superior a la de la manzana en que se localizan, teniendo en cuenta el reducido tamaño y la forma de las parcelas. De este modo podrá alcanzarse la altura de la edificación que se fija en los planos de «Red Viaria y Alturas de la Edificación».

2. Cada una de estas parcelas aparecen identificadas asimismo en el Anexo número 3 al Capítulo 2 del Título IV de las presentes Normas mediante el número de la parcela catastral y el de la calle en que se sitúan. Para cada una de ellas se determina la edificabilidad materializable que se considera máxima y el exceso de aprovechamiento que debería adquirirse si se alcanza la edificabilidad máxima, por ser superior al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente. Este exceso se valorará mediante la aplicación de una ordenanza fiscal específica que traduzca el criterio deel PEPRI de incentivar las obras de edificación en estas parcelas, reduciendo sus costes.

Artículo 22. Parcelas con aprovechamiento inferior al tipo.

1. En los planos de «Régimen y Calificación del Suelo» se grafían determinadas parcelas calificadas con el Grado 1.º de la Ordenanza 1, Casco Antiguo, para las que se fija una edificabilidad inferior a la de la manzana en que se localizan. Dicha edificabilidad es la correspondiente al ochenta y cinco por ciento (85%) del apro-

vechamiento tipo del área de reparto correspondiente. Con ello se consigue mantener las alturas predominantes en determinados tramos de calles.

2. En el grado 2.º de la Ordenanza 1 - Casto Antiguo, la edificabilidad se determina como máxima y no como fija, por lo que sólo será necesario adquirir el exceso que se proyecte sobre el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Este exceso se valorará mediante la aplicación de una ordenanza fiscal específica que traduzca el criterio del PEPRI de incentivar las obras de edificación en estas parcelas, reduciendo sus costes.

TITULO III

NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 23. Condiciones de aplicación.

1. Las determinaciones contenidas en el presente Título tienen carácter complementario de las Normas de Urbanización incluidas en las Normas Urbanísticas.

2. En la ordenación de la red viaria y el tráfico serán aplicables, asimismo, las determinaciones normativas del PGOU que se refieren al uso de «Transporte y Comunicaciones», incluidas en las Condiciones Generales de los Usos.

3. Las determinaciones específicas sobre Normas de Urbanización que se integran en los siguientes Capítulos se refieren a:

Red viaria.

Alumbrado público.

Redes de electricidad y teléfonos.

CAPITULO 1

RED VIARIA

Artículo 24. Pavimentación.

1. Para el dimensionamiento de las secciones estructurales de firmes, las vías urbanas se clasifican en las siguientes categorías pertenecientes a la red básica o principal la primera y a la red zonal las tres restantes (plano n 4 de Clasificación de la Red Viaria):

Distribuidores primarios (V.1.), son las vías que garantizan la circulación en el Conjunto Histórico y sus relaciones con el resto de la ciudad.

Distribuidores locales (V.3.), canalizan el tráfico de paso por cada zona.

Calles de tráfico mixto (V.4.), soportan el tráfico rodado de residentes en coexistencia con el peatonal.

Calles Peatonales (V.5.), está excluido el tráfico rodado menos el de vehículos de servicio.

2. Los tipos de firmes recomendados son los reflejados en el plano de Reposiciones de Pavimentos, que están relacionados con los firmes existentes, la función asignada a cada vía en la ordenación de tráfico propuesta y un criterio zonal uniforme. La distinción de tráficos se traduce en el empleo de firmes asfálticos en las calzadas de las vías de tráfico rodado, de firmes varios como empedrados, baldosas y hormigones en las de tráfico mixto, y de un firme no asfáltico unitario en las peatonales. Las siete tipologías establecidas en las reposiciones a efectuar son:

TIPO 1: Empedrados de cantos rodados de tamaño medio en el centro de la calle, con intercalaciones de baldosas rojizas de piedra artificial en tiras transversales o a espiga y bandas laterales del mismo material (zona alta, área entre Martínez Molina/Los Uribe y Millán de Priego).

TIPO 1': Empedrados de cantos rodados de tamaño pequeño y baldosas de piedra natural (itinerario principal a través de Martínez Molina entre Puerta Martos y Plaza de Santa María).

TIPO 2: Adoquinados de piedra natural u hormigón (Almendros Aguilar, barriada de San Ildefonso, Campanas, San Bartolomé, Obispo González, Cronista Cazabán).

TIPO 3: Firmes asfálticos de mezclas bituminosas (Adarves Bajos, Alcantarilla, Avda. de Granada, Madre Soledad Torres Acosta, Los Almendros).

TIPO 4: Baldosas de piedra natural tipo Porcuna o similar (antiguo arrabal de Santa Ana o Huerta de las Monjas).

TIPO 5: Baldosas de piedra artificial con tiras y tacos intercalados de otro color (área entre Dr. Arroyo/Bernabé Soriano/Madre Soledad Torres Acosta, Campanas).

TIPO 6: Baldosas de piedra artificial en aceras (Millán de Priego).

Se admiten tratamientos similares en cada tipología, siempre que se respete la función asignada a cada vía y el criterio unitario en cada zona.

3. Se recomienda la utilización de placas antideslizantes en una anchura mínima de un (1) metro en los tramos peatonales, siendo ésta preceptiva cuando la pendiente supere el tres (3) por ciento.

Artículo 25. Criterios de diseño

1. La sección transversal en las vías de tráfico mixto o peatonal se resolverá preferiblemente con inclinaciones del uno por ciento hacia el centro de la calzada, con un pequeño rebaje o cacera en el mismo de veinte (20) centímetros de anchura.

2. Hasta los cinco (5) metros de anchura de calle se aconseja la sección única frente a la división de calzada y aceras. En la primera deberán diferenciarse con distintos materiales los espacios dedicados a peatones y a vehículos, con pilarotes y bolardos si la seguridad de aquellos lo requiere. En la segunda, se absorberán en las aceras las variaciones de alineación manteniendo fijo el ancho de la calzada.

3. La anchura mínima absoluta de las aceras será de cero con setenta y cinco (0,75) metros, ampliable a uno con cincuenta (1,50) metros para el cruce de dos personas y a dos con veinticinco (2,25) metros para un encuentro sin dificultades.

4. En las vías de la red principal los carriles circulatorios tendrán una anchura de tres (3) metros, pudiendo reducirse excepcionalmente a dos con setenta y cinco (2,75) metros en estrechamientos de calle. En los distribuidores locales la anchura recomendada es de dos con cincuenta (2,50) metros si son de distinto sentido y de dos con veinticinco (2,25) metros si son en el mismo sentido.

5. El aparcamiento al borde de la calzada en la red principal deberá ser en fila y sólo excepcionalmente en batería si no tiene incidencia en la velocidad circulatoria. En la red zonal se recomienda la prohibición de aparcar en calles inferiores a los cuatro (4) metros de anchura.

6. Las velocidades circulatorias según los tipos de vías serán: en las vías de circunvalación y penetración de la red principal 50 y 40 km/h. respectivamente, y en los distribuidores locales y vías de tráfico mixto de la red zonal 30 y 20 km/h.

7. El control de las velocidades se hará por medio de señalización horizontal o vertical preferentemente adosada a las fachadas de edificación. Para limitar los efectos del tráfico de paso por cada barriada se dispondrán obstáculos físicos como estrechamientos de calzada o bandas del material correspondiente a las zonas peatonales.

8. En los límites de las zonas peatonales y de vehículos se prestará una atención especial a la seguridad de los primeros, sobre todo la de discapacitados, ancianos y niños, con la introdución de medidas como: barreras que impidan el cruce de glorietas, orejas en entradas de calles, bolardos o pilarotes, etc.

9. Las vías de la red principal en contacto con el medio natural como Carretera de Circunvalación, Variante Sur y accesos por carretera como las de Puente de la Sierra y Jabalcuz, tendrán un tratamiento como vías parque que enfatice su valor paisajístico a base de arbolado, paseos y miradores.

10. En las vías públicas del interior del Conjunto Histórico se recomienda una política de plantaciones destinada a mejorar el valor ornamental de los espacios públicos, crear itinerarios verdes y zonas de sombra, paliar los impactos del tráfico rodado, ocultar aspectos estéticos negativos, delimitar espacios en vías de coexistencia de tráficos, etc.

11. Los aspectos formales y la función del mobiliario urbano deberán estar relacionados con el valor ambiental de los espacios y las necesidades de la población que los utiliza. En este sentido se recomienda adoptar un tipo único de kiosco, cuidar el diseño de bancos, jardineras y papeleras, adaptar u ocultar elementos infraestructurales vistos como centros de transformación, señalizar itinerarios y edificios de interés, disponer áreas de juego de niños, fuentes públicas y servicios, etc.

CAPITULO 2

REDES DE ALUMBRADO, ELECTRICIDAD Y TELEFONOS

Artículo 26. Tipos de luminarias

Para mantener una ambientación tradicional del Conjunto Histórico diferente al de las zonas modernas, las luminarias serán el farol tipo Villa con lámparas de vapor de sodio, o bien el tipo Ibérico con la misma clase de lámparas. En cambio, en las vías de borde como Adarves Bajos, Avda. de Granada, Millán de Priego, etc. el alumbrado deberá reflejar su carácter más moderno a base de luminarias cerradas o en pantallas.

En ámbitos puntuales del interior del Conjunto podrán utilizarse diseños actuales para enfatizar soluciones singulares de reurbanización.

Artículo 27. Disposición de los tendidos

Con carácter general se prevé el paso a subterráneo de todos los tendidos aéreos en el Conjunto Histórico, teniendo carácter preceptivo esta disposición en edificios y elementos catalogados, áreas de Adecuación Arquitectónica y Ambiental y actuaciones de rehabilitación que lo permitan. En otras áreas del Conjunto Histórico, sobre todo en calles estrechas que presentan grandes dificultades, se recomienda la disposición en conductos embutidos en la fachada o, al menos, en cable trenzado poco visible junto a elementos salientes.

TITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 28. Normas de aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos que se integran en las Normas Urbanísticas del PGOU serán de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial, exceptuando lo regulado expresamente para los edificios catalogados.

2. Las condiciones generales de la edificación que se integran en las Normas Urbanísticas del PGOU serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial, exceptuando las condiciones de Volumen y Estéticas que no serán de aplicación en la ordenanza 1 - Casco Antiguo, así como tampoco en los edificios catalogados. La definición de los términos utilizados es la recogida en la normativa del PGOU.

3. Las condiciones particulares de las zonas 3 - Alineaciones y Alturas Determinadas, 5 - Unifamiliar, 6 - Barrios Periféricos y 8 - Dotacional, son las establecidas por el Plan General, transcribiéndolas textualmente en el presente título.

4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

5. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el siguiente artículo.

6. Las condiciones estéticas definidas por la Ordenanza 1.ª - Casco Antiguo que afectan a locales comerciales sólo serán de aplicación cuando se trate de nuevas aperturas o cambio de actividad.

Artículo 29. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones construidos antes de la aprobación definitiva del Plan Especial que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble con las salvedades contempladas en los siguientes puntos.

2. Las edificaciones anteriores al Plan Especial que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en las presentes Normas en cuanto a altura máxima, condiciones estéticas, higiénicas, etc. siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de quince (15) años, podrán ser objeto de obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y obras exteriores de reforma menor, así como modificación de los usos siempre que los nuevos estén permitidos en las Ordenanzas.

3. Se exceptúan de lo dispuesto en el punto anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales.

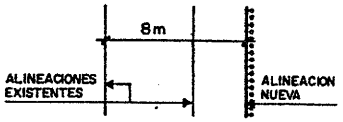
b) Las ubicadas en suelo destinado a dotaciones y zonas verdes que no se consideran compatibles por las presentes Normas.

Artículo 30. Alineaciones y rasantes.

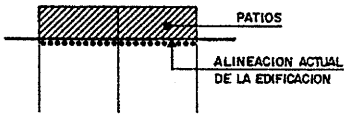
1. Las alineaciones y rasantes actualmente existentes continúan vigentes en lo que no resulten expresamente modificadas por la Serie de planos de Red Viaria y Alturas de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen en la serie de planos de Red Viaria y Alturas de la Edificación se definen geométricamente de tres formas:

a) Por separación entre edificaciones mediante cota expresada en metros. Se aplica en la calle de Santo Domingo, en la zona de las Cumbres y en la Calleja del Alcaide situada en la zona de San Felipe.




b) Por eliminación de patios delanteros manteniendo las alineaciones de la edificación existente. Se aplica en la carretera de Circunvalación.

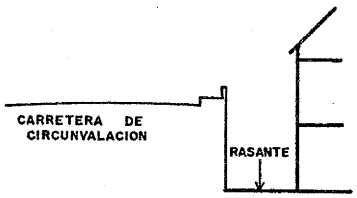



c) Por unión entre alineaciones contiguas al objeto de suavizar un retranqueo existente o eliminar tacones en vías de tráfico intenso.

3. En las áreas con Planeamiento Aprobado y en las Unidades de Ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de

Detalle, al igual que se determina para las Areas remitidas a ordenación posterior mediante Estudio de Detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada ámbito.

4. A los efectos de la medición de las alturas de las edificaciones situadas sobre la carretera de circunvalación, las rasantes son las de los espacios públicos en contacto con la edificación.




CAPITULO 2

ORDENANZA N.º 1 - CASCO ANTIGUO

Artículo 31. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Régimen y Calificación del Suelo con el código «1».

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas. Se admite además la tipología de edificación dotacional.

Artículo 32. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Régimen y Calificación del Suelo a escal a 1/1.000 con los códigos «1º» y «2º» a continuación del número 1 correspondiente a la ordenanza.

SECCION 1. CONDICIONES DE USO

Artículo 33. Usos característicos.

1. En el grado 1 el uso característico es el residencial.

2. En el grado 2 el uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 34. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles en el grado 1 los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo, exceptuando los talleres de reparación de vehículos automóviles que sólo se permite en las calles Adarves Bajos, Millán de Priego y carretera de Córdoba.

b) Terciario:

Hospedaje.

Comercio en categorías I y II, así como la categoría III -Grandes superficies comerciales- en su clase no alimentaria. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la normativa urbanística del PGOU.

Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la normativa urbanística del PGOU. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

Salas de Reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera planta ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

d) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

2. Son usos compatibles en el grado 2 los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial: Vivienda en edificación colectiva y residencia comunitaria.

b) Industrial: Se admite el uso industrial en su clase de talleres domésticos, exceptuando los talleres de reparación de vehículos, en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

c) Terciario:

Hospedaje.

Comercio en categoría I y en situación de planta baja o en edificio exclusivo.

Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

d) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

e) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

SECCION 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 35. Condiciones de la parcela.

1. En el grado 1 no se permiten segregaciones del parcelario actual.

2. En el grado 2 sólo se admiten segregaciones del parcelario actual cuando el objeto sea la construcción de viviendas unifamiliares y las parcelas resultantes tengan, como mínimo, cien (100) metros cuadrados de superficie, un frente mínimo de fachada de cinco (5) metros y pueda inscribirse en ellas un círculo de cinco (5) metros de diámetro.

3. Las agrupaciones de parcelas sólo se permiten cuando se obtengan unidades inferiores a mil (1.000) metros cuadrados de superficie. Si se producen agregaciones que superen esta superficie los proyectos deberán redactarse de forma que traduzcan en fachada la parcelación primitiva. En todo caso se organizarán accesos independientes para cada veintiocho (28) metros lineales de fachada, salvo para las plantas destinadas a aparcamiento que podrán resolverse de forma unitaria.

4. A efectos del desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas, se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie de cien (100) metros cuadrados, un frente mínimo de fachada de cinco (5) metros, y pueda inscribirse en ella un círculo de cinco (5) metros de diámetro, salvo que en la ficha correspondiente se especifique otro tamaño de parcela.

Artículo 36. Posición de la edificación en la parcela.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Red viaria y Alturas de la Edificación.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o

de paso a la parcela colindante. No obstante, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior siempre que ésta se materialize mediante falsa fachada con la altura del alero establecida para

la parcela, y siempre que el espacio libre exterior cumpla las condiciones dimensionales fijadas para los patios de luces cerrados en las Normas Urbanísticas del PGOU.

3. La ocupación de la parcela por plantas sobre rasante se establece para cada grado

Grado 1. La totalidad de la parcela salvo las limitaciones establecidas en las normas urbanísticas del PGOU en lo que se refiere a condiciones de calidad e higiene en los edificios.

Grado 2. noventa por ciento (90%).

En cualquiera de los grados, los espacios delimitados como libres de edificación «L» no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

4. Las plantas bajo rasante podrán ocupar, en ambos grados, la totalidad de la parcela.

Artículo 37. Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud y número de plantas del edificio que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 38. Medición de la altura en número de plantas.

1. La altura en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada grado:

Grado 1: se grafía en los planos de Red viaria y Alturas de la Edificación.

Grado 2: dos (2) plantas, excepto en los siguientes casos grafiados en los planos de Red viaria y Alturas de la Edificación:

a) Los frentes de manzanas grafiadas con el número romano «III» en los que obligatoriamente deben construirse tres (3) plantas.

b) Los ámbitos delimitados en el interior de manzanas y que aparecen grafiados con el número romano «I» en los que puede construirse, como máximo, una (1) planta sobre la rasante natural del terreno.

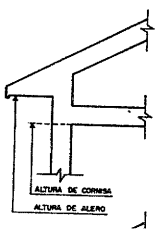
c) Las parcelas grafiadas en los planos de Red Viaria y Alturas de la Edificación y como «Ordenación Singular» con un número de identificación, cuyas condiciones específicas de ordenación se establecen en el Anexo 1 al presente Capítulo.

2. En ambos grados, la altura en número de plantas se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de ellas en la primera crujía paralela a fachada exterior. En las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno pero siempre igual o menor que las permitidas, al igual que en los ámbitos a que se refiere el punto anterior 1 b) del grado 2

Artículo 39. Medición de la altura en unidades métricas.

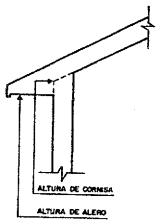
1. La altura de la edificación en unidades métricas es la que se mide hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. El techo de la última planta puede ser un forjado horizontal o inclinado si conforma el plano de la cubierta del edificio.



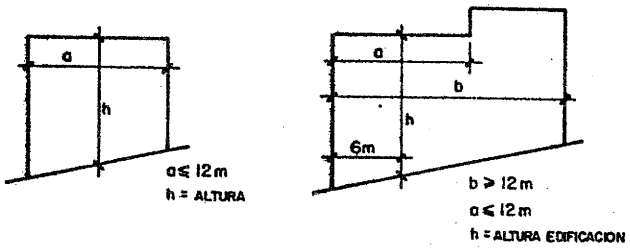

b) Altura del alero: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del alero con el plano de fachada del edificio.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.




2. La altura de la edificación se medirá, a partir de la rasante del pavimento de la calle en contacto con la edificación, según se establece para cada grado:

Grado 1: Si la longitud de la línea de fachada no supera los doce (12) metros se medirá en el punto medio de la fachada. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a seis (6) metros contados desde el punto más bajo, de biéndose escalonar la edificación a partir de los doce (12) metros de longitud, y siendo tratados como fachadas los posibles paramentos que queden al descubierto.




Grado 2: Si la longitud de la línea de fachada no supera los ocho (8) metros se medirá en el punto medio de la fachada. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a cuatro (4) metros contados desde el punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación a partir de los ocho (8) metros de longitud y siendo tratados como fachadas los posibles paramentos que queden al descubierto.

3. La altura de alero en el grado 1 se determina de tres formas:

a) En los frentes de manzana con edificios catalogados y correspondientes a las calles que se relacionan a continuación se determina la altura del alero para cada parcela mediante alzados de los edificios que se recogen en el Anexo n 2 al presente capítulo.

Bernabé Soriano

Cerón, desde los números 8 en la acera de los pares y el 7 en los impares.

Francisco Coello

Hurtado

Maestra

Muñoz Garnica

b) En el resto de los frentes de manzanas con edificios catalogados se grafía en los planos de Red Viaria y Alturas de la Edificación, mediante una cifra expresada en metros que corresponde a la altura máxima, sobre la que se descontarán cincuenta (50) centímetros para calcular la altura mínima. Dichos valores se medirán para cada edificio de acuerdo con lo establecido en el punto 2 anterior.

c) En el resto del ámbito del grado 1, la altura de alero deberá ajustarse a las distancias verticales máximas y mínimas que se señalan a continuación, en función del número de plantas permitidas.

| N.º de plantas | Distancia vertical (en metros) | |
|---|---|---|
| | Máxima | Mínima |
| 2 | 6,30 | 6,00 |
| 3 | 10,05 | 9,65 |
| 4 | 13,00 | 12,55 |
| 5 | 15,95 | 15,45 |
| 6 | 18,90 | 18,35 |
| 7 | 21,80 | 21,20 |

La altura de dos (2) plantas se aplica en las calles Puerta de Martos y Magdalena Baja, según se grafía en los planos de Red Viaria y Alturas de la Edificación.

4. La altura de alero en el grado 2 se determina de dos formas:

a) En los frentes de manzanas con edificios catalogados se grafía en los planos de Red viaria y Alturas de la Edificación mediante una cifra expresada en metros que corresponde a la altura máxima, sobre la que se descontarán cuarenta (40) centímetros para calcular la altura mínima. Dichos valores se medirán para cada edificio de acuerdo con lo establecido en el punto 2 anterior.

b) En el resto del ámbito del grado 2, la altura de alero deberá ajustarse a las distancias verticales máximas y mínimas que se señalan a continuación, en función del número de plantas permitido:

| N.º de plantas | Distancia vertical (en metros) | |
|---|---|---|
| | Máxima | Mínima |
| 1 | 3,80 | No se fija |
| 2 | 6,30 | 6,00 |
| 3 | 10,05 | 9,65 |

5. En las parcelas grafiadas en los planos de Red viaria y Alturas de la Edificación como «Ordenación Singular» se establece en el Anexo número 1 al presente capítulo.

6. La altura de cornisa en el grado 1 se determina a partir de la altura del alero definida en proyecto y en función de la altura en número de plantas:

Dos (2) y tres (3) plantas: se situará a una distancia igual o inferior a cuarenta y cinco (45) centímetros por debajo de la altura del alero.

Cuatro (4) o más plantas: sesenta y cinco (65) centímetros por debajo de la altura del alero.

7. La altura de cornisa en el grado 2 se situará a una distancia igual o inferior a cuarenta y cinco (45) centímetros por debajo de la altura de alero definida en proyecto.

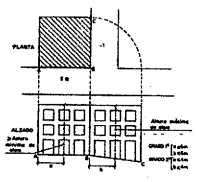
Artículo 40. Medición de la altura en edificios con fachada a dos o más calles.

1. En las parcelas identificadas en los planos de Red viaria y Alturas de la Edificación como «Ordenación Singular» la altura se determinará según se establece para cada caso en el Anexo número 1 al presente Capítulo.

2. En las parcelas de esquina situadas en las calles que se indican en el punto 3-a) del artículo 39, la altura se determina en el anexo número 2 al presente capítulo para cada una de ellas. En el resto de los casos será de aplicación lo establecido en los puntos siguientes.

3. En ambos grados, cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, ajustándose a los siguientes criterios:

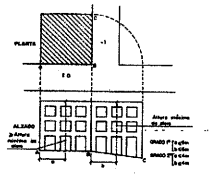
a) Si la altura en número de plantas es coincidente, se unificará la línea del alero tomando en la calle de menor cota la altura máxima y adoptando en la de mayor cota una altura que estará comprendida en el intervalo que resulta entre altura máxima y mínima. La altura máxima y mínima se determina en el artículo 39, en los puntos 3 b) y 3 c) para el grado 1 y punto 4 para el grado 2.



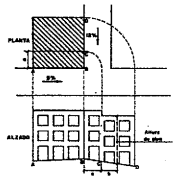
Si con la aplicación del criterio anterior no fuera posible unificar la línea de alero, se tomará la línea de alero correspondiente a la calle de menor pendiente que doblará la esquina, aunque sea virtual por existir chaflán, en una longitud máxima que se establece para cada grado:

Grado 1: ocho (8) metros

Grado 2: cuatro (4) metros.



En la calle de mayor pendiente la altura de alero se medirá a partir del punto en que cambia la línea de alero.

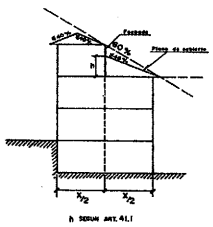


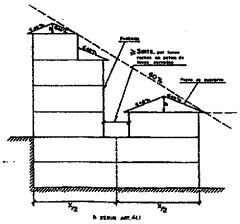
b) Si la altura en número de plantas es diferente, se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura en una longitud máxima, medida desde la esquina, según se establece para cada grado:

Grado 1: ocho (8) metros

Grado 2: cuatro (4) metros.

4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías. Además, el cuerpo de edificación con mayor altura, o situado a una cota superior, no sobresaldrá del plano trazado con una pendiente del sesenta por ciento (60%) desde el borde del alero correspondiente a la facha de menor altura, o menor cota, debiendo ser tratados como fachadas los posibles paramentos que queden al descubierto.

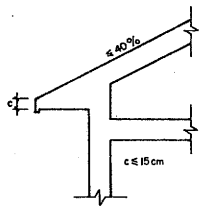




Artículo 41. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima de alero podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios, con una inclinación del cuarenta por ciento (40%), no pudiendo exceder la altura del alero en un valor que se establece en función del número de plantas permitido.




Dos (2) plantas: doscientos (200) centímetros

Tres (3) plantas: doscientos cincuenta (250) centímetros.

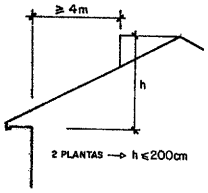
Cuatro (4) y más plantas: trescientos cinco (305) centímetros.

El canto del alero no será superior a quince (15) centímetros.

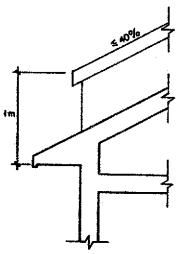
b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascen-

sores, depósitos y otras instalaciones, con las condiciones que se establecen a continuación en función del número de plantas permitido:

En los edificios con dos (2) plantas de altura máxima no podrán sobrepasar la altura señalada en el punto a) anterior para la cubierta del edificio. Deberán quedar remetidas del plano de fachada exterior del edificio una distancia igual o superior a cuatro (4) metros.




En los edificios con tres (3) o más plantas no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros por encima de la altura del alero. A partir de un (1) metro por encima de la altura del alero estarán inscritas dentro del plano trazado con una pendiente del cuarenta por ciento (40%).




c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto, el buen hacer constructivo. Los remates de dichos elementos serán: o bien metálicos o bien cerámicos, siguiendo modelos tradicionales, entendiendo por tales los embocados de barro, vidriado o gres.

d) Los paneles de captación de energía solar que deberán estar inscritos en el plano trazado con una pendiente del cuarenta por ciento (40%) desde el borde del alero en fachadas y patios.

e) En los edificios con cubierta plana, en base a lo establecido en el artículo 55, se admiten los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno con cincuenta (1,50) la altura de cornisa salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Por encima de la altura máxima total que se determina en el punto anterior no podrá admitirse construcción alguna.

Artículo 42. Regulación de las plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar una actividad. Salvo determinación contraria en las condiciones generales de los usos de la normativa urbanística del PGOU, la altura libre mínima en plantas sobre rasante será de dos con cuarenta (2,40) metros.

2. Los tipos de plantas que se consideran en el ámbito de esta ordenanza son: sótano, semisótano, baja, entreplanta y piso. En determinados edificios catalogados se considera asimismo la planta ático en forma de solana tradicional.

3. La definición de los tipos de plantas es la establecida en el artículo -Regulación de las plantas de una edificación- de las Normas Urbanísticas del PGOU. No obstante, en los ámbitos de las calles señalados en el punto 3 a) del anterior artículo 39, el pavimento de la planta baja se situará a una distancia igual o inferior a setenta (70) centímetros a partir de la rasante de la forma señalada en el punto 2 del artículo 39.

4. La altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

5. La altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 43. Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se medirá a partir de este plano.

El hueco del plano de fachada cumplirá las dimensiones que se establecen en la Sección 3 del presente Capítulo

2. Se admiten soportales sólo en los tramos de calle señalados en los planos de Red Viaria y Alturas de la Edificación, con el ancho y altura existente en cada caso.

Artículo 44. Regulación de los cuerpos salientes de fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, cierres, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada no superior a cuarenta (40) centímetros y cuya longitud no supera en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta (40) centímetros.

c) Se entiende por cierre el vano que se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, con un saliente máximo respecto al plano de fachada de cuarenta (40) centímetros.

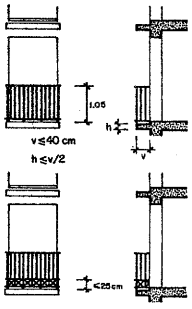
d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones y balconadas.

e) Se entiende por mirador el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.

f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material en que estén cerrados.

2. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo

Los salientes y balconadas no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiendo por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas: superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.



La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plombagina y el negro.

3. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los cuerpos salientes que se indican a continuación según ámbitos:

b) En los frentes de las parcelas colindantes con edificios catalogados sólo se admiten los balcones con un saliente máximo de veinte (20) centímetros.

c) En el resto del ámbito de la ordenanza se admiten los balcones con un saliente máximo de treinta (30) centímetros. Además, en las calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, se admiten los balcones con saliente de cuarenta (40) centímetros y las balconadas en primera planta piso. Los cierres y miradores sólo se admitirán cuando existan en la edificación que se va a sustituir y siempre que se recuperen dichos elementos.

4. En el resto de fachadas que den a patios de luces y espacios libres privados que no sean visibles desde las calles limítrofes de la manzana en que se sitúe el edificio, se admiten todos los cuerpos salientes siempre que se respeten las dimensiones establecidas para patios.

5. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de doscientos setenta (270) centímetros. En las calles Roldán y Marín y Virgen de la Capilla, así como en las avenidas de Granada y de Madrid, no se permiten cuerpos salientes en primera planta piso.

Artículo 45. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. Para los edificios catalogados en los niveles de protección integral y estructural la edificabilidad se determina en cada ficha incluida en el Catálogo.

2. En los planos de Régimen y Gestión del Suelo se identifican determinadas parcelas para las que, teniendo en cuenta su tamaño y/o forma, se establecen una edificabilidad superior a la de la manzana en que se localizan. Se identifican en el Anexo número 3 al presente Capítulo.

3. En el resto del ámbito de la ordenanza el coeficiente de edificabilidad neta se establece para cada grado:

Grado 1: Se grafía en cada manzana mediante un valor expresado en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela. En algunos ámbitos dentro de cada manzana, se determina una edificabilidad equivalente al ochenta y cinco por ciento (85%) de la establecida para el resto de la manzana, con el objeto de mantener las alturas predominantes en la calle, no existiendo, por tanto, exceso sobre el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo.La edificabilidad resultante se considera como valor fijo, debiendo materializarse en su totalidad en la parcela de que se trate salvo que la edificación se destine en su totalidad a usos dotacionales.

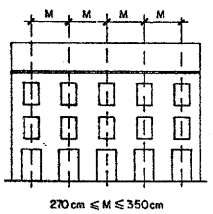
Grado 2: Uno con ocho (1,8) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela. Esta edificabilidad es máxima.

4. La edificabilidad resultante de la aplicación de los puntos anteriores, calculada de la forma establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 19 de las presentes Normas, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

SECCION 3. CONDICIONES ESTETICAS

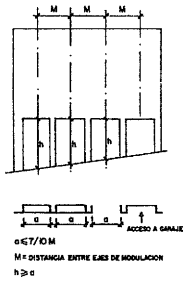
Artículo 46. Composición de fachadas.

1. En el ámbito del grado 2 la composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad.



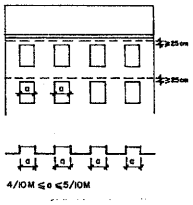

2. En el ámbito del grado 1, las fachadas exteriores han de estar compuestas según ejes de modulación distantes entre sí un módulo comprendido entre doscientos setenta (270) y trescientos cincuenta (350) centímetros. Estos ejes serán de simetría para la definición de los huecos de una fachada que según sean de planta baja o de planta piso deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) En planta baja tendrán una anchura no mayor de siete décimos (7/10) de la distancia entre ejes de modulación, admitiéndose en cualquier caso que el hueco de acceso al garaje tenga una anchura equivalente a la establecida en el artículo Accesos a los garajes, de las Normas Urbanísticas del PGOU. Los dinteles de todos los huecos se situarán a la misma cota.



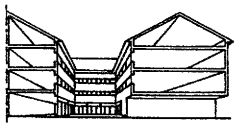

La altura de los huecos será mayor o igual a la anchura de los mismos, no obstante, en el caso de hueco de acceso al garaje, la altura podrá ser inferior a la anchura cuando no sea posible cumplir la anterior condición.

b) En planta piso, los huecos tendrán una anchura comprendida entre cuatro décimos (4/10) y cinco décimos (5-10) de la distancia entre ejes de modulación.




La altura de los huecos será común a todos y con una medida igual o mayor a una vez y media (1,5) la anchura de los mismos. El dintel de los huecos se situará a una distancia igual o superior a veinticinco (25) centímetros por debajo de la cara inferior del forjado de techo.

3. Los huecos a los patios interiores o espacios libres que no sean visibles desde las calles limítrofes de la manzana en que se sitúe el edificio, pueden disponerse sin atender a los ejes de modulación definidos anteriormente.



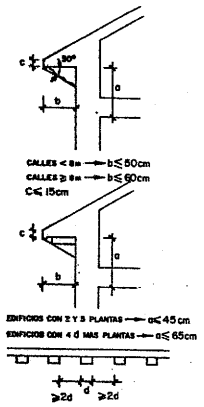
Artículo 47. Aleros.

1. El saliente máximo de los aleros sobre la alineación oficial será de cincuenta (50) centímetros, excepto en las calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros en las que podrán llegar a los sesenta (60) centímetros.

2. El material al emplear para la construcción de los mismos puede ser: piedra, piedra artificial, madera, ladrillo macizo, u hormigón sobre encofrado contínuo pintado de igual manera que la fachada.

3. El alero no puede, en ningún caso, producirse como prolongación del forjado.

4. Si se emplean molduras, estas deben quedar comprendidas en el plano que va desde el borde exterior del alero al paramento de fachada, con una inclinación bajo la horizontal de treinta grados sexagesimales (30).



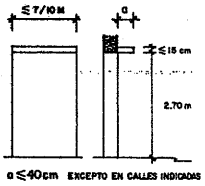

5. Si el alero se compone con canecillos de madera, se aplicará el mismo criterio del punto anterior para definir su altura, entendiendo que dichos canecillos siempre deben ser prismáticos. El ancho del canecillo no debe ser inferior a su altura y la cadencia en su empleo no deberá hacer que la distancia entre uno y otro sea inferior al doble de éste.

Artículo 48. Marquesinas.

1. Sólo se permite la construcción de marquesinas en el ámbito del grado 1 y con los siguientes requisitos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

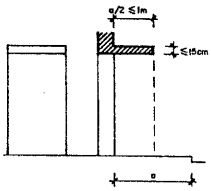
b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea para todos los propietarios de locales.




c) Cuando se realicen como prolongación del dintel del hueco de acceso o escaparate.

2. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros.

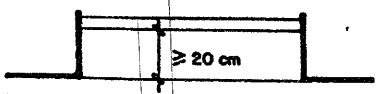
3. El saliente máximo será de cuarenta (40) centímetros y su espesor será igual o inferior a quince (15) centímetros. No obstante, en las calles Roldán y Marín, Virgen de la Capilla, Soledad Torres Acosta, Millán de Priego, Doctor Eduardo Arroyo, avenida de Granada, Correa Weglison, ctra. de Córdoba, Fuente de Don Diego, Adarves Bajos y las plazas de la Constitución, San Francisco y Jardinillos el saliente de las marquesinas podrá ser igual o inferior a la mitad del ancho de la acera, con un máximo de un (1) metro.




4. Para la solicitud de licencia en edificios existentes deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fín de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Artículo 49. Portadas y escaparates.

1. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán resaltarse con molduras o pilastras con un ancho no superior a treinta (30) centímetros. El saliente con respecto al plano de fachada no será mayor de veinte (20) centímetros excepto en aceras e itinerarios peatonales con ancho igual o inferior a un (1) metro en los que no podrán sobresalir mas de diez (10) centímetros.

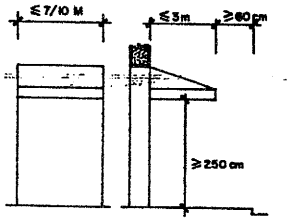



Cuando en un edificio se incorpore la portada del edificio demolido no será de aplicación lo anterior.

2. Los escaparates y cerramientos de los huecos deberán situarse hacia el interior del plano de fachada, a una distancia de ésta igual o superior a veinte (20) centímetros.

Artículo 50. Toldos.

1. Los toldos móviles sólo se admiten en los huecos de planta baja y estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

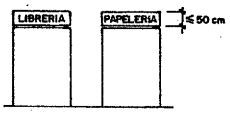



2. Podrán instalarse toldos móviles para cubrir temporalmente calles peatonales siempre que se sitúen como mínimo, a siete (7) metros de la rasante de la calle.

3. Deben ser de un color liso, en tonos claros del blanco al beige o tostados del beige al sepia. Se prohíben los tonos crudos y brillantes, entendiendo por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.

4. Los toldos fijos cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 48 - Marquesinas.

Artículo 51. Rótulos publicitarios en fachadas.




1. Se admiten rótulos publicitarios en fachada, haciéndoles coincidir sobre los huecos de planta baja. Estarán formados por letras sueltas y no podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros.

2. Todos los rótulos de un mismo edificio deben estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura.

3. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera.

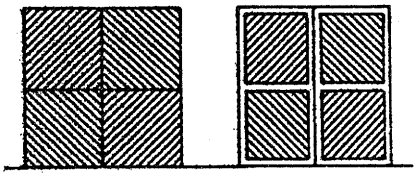
Artículo 52. Puertas de garajes.

1. Las puertas de los garajes deberán cerrar el hueco en su totalidad, no permitiéndose puertas a media altura o caladas. Se permite su calado en la parte superior y en una altura de, como máximo, el diez por ciento (10%) de su altura total.

2. Serán de madera, formadas por un bastidor metálico acabado exteriormente con piezas de madera machihembradas de espesor no menor de veinticinco (25) milímetros, o metálicas imitando los acabados de las puertas tradicionales de madera. Se prohíben los acabados en chapa ondulada o similares.

3. La madera deberá envejecerse o pintarse en tonos marrones.

Los elementos metálicos deberán pintarse asimismo en negro o tonos marrones oscuros.



Artículo 53. Carpinterías y persianas.

1. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. u otros materiales similares, debiendo cumplir en todo caso, las características siguientes:

a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados en negro o tonos oscuros de marrones, verdes o granates.

b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

c) La madera deberá envejecerse o pintarse en tonos oscuros de marrones, o verdes.

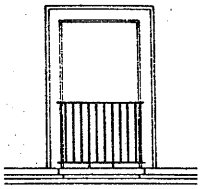
2. Las persianas se atendrán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

Artículo 54. Acabado de fachadas.

1. En agrupaciones de solares, se proyectarán fachadas diferentes respondiendo a la parcelación primitiva.

2. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

3. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser de piedra u hormigón sobre encofrado contínuo pintado.



4. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de seis (6) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

5. Las fachadas, aparte de lo señalado en esta sección, serán enfoscadas y pintadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

En el grado 2 se pintarán en blanco.

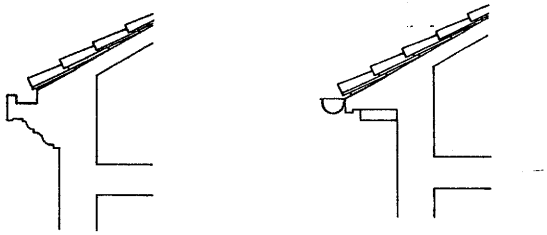
En el grado 1 se pintarán en blanco, o en gris u ocre en tonos claros, ateniéndose al color predominante en el tramo de calle o al existente en edificaciones contíguas que estén catalogadas.

6. Los elementos de cerrajería que se utilicen para la protección de huecos en fachada seguirán modelos tradicionales, entendiendo por tales los formados por barras verticales separadas por una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros ni mayor de catorce (14) centímetros, pudiendo estar atadas horizontalmente por elementos metálicos formando una celosía.

Artículo 55. Cubiertas.

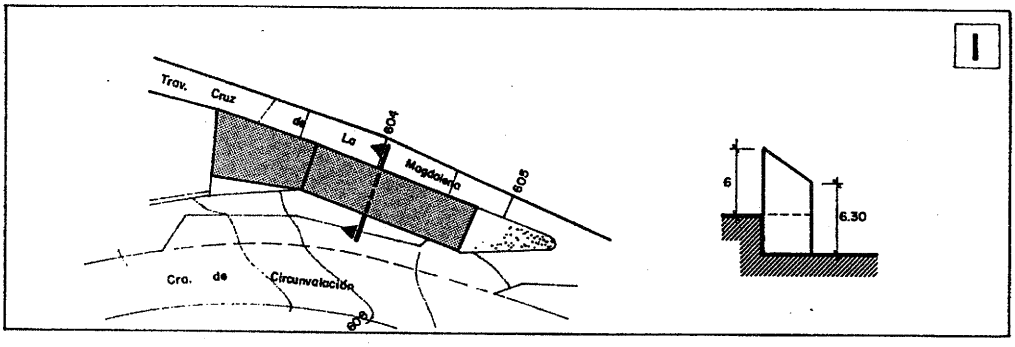
1. En los edificios con altura máxima señalada de cuatro (4) o menos plantas sólo será autorizable la cubierta inclinada, En los edificios con altura superior, la cubierta podrá ser plana o inclinada.

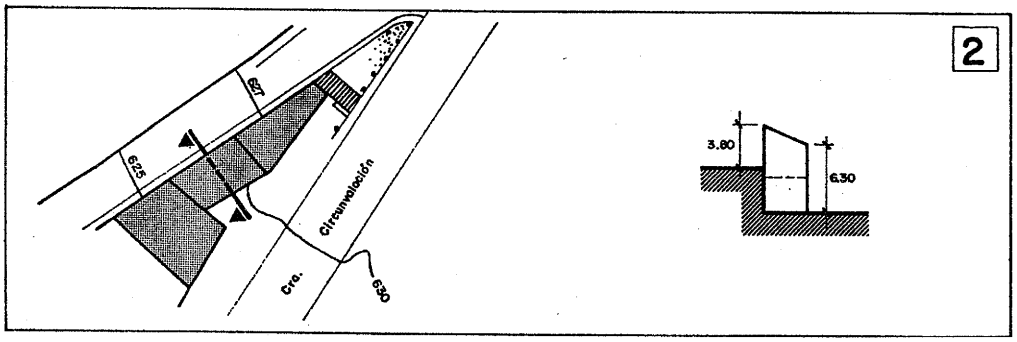
2. La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Serán de teja curva cerámica en su color natural (sin vidriar), debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreras, remates laterales, etc.

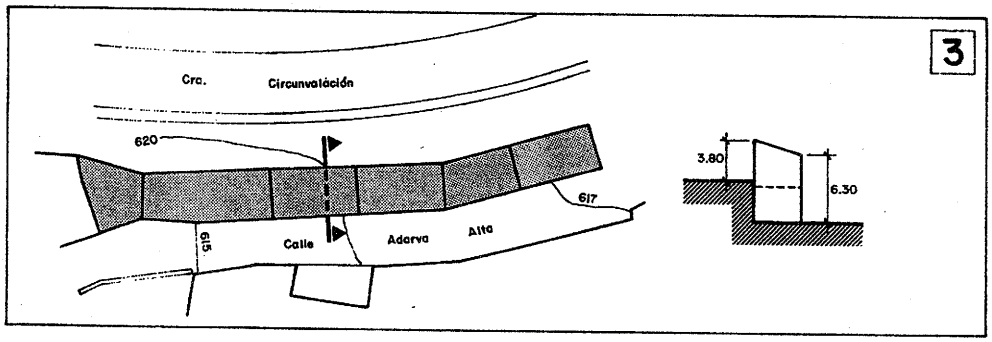


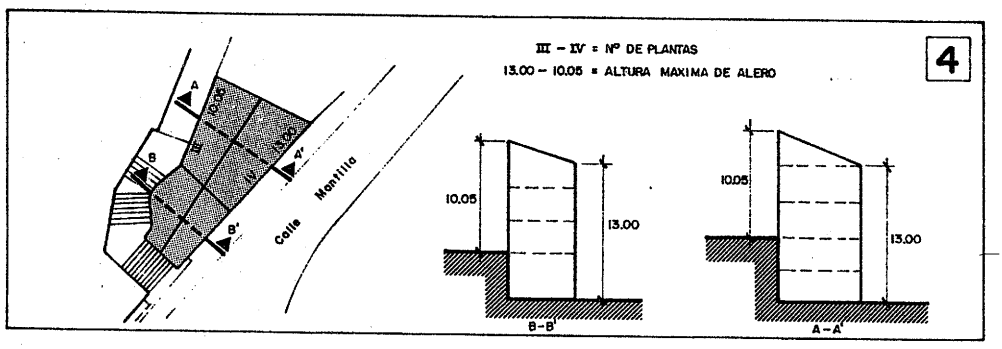
3. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

ANEXO 1. ORDENACIONES SINGULARES DE ALTURAS DE LA EDIFICACION

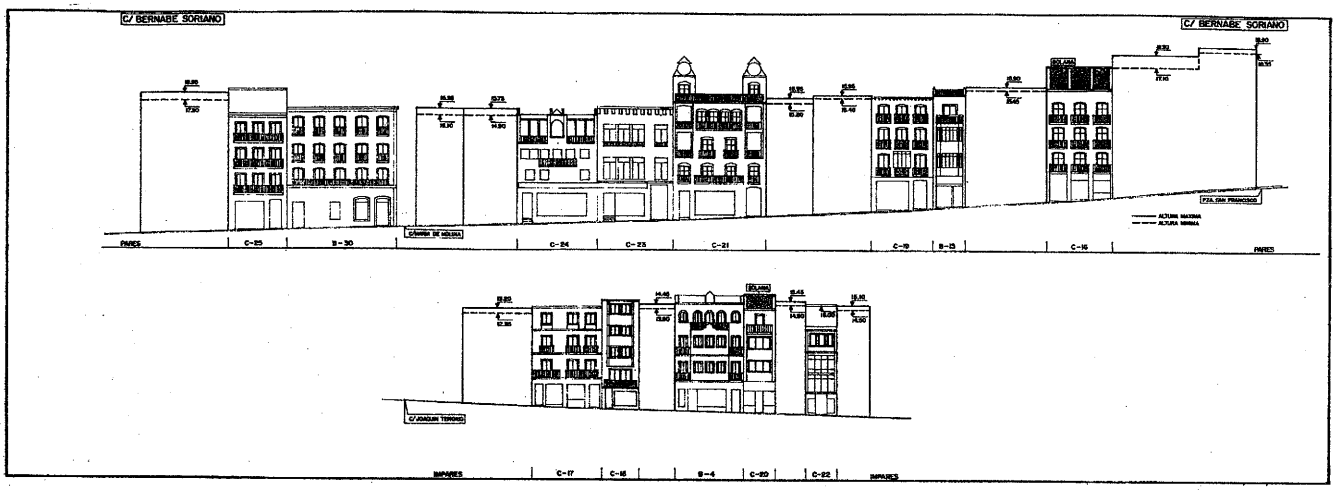


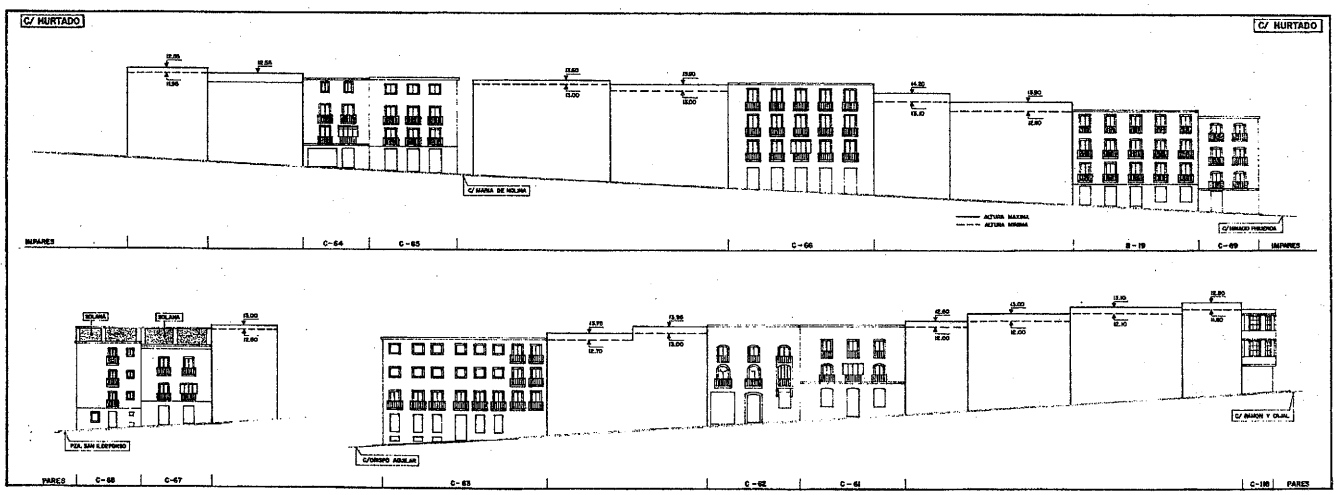



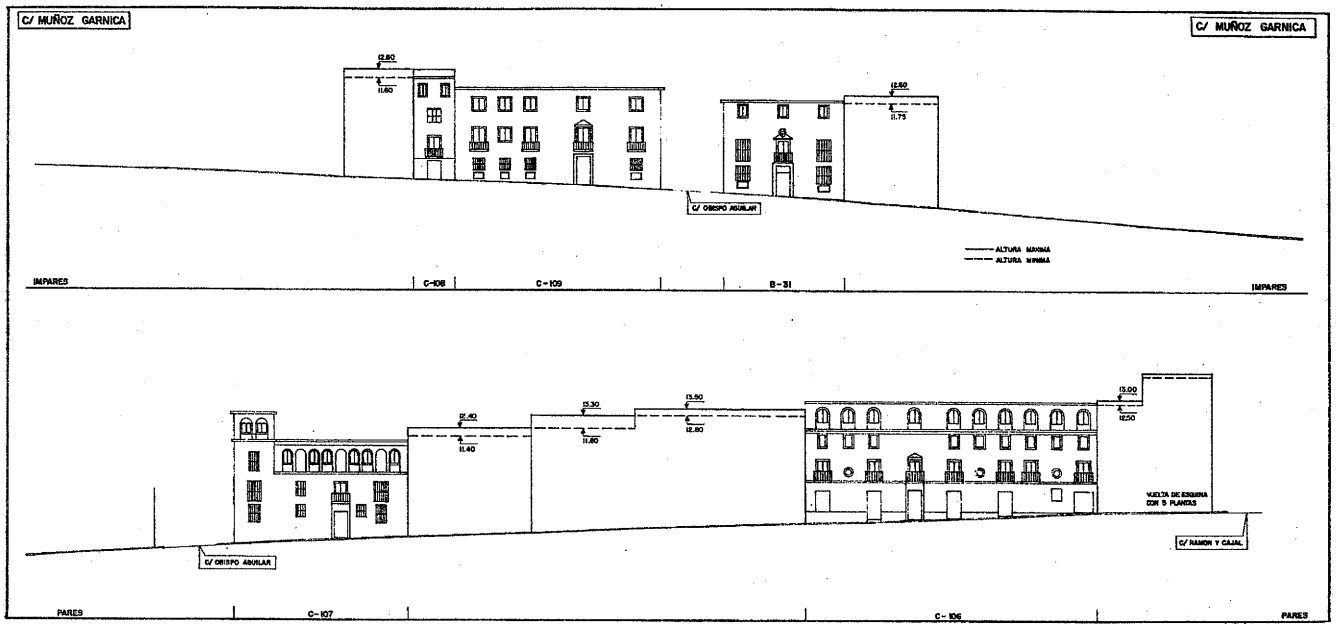


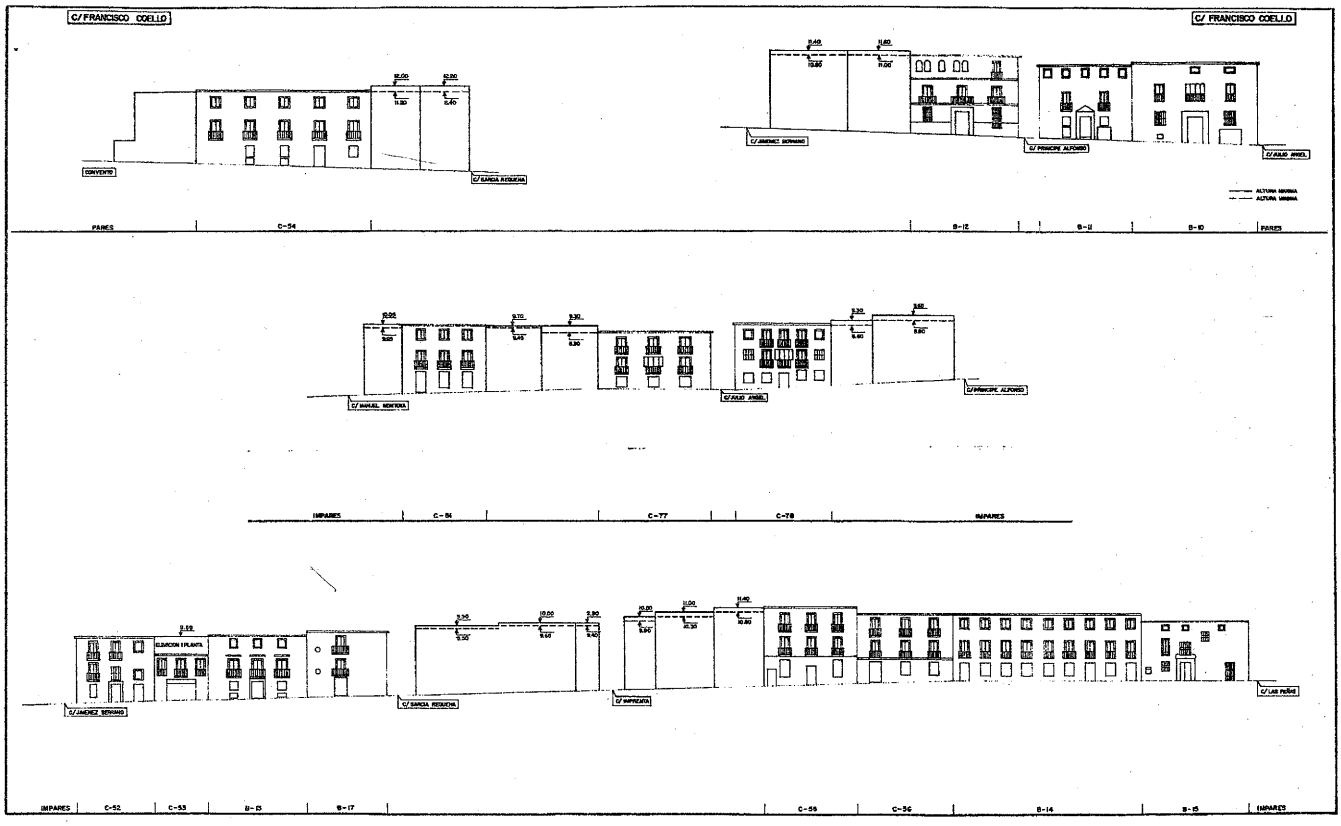



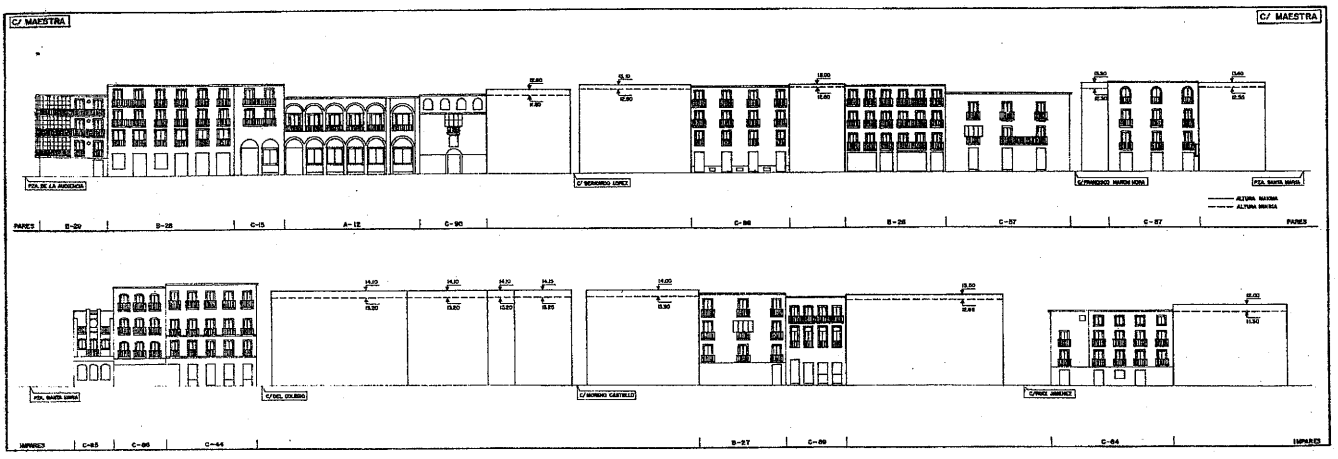

ANEXO 2. DETERMINACIONES GRAFICAS SOBRE LA ALTURA DE LA EDIFICACION EN TRAMOS DE CALLES SINGULARES

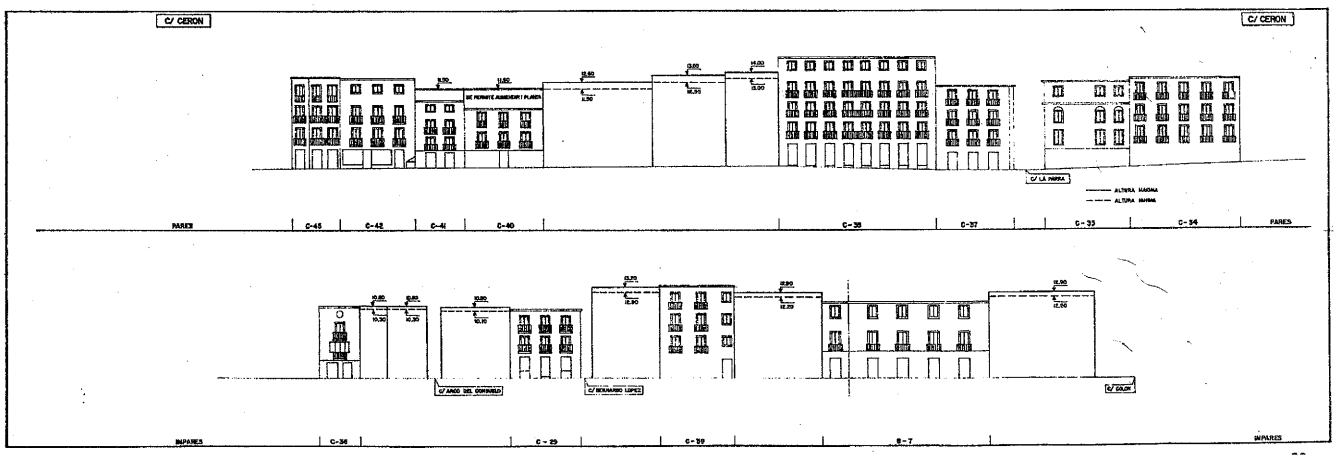



C/ MUÑOZ GARNICA
C/ MUÑOZ GARNICA
C/ OBISPO AGUILAR
ALTURA MAXIMA
ALTURA MINIMA
IMPARES
C-108
C-109
B-31
IMPARES
C/ OBISPO AGUILAR
VUELTA DE ESQUINA CON 5 PLANTAS
C/ RAMON Y CAJAL
PARES
C-107
C-106
PARES


C/ FRANCISCO COELLO
C/ FRANCISCO COELLO
CONVENTO
C/ SANTA ROSALIA
C/ JIMENEZ SERRANO
C/ PRINCIPE ALFONSO
C/ ANGEL ANGEL
PARES
C-54
B-12
B-11
B-10
PARES
C/ MANUEL MONTERO
C/ ANGEL ANGEL
C/ PRINCIPE ALFONSO
IMPARES
C-51
C-77
C-78
IMPARES
C/ JIMENEZ SERRANO
C/ SANTA ROSALIA
C/ IMPRENTA
C/ LUIS PEÑA
IMPARES
C-52
C-53
B-15
B-17
C-55
C-56
B-14
B-15
IMPARES


C/ MAESTRA
C/ MAESTRA
PZA. DE LA ASUNCION
C/ SERRADOR LOPEZ
C/ FRANCISCO MARIN MORA
PZA. SANTA MARIA
ALTURA MAXIMA
ALTURA MINIMA
PARES
B-29
B-28
C-15
A-12
C-90
C-98
B-26
C-57
C-97
PARES
PZA. SANTA MARIA
C/ DEL OLIVO
C/ MORENO CASTILLO
C/ ANGEL JIMENEZ
IMPARES
C-83
C-86
C-44
B-27
C-89
C-84
IMPARES




ANEXO 3. PARCELAS CON EXCESO DE APROVECHAMIENTO SOBRE EL TIPO

| Localización | Parcela Catastral | Superficie (m.²) | Edificabilidad zona (m./m.²) | Area de reparto | Edificabilidad P. Especial (m.²/m.²) | Aprovecham. (U.A) | Exceso U.A. s/85%A.T |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| c/Magdalena Baja, 8 | 9712031 | 50.2 | 2.23 | 37 | 2.50 | 125.5 | 30.3 |
| c/Magdalena Baja, 6 | 9712030 | 27.5 | 2.23 | 37 | 3.00 | 82.5 | 30.4 |
| c/Magdalena Baja, 1 | 9810314 | 52.2 | 1.80 | 38 | 3.00 | 156.6 | 79.4 |
| Plaza de la Magdalena, 6 | 9909234 | 14.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 42.0 | 21.3 |
| Plaza de la Magdalena, 22 | 0010015 | 37.5 | 2.23 | 37 | 3.00 | 112.5 | 41.4 |
| c/Santo Domingo, 22 | 0010014 | 45.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 135.0 | 49.7 |
| c/Santo Domingo, 45 | 9909240 | 35.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 105.0 | 53.3 |
| c/Santo Domingo, 43 | 9909241 | 40.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 120.0 | 60,9 |
| Plaza Santa Luisa de Marillac, 2 | 0109021 | 16.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 48.0 | 17.7 |
| Plaza Santa Luisa de Marillac, 1 | 0109022 | 22.5 | 2.23 | 37 | 3.00 | 67.5 | 24.8 |
| c/Martinez Molina, 71 | 0188301 | 75.3 | 2.66 | 41 | 3.00 | 225.9 | 55.6 |
| c/Martínez Molina, 69 | 0108302 | 14.0 | 2.66 | 41 | 3.00 | 42.0 | 10.3 |
| c/Martínez Molina, 67 | 0108303 | 42.5 | 2.66 | 41 | 3.00 | 127.5 | 31.4 |
| c/Herrerías, 1 | 0108404 | 22.5 | 2.23 | 37 | 3.00 | 67.5 | 24.9 |
| c/Ayuntamiento, 2 | 0108405 | 18.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 54.0 | 19.9 |
| c/Ayuntamiento, 4 | 0108406 | 15.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 45.0 | 16.6 |
| c/Martinez Molina, 74 | 0309021 | 62.0 | 2.66 | 41 | 3.40 | 210.8 | 70.6 |
| c/San Juan , 12 | 0109053 | 44.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 132.0 | 48.6 |
| c/San Juan, 10 | 0109052 | 32.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 96.0 | 35.3 |
| c/San Juan, 8 | 0109051 | 12.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 36.0 | 13.3 |
| Plaza de San Juan, 10 | 0109042 | 43.5 | 2.23 | 37 | 3.00 | 130.5 | 48.0 |
| c/Ayuntamiento, 12 | 0109074 | 18.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 54.0 | 19.9 |
| c/Martinez Molina, 68 | 0309018 | 21.3 | 2.66 | 41 | 4.00 | 85.2 | 37.0 |
| c/Martinez Molina, 66 | 0309017 | 21.2 | 2.66 | 41 | 4.00 | 84.8 | 36.9 |
| c/Martinez Molina, 64 | 0309016 | 31.5 | 2.66 | 41 | 4.00 | 126.0 | 54.8 |
| c/San Juan, 11 | 0107115 | 38.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 114.0 | 57.8 |
| c/San Juan, 3 | 0107118 | 26.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 84.0 | 45.6 |
| c/San Juan, 1 | 0107119 | 48.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 144.0 | 73.0 |
| Plaza San Juan, 3 | 0107903 | 25.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 75.0 | 38.0 |
| c/Almedros Aguilar, 103 | 0107907 | 50.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 150.0 | 76.1 |
| c/Almedros Aguilar, 101 | 0107908 | 52.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 156.0 | 79.1 |
| c/Almedros Aguilar, 89 | 0107909 | 71.5 | 1.80 | 38 | 3.00 | 214.5 | 108.8 |

| Localización | Parcela Catastral | Superficie (m.²) | Edificabilidad zona (m./m.²) | Area de reparto | Edificabilidad P. Especial (m.²/m.²) | Aprovecham. (U.A) | Exceso U.A. s/85%A.T |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| c/Martinez Molina, 47 | 1207808 | 36.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 144.0 | 62.6 |
| c/Almedros Aguilar, 75 | 0207034 | 56.0 | 1.80 | 38 | 2.50 | 140.0 | 57.2 |
| c/San Bartolomé, 28 | 0307401 | 112.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 448.0 | 194.8 |
| c/San Bartolomé, 26 | 0307415 | 60.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 240.0 | 104.3 |
| c/Arroyo de San Pedro, 6 bis | 0307402 | 41.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 164.0 | 71.3 |
| Pza. Sta. Luisa Marillac c/v a Santo Domingo | 1009305 1009306 | 60,3 | 2,23 | 37 | 3.00 | 180.9 | 66.6 |
| Plaza de Santiago, 1 | 0205801 | 62.0 | 1.80 | 38 | 2.50 | 155.0 | 63.3 |
| c/de la Parrilla, 31 | 0204925 | 110.0 | 1.80 | 38 | 2.50 | 275.0 | 112.4 |
| c/de la Parrilla, 21 | 0204930 | 47.5 | 1.80 | 38 | 2.20 | 104.5 | 34.3 |
| c/de la Parrilla, 12 | 0305012 | 67.5 | 1.80 | 38 | 2.50 | 168.9 | 69.1 |
| c/de la Parrilla, 10 | 0305011 | 58.0 | 1.80 | 38 | 2.50 | 145.0 | 59.3 |
| c/de la Parrilla, 8 | 0305010 | 58.0 | 1.80 | 38 | 2.50 | 145.0 | 59.3 |
| c/de la Parrilla, 6 | 0305009 | 45.0 | 1.80 | 38 | 2.50 | 112.5 | 46.0 |
| c/Dr. Sánchez de la Nieta, 3 | 0405704 | 73.5 | 2.66 | 41 | 3.50 | 257.3 | 91.1 |
| c/Dr. García Anguita, 7 | 0405706 | 43.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 172.0 | 74.8 |
| c/Dr. Sánchez de la Nieta, 2 | 0405709 | 56.0 | 2.66 | 41 | 3.50 | 196.0 | 69.4 |
| c/Dr. García Anguita, 1 | 0405708 | 41.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 164.0 | 71.3 |
| c/Melchor Cobo Medina, 27 | 0805903 | 75.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 300.0 | 130.4 |
| c/Cuatro Torres, 3 | 0805912 | 57.0 | 2.66 | 41 | 3.50 | 199.5 | 70.6 |
| c/Teodoro Calvache, 21 | 0805605 | 35.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 140.0 | 60.9 |
| c/Teodoro Calvache, 19 | 0805606 | 35.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 140.0 | 60.9 |
| c/Cuatro Torres, 5 | 0805617 | 72.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 288.0 | 125.2 |
| c/Cuatro Torres, 7 | 0805616 | 36.5 | 2.66 | 41 | 4.00 | 146.0 | 63.5 |
| c/Teodoro Calvache, 12 | 0804913 | 52.0 | 2.66 | 41 | 3.50 | 182.0 | 64.4 |
| c/Capitán Aranda Baja, 2 | 0804901 | 41.0 | 2.66 | 41 | 3.50 | 143.5 | 50.8 |
| c/Reja de la Capilla, 5 | 0804909 | 46.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 184.0 | 80.0 |
| c/Bernardas, 16 | 1004020 | 60.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 240.0 | 104.3 |
| c/Teodoro Calvache, 1 | 0203413 | 45.5 | 1.80 | 38 | 3.30 | 150.2 | 82.9 |
| c/Almendros Aguilar, 21 | 0203416 | 60.0 | 1.80 | 38 | 3.30 | 198.0 | 109.3 |
| c/Almagro, 3 | 0203512 | 30.5 | 1.80 | 38 | 2.50 | 76.3 | 31.2 |
| c/Almagro, 1 | 0203511 | 22.5 | 1.80 | 38 | 3.00 | 67.5 | 34.2 |
| c/Almendros Aguilar, 19 | 0203510 | 45.0 | 1.80 | 38 | 3.50 | 157.5 | 91.0 |
| c/Almendros Aguilar, 12 | 0302901 | 55.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 220.0 | 95.6 |
| c/Almendros Aguilar, 10 | 0302939 | 50.0 | 2.66 | 41 | 3.50 | 175.0 | 62.0 |
| c/Aldana, 1 | 0303604 | 68.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 272.0 | 118.3 |
| c/Maestra, 7 | 0403008 | 16.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 64.0 | 27.8 |
| c/Francisco Martín Mora, 2 | 0402205 | 48.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 192.0 | 83.5 |
| c/Maestra, 2 | 0402206 | 72.0 | 2.66 | 41 | 3.50 | 252.0 | 89.2 |
| Plaza Santa María, 5 | 0402207 | 24.5 | 2.66 | 41 | 4.00 | 98.0 | 42.6 |
| Plaza Santa María, 6 | 0402208 | 37.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 148.0 | 64.3 |
| c/Alamos, 11 | 0404508 | 33.0 | 2.66 | 41 | 5.00 | 165.0 | 90.4 |
| c/Bernabé Soriano, 9 | 0704812 | 49.5 | 3.66 | 44 | 4.50 | 222.8 | 68.8 |
| c/Bernabé Soriano, 15 | 0704809 | 45.0 | 3.66 | 44 | 5.50 | 247.5 | 82.8 |
| c/Ramón y Cajal, 15 | 0603511 | 50.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 200.0 | 87.0 |

| Localización | Parcela Catastral | Superficie (m.²) | Edificabilidad zona (m./m.²) | Area de reparto | Edificabilidad P. Especial (m.²/m.²) | Aprovecham. (U.A) | Exceso U.A. s/85%A.T |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| c/Laguna, 3 | 0702817 | 52.0 | 2.66 | 41 | 3.50 | 182.0 | 64.4 |
| c/Laguna, 5 | 0702816 | 53.5 | 2.66 | 41 | 3.50 | 187.3 | 66.3 |
| c/Jorge Morales, 7 | 0702815 | 45.5 | 2.66 | 41 | 4.00 | 182.0 | 79.1 |
| c/Muñoz Garnica, 12 | 0803801 | 54.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 216.0 | 93.9 |
| c/Vicente Montuno, 10 | 0803809 | 56.0 | 2.66 | 41 | 3.40 | 190.4 | 63.8 |
| c/San Fernando, 29 | 0803810 | 52.5 | 2.66 | 41 | 4.00 | 210.0 | 91.3 |
| c/Pedro Diaz, 3 | 0804514 | 64.3 | 2.66 | 41 | 3.00 | 192.9 | 47.5 |
| c/Pedro Diaz, 5 | 0804513 | 31.5 | 2.66 | 41 | 3.00 | 94.5 | (*) 13.1 |
| c/Obispo Aguilar, 4 | 0602302 | 125.0 | 2.66 | 41 | 3.50 | 437.5 | 154.9 |
| c/Mesa, 13 | 0602303 | 63.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 252.0 | 109.5 |
| c/Obispo Aguilar, 17 | 0803028 | 52.0 | 2.66 | 41 | 4.00 | 208.0 | 90.4 |
| c/Azulejos, 8 | 0903904 | 42.5 | 2.66 | 41 | 4.00 | 170.0 | 73.9 |
| c/Azulejos, 10 | 0903905 | 63.7 | 2.66 | 41 | 5.00 | 318.5 | 174.5 |
| c/Adarves Altos, 12 | 0801811 | 49.5 | 2.66 | 41 | 4.00 | 198.0 | 86.1 |
| c/Alta Santa Ana, 10 | 0100213 | 35.7 | 1.80 | 38 | 2.50 | 89.2 | 36.4 |
| c/Hervas, 1 | 0201001 | 78.0 | 1.80 | 38 | 3.00 | 234.0 | 118.7 |
| c/Lucena, 1 | 0099301 | 93.7 | 2.23 | 37 | 2.80 | 262.3 | 84.7 |
| c/Carrera de Jesús, 24 | 0099302 | 72.0 | 2.23 | 37 | 3.80 | 273.6 | 137.1 |
| c/Carrera de Jesús, 26 | 0099303 | 117.0 | 2.23 | 37 | 3.40 | 397.8 | 176.0 |
| c/Carrera de Jesús, 4 | 0300006 | 39.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 117.0 | 43.1 |
| c/Ejido Alcantarilla, 2 | 0501501 | 31.5 | 2.66 | 41 | 3.00 | 94.5 | 23.3 |
| c/Ejido Alcantarilla, 4 | 0501502 | 31.5 | 2.66 | 41 | 3.70 | 116.5 | (*) 27.2 |
| c/Francisco Coello, 20 | 0401609 | 46.0 | 2.23 | 37 | 3.00 | 138.0 | 50.8 |
| c/Francisco Coello, 28-Y | 0401007 | 30.0 | 2.23 | 37 | 4.00 | 120.0 | 63.1 |
| c/Francisco Coello, 28-Z | 0401008 | 32.5 | 2.23 | 37 | 4.00 | 130.0 | 68.4 |
| c/Pilar de la Imprenta, 2 | 0400001 | 36.0 | 2.66 | 41 | 3.00 | 108.0 | 26.6 |
| c/Ejido Alcantarilla,21 | 0601710 | 151.0 | 2.66 | 41 | 3.50 | 528.5 | 187.1 |
| c/Carrera de Jesús, 32 | 0099306 | 81.2 | 2.23 | 37 | 3.50 | 284.2 | 130.3 |
| c/Carrera de Jesús, 34 | 0099307 | 42.7 | 2.23 | 37 | 3.40 | 145.2 | 64.3 |
| c/ Bernabé Soriano,21 | 0704806 | 51.8 | 3.66 | 44 | 4.50 | 233.1 | 71.9 |
| c/ San Clemente,18 | 0605314 | 54.7 | 3.66 | 44 | 5.00 | 273.5 | 103.3 |
| c/ Almendros Aguilar,5 | 0303013 | 76.6 | 1.80 | 38 | 2.70 | 206.8 | 93.6 |
| c/ Bernabé Soriano, 19 | 0704807 | 46.0 | 3.66 | 44 | 5.50 | 253.0 | 109.9 |
| c/ Bernabé Soriano, 23 | 0704805 | 36.0 | 3.66 | 44 | 4.50 | 162.0 | 141.0 |
| Callejón Fuente Nueva | 0303014 | 40.0 | 1.80 | 38 | 2.70 | 108.0 | 48.9 |

CAPITULO 3

ORDENANZA N 3 - ALINEACIONES Y ALTURAS DETERMINADAS

Artículo 56. Ambito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Régimen y Calificación del Suelo.

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras con alineaciones fijadas en los planos.

SECCION 1: CONDICIONES DE USO

Artículo 57. Uso característico.

El uso característico es el residencial.

Artículo 58. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio exclusivo.

b) Terciario:

Hospedaje.

Comercio en categorías I y II, así como la categoría III -Grandes superficies comerciales- en su clase no alimentaria. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y

primer sótano en las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la normativa del PGOU. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

Salas de Reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera planta ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

d) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

SECCION 2: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 59. Posición de la edificación

1. La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos de Régimen y Calificación del Suelo a escala 1/1.000, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela excepto los espacios delimitados como libres de edificación que tan sólo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.

2. La línea de fachada en planta baja podrá separarse de la alineación oficial exterior con los soportales contemplados en las Normas Urbanísticas del PGOU en actuaciones por manzana o que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana.

3. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación oficial exterior a partir de la planta segunda en una longitud no superior al cincuenta por ciento (50%) de toda la fachada, garantizando el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

4. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 60. Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que se establece en los planos de Red Viaria y Alturas de la Edificación a escala 1/1.000.

2. La altura máxima de cornisa es la establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU en función del número de plantas permitido.

Artículo 61. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. Las superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponde, según los planos de Red Viaria y Alturas de la Edificación, por la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando existan.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en las Normas Urbanísticas del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 19 de las presentes Normas, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento en la parcela.

CAPITULO 4

ORDENANZA N 5 - UNIFAMILIAR

Artículo 62. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Régimen y Calificación del Suelo con el código «5».

2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación unifamiliar o dotacional.

SECCION 1: CONDICIONES DE USO.

Artículo 63. Uso característico

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 64. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.

b) Industrial: Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos según se establece en la normativa urbanística del PGOU en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y en edificio exclusivo.

c) Terciario:

Hospedaje en edificio exclusivo.

Comercio en categoría I y en situación de planta baja o semisótano.

Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

Salas de Reunión en situaciones de planta baja y semisótano. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

d) Dotacional: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

SECCION 2: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 65. Clasificación en grados.

En el ámbito del presente Plan Especial sólo existen terrenos calificados con el grado 3 de la ordenanza del PGOU. Se identifica con el código 3 a continuación del número «5» correspondiente a la Ordenanza.

Artículo 66. Condiciones de la parcela.

En el grado 3 no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: doce (12) metros.

b) Superficie mínima de parcela: mil (1.000) metros cuadrados, excepto en el ámbito de la Unidad de Ejecución n 28 en que se reduce a quinientos (500) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a doce (12) metros.

Artículo 67. Posición de la edificación.

1. El plano de fachada de la nueva edificación deberá quedar retranqueado en relación a la alineación oficial exterior un mínimo de cinco (5) metros.

2. La línea de la nueva edificación deberá quedar retranqueada en relación a los linderos laterales y testero un mínimo de cinco (5) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

3. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios como garaje-trastero, que podrá situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

a) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos veinte (320) centímetros.

b) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cuatro (4) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

Artículo 68. Ocupación de la parcela

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela edificable.

Artículo 69. Altura de la edificación.

1. En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la baja.

2. La altura máxima de cornisa se establece en seis (6) metros.

3. La altura máxima total se establece en ocho con veinte (8,20) metros.

Artículo 70. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en cero con tres (0,3) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento.

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en las Normas Urbanísticas del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 19, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 71. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, no admitiéndose, en ningún caso, tratamientos de medianerías.

2. Se permitirán cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de un (1) metro para la fábrica maciza y de dos (2) metros para rejas, alambradas y setos vegetales.

CAPITULO 5

ORDENANZA N 6 - BARRIOS PERIFERICOS

Artículo 72. Ambito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Régimen y Calificación del Suelo.

2. Su tipología responde a la edificación aislada y adosada.

Artículo 73. Clasificación en grados.

En el ámbito del Plan Especial sólo existen terrenos calificados con el grado 1 de la Ordenanza del PGOU. Se identifica con el código 1 a continuación del número 6 correspondiente a la Ordenanza.

SECCION 1: CONDICIONES DE USO

Artículo 74. Uso característico.

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 75. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas.

a) Industrial: Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos según se establece en las Normas Urbanísticas del PGOU en situación de planta baja y semisótano.

b) Terciario:

Comercio en categoría I y en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

Salas de Reunión en situaciones de planta baja y semisótano. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

SECCION 2: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 76. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: cuatro con cincuenta (4,50) metros.

b) Superficie mínima de parcela: cincuenta (50) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros.

Artículo 77. Posición de la edificación.

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior.No obstante, si las edificaciones colindantes están retranqueadas la nueva edificación deberá ajustarse al de estas.

2. No se establece retranqueo a los linderos laterales y testero, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

Artículo 78. Altura de la edificación

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja.

2. La altura máxima de cornisa o de coronación, según se trate de edificaciones con cubierta inclinada o plana, se establece en seis (6) metros

3. La altura máxima total se establece en siete con cincuenta (7,50) metros.

Artículo 79: Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento.

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en las Normas Urbanísticas del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 19, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

Artículo 80. Condiciones estéticas.

1. Las fachadas serán de revocos en colores claros, preferentemente blanco, permitiéndose zócalos de otros materiales, excepto de ladrillo visto o aplacados cerámicos, con una altura máxima de un (1) metro.

2. La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Serán de teja curva cerámica en su color natural (sin vidriar), debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreras, remates laterales, etc.

3. Todos los paramentos visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados como fachada.

4. Se permiten cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de un (1) metro para fábrica maciza, con los mismos materiales que en fachada, o de dos (2) metros para rejas, alambradas y setos vegetales.

CAPITULO 6

ORDENANZA N 8 - DOTACIONAL

Artículo 81. Ambito y tipología

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con su trama correspondiente en los planos de Régimen y Calificación del Suelo, excepto para los edificios catalogados cuyo destino a usos dotacionales se realiza en la ficha correspondiente del Catálogo.

2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

SECCION 1: CONDICIONES DE USO

Artículo 82. Uso característico

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguientes simbología:

DOC: Docente

DEP: Deportivo

SAN: Sanitario

SAS: Social-asistencial

CUL: Cultural

REG: Religioso

PAD: Público-administrativo

SUR: Servicios urbanos

SI: Servicios infraestructurales

ALT: Equipamiento de uso alternativo

2. En las parcelas calificadas con el código «ALT» - Equipamiento de uso alternativo - podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

3. Los edificios catalogados tienen asignado su uso característico en la ficha correspondiente del Catálogo.

Artículo 83. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

2. En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con los usos característicos docente y religioso.

3. Los usos característicos asignados podrán modificarse con las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

SECCION 2: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 84. Clasificación en categorías.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ocupación y edificabilidad se establecen 4 categorías coincidentes con las definidas para esta ordenanza en el PGOU y que aparecen identificadas en la serie de planos del Plan Especial de Régimen y Calificación del Suelo con las letras A, B, C y D.

Artículo 85. Ocupación de la parcela y altura de la edificación.

1 No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada categoría.

A: cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

B: ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

C: sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

D: cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

2. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en los planos de Red Viaria y Alturas de la edificación.

Artículo 86. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada categoría, es el siguiente.

A: tres (3) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

B: cuatro (4) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

C: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

D: cero con setenta y cinco (0,75) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en la normativa urbanística del PGOU, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 19, según el área de reparto de que se trate, para calcular el aprovechamiento en la parcela.

Artículo 87. Condiciones para los edificios catalogados.

Las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad de los edificios catalogados calificados para usos dotacionales son las que se recogen en las fichas correspondientes del Catálogo.

CAPITULO 7

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECCION 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 88. Regulación de la Areas con Planeamiento Aprobado.

1. En el ámbito del Plan Especial se incluyen dos de las Areas con Planeamiento Aprobado delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbana. Su delimitación se recoge en la serie de planos del Plan Especial -Régimen y Calificación del Suelo- en los que se identifican con la simbología «APA» seguida del número romano correspondiente a cada ámbito: III y VI.

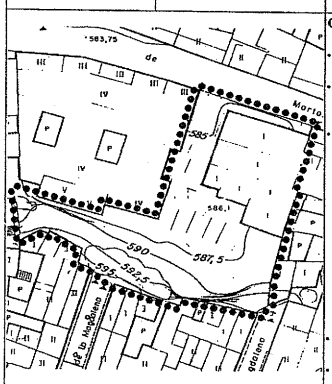
2. La regulación de dichas Areas con Planeamiento Aprobado es la establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU. Las condiciones de edificación aplicables son las de la Ordenanza 1 - Casco Antiguo en su grado 1, salvo las parcelas calificadas como dotacional en las que se aplicará la Ordenanza n 8 - Dotacional.

Artículo 89. Regulación de las áreas remitidas a ordenación posterior mediante Estudios de Detalle.

1. En el presente Plan Especial se delimitan determinados ámbitos que se remiten a ordenación posterior mediante Estudios de Detalle, con el objeto de ordenar la edificación para conseguir una dotación de aparcamientos de vehículos para los residentes en la zona.

2. Las determinaciones particulares de cada Estudio de Detalle son las que se recogen en la Sección 2 del presente Capítulo.

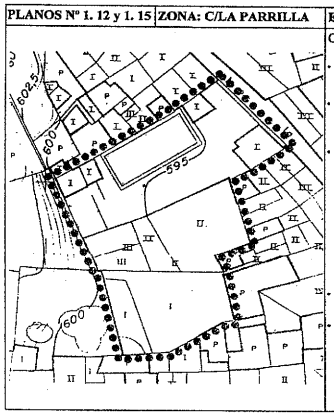
| PLANOS Nº 1. 2 y 1.5 | ZONA: LA MAGDALENA | ESTUDIO DE DETALLE Nº 1 |
|---|---|---|




CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- **Superficie bruta** (en m²): 770
- **Ordenanza de aplicación:** 1- Casco Antiguo, Grado 2º
- **Estudio de Detalle:** Deberá ordenar la edificación teniendo en cuenta el desnivel existente entre la calle Puerta de Martos y los callejones posteriores. A los efectos de la consideración de vivienda exterior, deberá existir en el interior un patio en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 12 metros. Deberá establecerse una dotación de aparcamiento que no consumirá edificabilidad, en cuantía no inferior a 30 plazas para vehículos automóviles que podrá situarse en plantas sótano, baja o primera, atendiendo al desnivel existente. El acceso se efectuará desde la calle Puerta de Martos.
- Edificabilidad máxima para otros usos:1.386 m²
- Incluido en Area de Reparto nº 38

| PLANOS Nº 1. 12 y 1. 15 | ZONA: C/LA PARRILLA | ESTUDIO DE DETALLE Nº 2 |
|---|---|---|




CONDICIONES DE ORDENACION:

- **Superficie bruta** (en m²): 680
- **Ordenanza de aplicación:** 1 - Casco Antiguo, Grado 2º
- **Estudio de Detalle:** Deberá ordenarse la edificación estableciendo un patio interior en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 12 metros, a los efectos de la consideración de vivienda exterior. Deberá establecerse una dotación de aparcamiento que no consumirá edificabilidad, en cuantía no inferior a 54 plazas, que podrá situarse en plantas sótano o baja.
- Edificabilidad máxima para otros usos: 1.224 m²
- Incluido en Area de Reparto nº 38

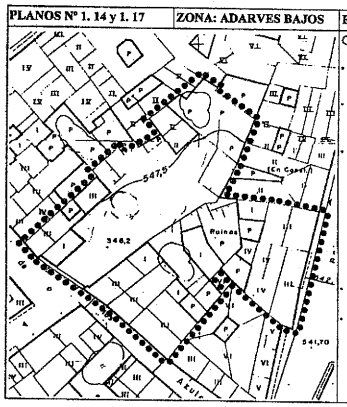
| PLANOS Nº 1. 15 y 1. 19 | ZONA: LA MERCED | ESTUDIO DE DETALLE Nº 3 |
|---|---|---|

- Esta parcela está calificada en el PGOU como dotacional del sistema local, cuya obtención está prevista por transferencia del aprovechamiento urbanístico o expropiación.

De los 7.040 m² de la parcela se destinarán 4.040 m² para uso educativo y el resto para uso social-asistencial y espacios libres de uso público. Se definirá un aparcamiento subterráneo para residentes y su posible utilización por los Servicios de la Gerencia Muncipal.

El Estudio de Detalle establecerá las directrices a que ha de someterse la edificación y su localización dentro de la parcela, teniendo en cuenta la topografía del terreno. Se desarrollará posteriormente mediante proyectos de edificación que pueden ser independientes.

| PLANOS Nº 1. 14 y 1. 17 | ZONA: ADARVES BAJOS | ESTUDIO DE DETALLE Nº 4 |
|---|---|---|



CONDICIONES DE ORDENACION:

- **Superficie bruta** (en m²): 1.180
- **Ordenanza de aplicación:** 1 - Casco Antiguo, Grado 1º
- **Estudio de Detalle:** Deberá ordenarse la edificación alrededor de un patio en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 12 metros, a los efectos de la consideración de vivienda exterior. Deberá establecerse una dotación de aparcamiento que no consumirá edificabilidad, en cuantía no inferior a 94 plazas, que podrá situarse en plantas sótano o baja. El acceso se efectuará desde la calle Adarves Bajos.
- Edificabilidad máxima para otros usos:3.138 m²
- Incluido en Area de Reparto nº 41

Artículo 90. Regulación de las Unidades de Ejecución.

1. El Plan Especial asume la delimitación y determinaciones establecidas por el PGOU para los ámbitos de gestión delimitados como Unidades de Ejecución. Asimismo, establece nuevas Unidades de Ejecución de iniciativa pública sobre terrenos vacantes o con edificaciones ruinosas, además de otras tres que se refieren a la zona de Las Cumbres (las nos 37 y 38) y al entorno de la antigua Iglesia de San Miguel.

2. Las Unidades de Ejecución se delimitan en los planos de Régimen y Calificación del Suelo, en los que aparecen identificadas con la simbología «UE» seguida del número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

3. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Ejecución, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación del uso de las mismas. No obstante lo anterior, en la Unidad de Ejecución n 38 delimitada en la zona de Las Cumbres podrán concederse licencias de edificación para desarrollar el Programa de Realojamiento previsto en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas.Asimismo, en el resto de las Unidades de Ejecución delimitadas, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

4. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.

b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señalare iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señalare iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su acuerdo.

c) Programa: la asignación del cuatrienio tendrá carácter de recomendación preferente, pudiendo adelantarse el desarrollo de la Unidad de Ejecución si las condiciones del proceso de desarrollo urbano así lo aconsejaren.

d) Edificabilidad y aprovechamiento: La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho. El aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución es el que resulta de multiplicar su superficie por el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

e) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

5. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan Especial.

| PLANOS Nº 1. 5 y 1.8 | ZONA: C/HOSPITALICO | UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 33 |
|---|---|---|

OBJETIVOS: Ordenar la edificación sobre patio interior de manzana y ejecutar aparcamiento para residentes

| | | | |
|---|---|---|---|
| GESTIÓN | SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación | INICIATIVA: Privada | PROGRAMA: 1er C |
| | INSTRUMENTOS:<br>• Estudios de Detalle<br>• Proyecto de Compensación y<br>• Proyecto de Urbanización subsumible en el Proyecto de Edificación | INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 38 | |
| ORDENACIÓN | SUPERFICIE BRUTA (en m²): 880<br>ORDENANZA DE APLICACION:<br>• 1 -Casco Antiguo, Grado 2º | EDIFICABILIDAD (en m2): 1.584<br>APROVECHAMIENTO (en U.A.): 1.584<br>U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 1.294 | |
| | La edificación deberá ordenarse alrededor de un patio interior en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 12 metros. Las viviendas que den a dicho patio tendrán la consideración de viviendas exteriores. Deberá establecerse una dotación de aparcamiento que no computará como edificabilidad, en una cuantía no menor de 70 plazas para vehículos automóviles. El acceso se efectuará desde la calle Hospitalico. | | |

| PLANO Nº 1.6 | ZONA: Plaza San Juan de Dios | UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 34 |
|---|---|---|

OBJETIVOS: Construir viviendas de promoción pública sobre solares existentes o con edificaciones ruinosas para realojar a los residentes de la Unidad de Ejecución nº 35

| | | | |
|---|---|---|---|
| GESTIÓN | SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación | INICIATIVA: Pública | PROGRAMA: 1er C |
| | INSTRUMENTOS:<br>• Proyecto de expropiación | INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº41 | |
| ORDENACIÓN | SUPERFICIE BRUTA (en m²): 215<br>ORDENANZA DE APLICACION:<br>• 1 -Casco Antiguo, Grado 1º | EDIFICABILIDAD (en m²):572<br>APROVECHAMIENTO (en U.A.): 572 | |

| PLANO Nº 1.6 | ZONA:IGLESIA DE SAN MIGUEL | UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 35 |
|---|---|---|

OBJETIVOS: Erradicar las edificaciones existentes alrededor de los restos de la Iglesia de San Miguel, posibilitando su reutilización para equipamiento público.

| | | | |
|---|---|---|---|
| GESTIÓN | SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación | INICIATIVA: Pública | PROGRAMA: 1er C |
| | INSTRUMENTOS:<br>• Estudio de Detalle<br>• Proyecto de Expropiación | INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 41 | |
| ORDENACIÓN | SUPERFICIE BRUTA (en m²): 867<br>ORDENANZA DE APLICACION:<br>• 8 - Dotacional | EDIFICABILIDAD (en m²):A definir en Estudio de Detalle sin superar la edificabilidad de la zona | |
| | Se establecerá un convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.<br>El estudio de Detalle establecerá las alineaciones de la edificación, estudiando la reutilización de los restos de la antigua iglesia para usos dotacionales. Podrán modificarse las alineaciones existentes, ampliando la superficie del viario o definiendo espacios libres de uso público. | | |

| PLANO Nº 1.9 | ZONA: C/CONCEPCION VIEJA | UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 36 |
|---|---|---|

OBJETIVOS: Ordenar la edificación sobre parcela ocupada por edificación ruinosa, ampliando viario y obteniendo espacio libre de uso público. Posibilitar la construcción de un aparcamiento para residentes.

| | | | |
|---|---|---|---|
| GESTIÓN | SISTEMA DE ACTUACIÓN:Expropiación | INICIATIVA: Pública | PROGRAMA: 1er C |
| | INSTRUMENTOS:<br>• Estudio de Detalle<br>• Proyecto de Expropiación | INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 8 | |
| ORDENACIÓN | SUPERFICIE BRUTA (en m²): 528<br>ORDENANZA DE APLICACION:<br>• 1 -Casco Antiguo, Grado 2º | EDIFICABILIDAD (en m²): 430<br>APROVECHAMIENTO (en U.A.): 430 | |
| | Se destinan 260 m² a ampliación de viario y espacio libre de uso público.<br>Deberá establecerse una dotación de aparcamiento que no computará como edificabilidad, en cuantía no inferior a 25 plazas para vehículos automóviles, que podrá situarse en plantas sótano y baja, en función del desnivel existente. El acceso al aparcamiento se efectuará desde la calle de Concepción Vieja. | | |

| PLANO Nº 1.12 | ZONA: LAS CUMBRES | UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 37 |
|---|---|---|
| OBJETIVOS: Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, estudiando su posible rehabilitación o sustitución, así como el mantenimiento o modificación de las alineaciones. | | |
| GESTIÓN | SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación | INICIATIVA: Pública / PROGRAMA: 1º C |
| | INSTRUMENTOS:<br>Estudio de Detalle<br>Proyecto de Reparcelación | INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 8 |
| ORDENACIÓN | SUPERFICIE BRUTA (en m²): 630<br>ORDENANZA DE APLICACION:<br>• 1 -Casco Antiguo, Grado 2º | EDIFICABILIDAD (en m²):1.328<br>APROVECHAMIENTO (en U.A.): 1.328<br>U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 748 |
| El Estudio de Detalle establecerá las alineaciones de la edificación, pudiendo modificar las existentes para ampliar el viario. La parcela mínima podrá ser inferior a la establecida con carácter general. | | |

| PLANO Nº 1.12 | ZONA:LAS CUMBRES | UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 38 |
|---|---|---|
| OBJETIVOS:Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas incluyendo la construcción de nuevas viviendas en base al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas. | | |
| GESTIÓN | SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación | INICIATIVA: Pública / PROGRAMA: 1º C |
| | INSTRUMENTOS:<br>• Proyecto de Edificación en base al acuerdo existente entre Ayuntamiento y propietarios | INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 8 |
| ORDENACIÓN | SUPERFICIE BRUTA (en m²): 2.490<br>ORDENANZA DE APLICACION:<br>• 1 -Casco Antiguo, Grado 2º | EDIFICABILIDAD (en m²): 2.600<br>APROVECHAMIENTO (en U.A.):2.600 |
| Se ampliará la calle de las Cumbres siguiendo la alineación del proyecto con licencia que se localiza en la esquina con la calle Almendros Aguilar. Asimismo, se define nuevo espacio libre que comunica la calle de Las Cumbres con la calle del Positillo. La parcela mínima podrá ser inferior a la establecida con carácter general. | | |

| PLANO Nº 1.12 | ZONA: C/LA PARRILLA | UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 39 |
|---|---|---|
| OBJETIVOS: Posibilitar la construcción de viviendas de iniciativa pública, así como un aparcamiento para residentes. | | |
| GESTIÓN | SISTEMA DE ACTUACIÓN:Expropiación | INICIATIVA: Pública / PROGRAMA: 1º C |
| | INSTRUMENTOS:<br>• Estudio de Detalle<br>• Proyecto de Expropiación | INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 38 |
| ORDENACIÓN | SUPERFICIE BRUTA (en m²): 1.110<br>ORDENANZA DE APLICACION:<br>• 1 -Casco Antiguo, Grado 2º | EDIFICABILIDAD (en m²): 1.998<br>APROVECHAMIENTO (en U.A.): 1.998 |
| Deberá ordenarse la edificación teniendo en cuenta el desnivel existente entre la carretera de Circunvalación y la calle La Parrilla. Deberá establecerse un patio en el interior, en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 12 metros al que podrán dar las viviendas, teniendo la condición de exteriores.<br>Deberá establecerse una dotación de aparcamiento que no consumirá edificabilidad, en cuantía no inferior a 44 plazas que podrá situarse en plantas sótano o baja, con acceso desde la calle La Parrilla. | | |

| PLANOS Nº 1.18 y 1.19 | ZONA: CARRETERA DE CIRCUNVALACION | UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 28 |
|---|---|---|
| OBJETIVOS: Ordenar la edificación | | |
| GESTIÓN | SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación | INICIATIVA: Privada / PROGRAMA: 2º C |
| | INSTRUMENTOS:<br>• Estudio de Detalle<br>• Proyecto de Compensación | INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº59 |
| ORDENACIÓN | SUPERFICIE BRUTA (en m²): 2.150<br>ORDENANZA DE APLICACION:<br>• 5 - Unifamiliar, grado 3º con 1 planta sobre ctra. de circunvalación. Se admite parcelar en unidades de 500 m² y con 12 m. de frente | EDIFICABILIDAD (en m2): 622,5<br>APROVECHAMIENTO (en U.A.): 622,5<br>U.A. APROPIABLES POR LOS PROPIETARIOS: 541 |
| CESIONES: 75 m² de viario | | |

| PLANO Nº 1.19 | ZONA: CAMARIN DE JESUS | UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 40 |
|---|---|---|
| OBJETIVOS: Promover una intervención pública para la recuperación de un BIC declarado. | | |
| GESTIÓN | SISTEMA DE ACTUACIÓN:Expropiación | INICIATIVA:Pública / PROGRAMA: 1º C |
| | INSTRUMENTOS:<br>• Estudio de Detalle<br>• Proyecto de Expropiación | INCLUIDA EN AREA DE REPARTO Nº 37 |
| ORDENACIÓN | SUPERFICIE BRUTA (en m²): 865<br>ORDENANZA DE APLICACION:<br>• 8 - Dotacional | EDIFICABILIDAD (en m2): A definir en el Estudio de Detalle sin superar la correspondiente a la Ordenanza de aplicación. |
| Se establecerá un Convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.<br>El Estudio de Detalle establecerá las alineaciones de la edificación, estudiando la reutilización de la edificación que permanece para usos dotacionales. Podrán modificarse las alineaciones existentes ampliando la superficie viaria o definiendo espacios libres de uso público. | | |

## TITULO V

## PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

## CAPITULO 1

## PROTECCION DEL PATRIMONIO INMUEBLE

Artículo 91. Ambito de aplicación.

El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en los edificios, elementos y jardines históricos que por su interés histórico o ambiental son objeto de protección individualizada.

Artículo 92. Niveles de protección.

1. Los edificios, elementos y jardines históricos protegidos en el presente Plan Especial se agrupan en cuatro niveles de protección que se denominan:

Protección integral.

Protección estructural.

Protección ambiental.

Elementos protegidos.

2. La Protección Integral afecta a las construcciones declaradas Bienes de Interés Cultural y a las que se ha incoado expediente para su declaración. Asimismo se incluye en este nivel, en virtud de lo establecido en el artículo 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, a los elementos singulares que caracterizan el Conjunto Histórico entre los que se incluyen el Parque de la Alameda para el que se propone su declaración como Jardín Histórico y una serie de edificios cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico-artístico caracterizadoras de su entorno, para las que asimismo se propone su declaración como Bienes de Interés Cultural.

La delimitación que se incluye en los planos de Régimen y Calificación del Suelo a escala 1/1.000 de los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados, incoados y propuestos tendrán validez en tanto la Consejería de Cultura no tramite su delimitación de acuerdo con las «Instrucciones particulares para la inscripción, con carácter específico, de Bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz» según lo establecido en los artículos 11 y 18 de la Ley 1/1.991, de 3 de Julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La Protección Estructural afecta a los edificios que cualifican la escena urbana por constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en que están enclavados, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada.

4. La Protección Ambiental afecta a los edificios que cualifican la escena urbana pero que tienen un valor histórico notablemente menor que los incluidos en los anteriores niveles de protección y su interés arquitectónico se reduce generalmente a las características de composición de su fachada.

5. En el nivel de los Elementos Protegidos se incluyen las portadas y hornacinas que deben ser conservadas aunque se admite la demolición del edificio en que se ubican. Asimismo se incluyen otros elementos del mobiliario urbano tales como estatuas, farolas o fuentes.

Artículo 93. Relación de bienes inmuebles protegidos.

1. Los bienes inmuebles protegidos se identifican en el plano a escala 1/2.000 incluido en el Catálogo «Identificación de B.I.C. y sus entornos, edificios y elementos catalogados». Los incluidos en el ámbito del Plan Especial aparecen grafiados asimismo en los planos a escala 1/1.000 sobre «Régimen Calificación del Suelo» y «Red Viaria y Alturas de la Edificación».

2. Los bienes inmuebles a los que les afecta la protección integral son los siguientes:

BIC DECLARADOS

A-1 Capilla y Arco de San Lorenzo
A-2 Portada de la Iglesia de San Miguel
A-3 Baños árabes en el Palacio de Villardompardo.
A-4 Castillo de Santa Catalina y restos de muralla.
A-5 Catedral.
A-6 Iglesia de San Andrés y Santa Capilla de la Limpia Concepción.
A-7 Museo Provincial de Bellas Artes.
A-8 Palacio Cobaleda Nicuesa.

BIC INCOADOS

A-9 Camarín de Jesús y restos de la Iglesia de San José.
A-10 Palacio de los Vilchez
A-11 Ermita del Calvario y su Via Crucis

A-12 Palacio del Condestable Iranzo. Palacio Municipal de Cultura.

BIC PROPUESTOS

A-13 Iglesia y Convento de La Merced
A-14 Palacio del Capitán Quesada
A-15 Fuente de La Merced o Fuente Nueva
A-16 Fuente del Arrabalejo
A-17 Restos de la Iglesia de San Miguel.
A-18 Fuente de los Caños
A-19 Baños árabes del Naranjo en antiguas carnicerías
A-20 Convento de Jesuitas. Conservatorio de Música
A-21 Iglesia de San Bartolomé
A-22 Palacio de la Diputación Provincial
A-23 Iglesia de San Ildefonso
A-24 Iglesia de San Juan. Torre del Concejo
A-25 Iglesia y Hospital de San Juan de Dios
A-26 Iglesia de la Magdalena
A-27 Convento de Santa Clara
A-28 Convento de Santa Catalina. Colegio de Santo Domingo
A-29 Convento de la Concepción Franciscana. Las Bernardas
A-30 Convento de Santa Teresa. Carmelitas
A-31 Convento de Santa Ursula
A-32 Palacio de los Velez
A-33 Raudal de la Magdalena
A-34 Parque de la Alameda

3. Los edificios catalogados a los que les afecta la protección estructural son los que se relacionan a continuación, identificados por su dirección postal:

B-1 c/Abades, 4
B-2 c/Almendros Aguilar, 15-17
B-3 c/Bernabé Soriano, 8
B-4 c/Bernabé Soriano, 11
B-5 c/Carrera de Jesús, 13 esquina a Jiménez Serrano
B-6 c/Carrera de Jesús, 23
B-7 c/Cerón, 19
B-8 c/Colón, 2
B-9 Plaza de la Constitución, 2 (Hacienda)
B-10 c/Francisco Coello, 10
B-11 c/Francisco Coello, 12
B-12 c/Francisco Coello, 14
B-13 c/Francisco Coello, 19
B-14 c/Francisco Coello, 35
B-15 c/Francisco Coello, 37
B-16 c/Uribes, 1
B-17 c/García Requena, 13
B-18 c/Hornos Mirez, 1
B-19 c/Hurtado, 29
B-20 c/Josefa Segovia, 8
B-21 c/Josefa Segovia, 10
B-22 c/Julio Angel, 6
B-23 c/Las Palmas, 3 y 5
B-24 c/Las Peñas, 4
B-25 c/Madre Soledad Torres Acosta
B-26 c/Maestra, 6
B-27 c/Maestra, 9
B-28 c/Maestra, 20
B-29 c/Maestra, 22 esquina a Plaza de la Audiencia
B-30 c/Maria de Molina, 1 esquina a Bernabé Soriano
B-31 c/Muñoz Garnica, 15
B-32 c/Obispo González, 6
B-33 c/Obispo González, 8
B-34 c/Pilar de la Imprenta, 8
B-35 c/Montero Moya, 13
B-36 c/Principe Alfonso, 8
B-37 c/San Andrés, 13
B-38 c/San Clemente, 8 (Convento de San Clemente)
B-39 Plaza de Santa María, 1 (Ayuntamiento)
B-40 c/Soria de San Juan, 2

4. Los edificios catalogados a los que les afecta la protección ambiental son las que se relacionan a continuación, identificados por su dirección postal.

C-1 c/Abades, 2
C-2 c/Accesoria de San Agustín, 3
C-3 c/Alamos, 5
C-4 c/Alamos, 8, 10 y 12
C-5 c/Almendros Aguilar, 6
C-6 c/Almendros Aguilar, 8
C-7 c/Almendros Aguilar, 25
C-8 c/Almendros Aguilar, 29
C-9 c/Almendros Aguilar, 45
C-10 c/Almendros Aguilar, 52
C-11 c/Almendros Aguilar, 66
C-12 c/Almendros Aguilar, 68 esquina a c/Ciprés
C-13 c/Almendros Aguilar, 73
C-14 Plaza de la Audiencia, 2
C-15 Plaza de la Audiencia (Cine Darymelia)
C-16 c/Bernabé Soriano, 4
C-17 c/Bernabé Soriano, 5
C-18 c/Bernabé Soriano, 7
C-19 c/Bernabé Soriano, 10
C-20 c/Bernabé Soriano, 13
C-21 c/Bernabé Soriano, 16
C-22 c/Bernabé Soriano, 17
C-23 c/Bernabé Soriano, 18-Y
C-24 c/Bernabé Soriano, 18-Z
C-25 c/Bernabé Soriano, 22
C-26 c/Bernardo López, 3
C-27 c/Bernardo López, 7
C-28 c/Bernardo López, 9
C-29 c/Bernardo López, 10 esquina a c/Cerón
C-30 c/Campanas de Santiago, 4
C-31 c/Capitán Oviedo, 2
C-32 c/Carrera de Jesús, 3 esquina a c/Abades
C-33 c/Carrera de Jesús, 22 (Escuelas Cervantes)
C-34 c/Cerón, 4
C-35 c/Cerón, 6
C-36 c/Cerón, 7
C-37 c/Cerón, 8 esquina a c/Parra
C-38 c/Cerón, 10
C-39 c/Cerón, 15
C-40 c/Cerón, 18
C-41 c/Cerón, 20
C-42 c/Cerón, 22
C-43 Plaza de Cervantes, 3
C-44 c/Colegio, 1 esquina a c/Maestra
C-45 c/Colón, 6 esquina a c/Cerón
C-46 Plaza de la Constitución, 5
C-47 c/Doctor Civera, 7

C-48 c/Doctor Civera, 18
C-49 c/Doctor Civera, 19
C-50 c/Federico de Mendizabal, 1
C-51 c/Francisco Coello, 1
C-52 c/Francisco Coello, 15
C-53 c/Francisco Coello, 17
C-54 c/Francisco Coello, 30
C-55 c/Francisco Coello, 31
C-56 c/Francisco Coello, 33
C-57 c/Francisco Martín Mora, 1 esquina a c/Maestra
C-58 c/Francisco Martín Mora, 4
C-59 c/Francisco Martín Mora, 6
C-60 c/García Requena, 1,
C-61 c/Hurtado, 4
C-62 c/Hurtado, 6
C-63 c/Hurtado, 10 esquina a c/Obispo Aguilar
C-64 c/Hurtado, 15
C-65 c/Hurtado, 17 esquina a c/María de Molina
C-66 c/Hurtado, 23
C-67 c/Hurtado, 24
C-68 c/Hurtado, 26 esquina a Plaza de San Ildefonso
C-69 c/Hurtado, 31 esquina a c/Ignacio Figueroa
C-70 c/Ignacio Figueroa, 4
C-71 c/Ignacio Figueroa, 6
C-72 Plaza de los Jardinillos, 2
C-73 c/Joaquín Tenorio, 4
C-74 c/Josefa Sevillanos, 9
C-75 c/Josefa Segovia, 7
C-76 c/Julio Angel, 2
C-77 c/Julio Angel, 7 esquina a c/Francisco Coello
C-78 c/Julio Angel, 10 esquina a c/Francisco Coello, 9
C-79 c/La Parra, 1 y c/Alamos, 1
C-80 c/Las Novias, 16
C-81 c/Las Palmas, 7 esquina a c/San Bartolomé
C-82 c/Los Romeros, 12
C-83 c/Madre de Dios, 1 esquina a c/Ruiz Jiménez
C-84 c/Madre de Dios, 2 esquina a c/Maestra
C-85 c/Maestra, 1 esquina a Plaza de Santa María
C-86 c/Maestra, 1-Y
C-87 c/Maestra,4
C-88 c/Maestra, 10
C-89 c/Maestra, 11
C-90 c/Maestra, 14
C-91 Plaza de la Magdalena, 19
C-92 Plaza de la Magdalena, 20
C-93 Plaza de la Magdalena, 21
C-94 c/Martinez Molina, 11 esquina a c/Campanas de Santiago
C-95 c/Martinez Molina, 15 esquina a c/Alvarez
C-96 c/Martinez Molina, 18
C-97 c/Martinez Molina, 33 esquina a c/del Ciprés
C-98 c/Martinez Molina, 37 esquina a c/Alcalá Wenceslada
C-99 c/Melchor Cobo Medina, 19
C-100 c/Martinez Molina, 11 esquina a c/Campanas de Santiago
C-102 c/Merced Baja, 15
C-103 c/Merced Baja, 17
C-103 c/Mesa, 8 esquina a c/La Laguna
C-104 c/Millán de Priego, 43
C-105 c/Montero Moya, 15
C-106 c/Muñoz Garnica, 4
C-107 c/Muñoz Garnica, 10 esquina a c/Obispo Aguilar
C-108 c/Muñoz Garnica, 11
C-109 c/Muñoz Garnica, 13
C-110 c/Nueva, 12 esquina a c/Roldán y Marín
C-111 c/Obispo Aguilar, 3
C-112 c/Obispo Arquellada, 1
C-113 c/Obispo González, 7
C-114 c/Obispo González, 9
C-115 Paseo de la Estación, 8 esquina a c/Batalla de Bailén
C-116 c/Puerta del Angel, 3
C-117 c/Puerta del Angel, 5
C-118 c/Ramón y Cajal, 13 esquina a c/Hurtado
C-119 c/Roldán y Marín, 1 esquina a Federico de Mendizábal
C-120 c/Ruíz Jiménez, 2
C-121 c/Ruíz Jiménez, 10
C-122 c/Ruíz Jiménez, 16
C-123 c/San Andrés, 1
C-124 Plaza San Bartolomé, 3
C-125 c/San Bartolomé, 1
C-126 c/San Bartolomé, 5
C-127 Plaza San Bartolomé, 1
C-128 Plaza San Félix, 5
C-129 Plaza Santa María, 2 con vuelta a c/Obispo González, a c/Montero Moya y a c/ del Colegio.
C-130 c/Empedrada Magdalena, 1 esquina a c/Santísima Trinidad
C-131 c/Teniente Bago, 2
C-132 c/Teodoro Calvache, 22
C-133 c/Teodoro Calvache, 34
C-134 c/Virgilio Anguita, 5
C-135 c/Virgilio Anguita, 12 esquina a Pza. San Bartolomé
C-136 c/Juan Mantilla, 1 (Seminario Diocesano)
C-137 c/Maestro Bartolomé, 11
C-138 Plaza San Agustín, 3
C-139 c/Ruiz romero, 14

5. Los elementos aislados protegidos son los que se relacionan a continuación, señalando el tipo de elemento y su localización:

| | | |
|---|---|---|
| **E-1** | **c/Almendros Aguilar, 33** | **Portada y balcón** |
| **E-2** | **c/Almendros Aguilar, 41** | **Portada** |
| **E-3** | **c/Arco del Consuelo** | **Hornacina y capilla** |
| **E-4** | **c/Arco de los Dolores, 2** | **Portada** |
| **E-5** | **c/Arco de los Dolores, 4** | **Portada** |
| **E-6** | **c/Arco Puerta de Granada, 10** | **Portada** |
| **E-7** | **c/Baños, 2** | **Portada** |
| **E-8** | **Plaza Batallas** | **Monumento** |
| **E-9** | **c/Bernardo López, 6** | **Fachada/Portada** |
| **E-10** | **c/Bernardo López, 8** | **Fachada planta baja** |
| **E-11** | **c/Bernardo López, 11** | **Portada** |
| **E-12** | **c/Caños, 7** | **Fachada planta baja** |
| **E-13** | **c/Carreta de Jesús, 11** | **Portada** |
| **E-14** | **Plaza Cervantes esq. c/Muralla** | **Arco** |
| **E-15** | **Plaza Dean Mazas** | **Fuente Justino Flores** |
| **E-16** | **c/Doctor Civera, 26** | **Portada** |
| **E-17** | **c/Doctor García Anguita,9** | **Hornacina y portada** |
| **E-18** | **c/Doctor Sánchez de la Nieta, 2** | **Fachada planta baja** |
| **E-19** | **c/Frente Jesús, 3** | **Portada** |
| **E-20** | **c/García Requena, 11** | **Portada** |
| **E-21** | **c/Hurtado, 5** | **Portada** |
| **E-22** | **c/Jaboneras, 6** | **Portada** |
| **E-23** | **c/Joaquín Costa, 7** | **Portada** |

| | | |
|---|---|---|
| E-24 | c/Jorge Morales, 3 | Portada |
| E-25 | Plaza Lagarto | Fuente del Lagarto |
| E-26 | Plaza Magdalena | Farola |
| E-27 | c/Martinez Molina, 5 | Escudos |
| E-28 | c/Martinez Molina, 24 | Portada |
| E-29 | c/Martinez Molina, 50 | Hornacina |
| E-30 | c/Martinez Molina, 84 | Portada |
| E-31 | c/Moreno Castello, 5 | Portada |
| E-32 | c/Muñoz Garnica, 8 | Portada y fachada planta baja |
| E-33 | c/Peñas, 2 | Portada |
| E-34 | c/Puerta del Angel | Fuente de la Alameda |
| E-35 | Plaza de San Agustín | Farola |
| E-36 | c/San Andrés, 14 | Portada |
| E-37 | c/San Bartolomé, 14-A | Escudos y portada |
| E-38 | c/San Bartolomé, 14-A/16 | Hornacina |
| E-39 | c/San Clemente, 10 | Mirador |
| E-40 | c/Santa Clara, 12 | Portada |
| E-41 | Plaza de Santiago, 3 | Portada con escudo |
| E-42 | Plaza Santa Luisa de Marillac | Fuente del Pato |
| E-43 | c/Teniente Bago, 1 | Portada |
| E-44 | c/Toro, 2 | Portada, fachada planta baja y columna |
| E-45 | c/Vandelvira, 8 | Portada |
| E-46 | c/Vicente Montuno, 4 | Portada |

6. Las fichas de los bienes inmuebles catalogaos se incluyen en el Volumen del Catálogo. En ellas se describe el bien inmueble objeto de protección, incluyendo documentación gráfica cuyo contenido varía según el nivel de protección. Además, en las fichas correspondientes a los bienes inmuebles catalogados en los niveles de protección integral, estructural y ambiental, se establecen específicamente las condiciones particulares de ordenación.

Las condiciones generales de protección se establecen en los siguientes artículos del presente Capítulo. Las condiciones de protección arqueológica se determinan, según niveles, en el Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 94. Régimen de usos.

1. En las fichas correspondientes a los bienes inmuebles con protección integral, estructural y ambiental se especifica la ordenanza de aplicación y, por tanto, las condiciones de uso aplicables. Las condiciones generales de los usos son las establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. La utilización de Bienes de Interés Cultural quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación.

Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por la Consejería de Cultura.

Artículo 95. Condiciones de los tipos de obra.

1. El régimen establecido en la Sección 3 del Capítulo 2 del Título I para los tipos de obras, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos característicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación o mantenimiento no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación o reparación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada salvo los añadidos posteriores en planta baja.

f) Las obras exteriores de reforma menor no podrán modificar la fachada y se adecuarán a los materiales originarios.

2. Los términos utilizados en las fichas del catálogo tienen el alcance que se señala a continuación:

a) Tipología de la edificación: es la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan repetidos según épocas y usos de las edificaciones.

b) Estructura portante: es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados del edificio al terreno, tales como: muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.

c) Estructura sustentante: es la que transmite como carga sólamente su propio peso más la sobrecarga de uso que soporta. Corresponde a los forjados, viguetas, escaleras, balcones, voladizos, etc.

d) Crujía: es el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

e) Por añadido se entiende todo elemento que construido en fecha posterior al edificio original, no presenta interés histórico o artístico e incluso puede considerarse lesivo.

Artículo 96. Protección de la parcela.

1. En los niveles de protección integral, estructural y ambiental, la protección se extiende a la totalidad de la parcela, excepto en el caso de la Iglesia y Hospital de San Juan de Dios, afectando al arbolado y jardinería existente.

2. No será posible efectuar segregaciones de las parcelas.

Artículo 97. Tratamiento de las plantas bajas.

1. En los niveles de protección integral, estructural y ambiental las obras en las plantas bajas de los edificios se someterán a las siguientes determinaciones:

a) No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales y sólo se permitirá adosar a los mismos los elementos necesarios para la sujección e instalación de toldos.

b) El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará como mínimo veinte (20) centímetros de la alineación de la fachada correspondiente.

c) Se prohibe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo 51 de la Ordenanza 1 - Casco Antiguo.

d) No podrán construirse nuevas marquesinas.

2. Cuando se aborden obras que afecten a 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 actue, a su estado original.

Artículo 98. Obras permitidas en el nivel de protección integral.

1. La protección integral implica que sólo serán habituales en los bienes inmuebles así catalogados las obras de restauración y conservación.

2. También se admiten las obras de consolidación cuando sea necesario afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados con objeto de asegurar la estabilidad del edificio.

3. Siempre que se justifique en función de los usos a que se destine el edificio, cabrá autorizar obras de acondicionamiento con objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, manteniendo en todo caso las características morfológicas.

Artículo 99. Obras permitidas en el entorno de los BIC.

1. En el entorno de los edificios catalogados en el nivel de protección integral podrán desarrollarse todos los tipos de obras contempladas en la Sección 3 del Capítulo 2 del Título I del presente Plan Especial. En cualquier caso requerirán autorización previa del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

2. El entorno del BIC A-4 Castillo de Santa Catalina y Restos de Muralla aparece delimitado en el plano n 3 a escala 1/2.000 de «Identificación de B.I.C. y sus Entornos, Edificios y Elementos

Catalogados». En dicho entorno se protege la vegetación, los restos arqueológicos y los senderos históricos.

Artículo 100. Obras permitidas en el nivel de protección estructural.

1. En los edificios catalogados en el nivel de protección estructural se admiten con carácter general las obras de restauración y de conservación.

2. En las fichas de cada edificio se especifican además otro tipo de obras admitidas como consolidación y acondicionamiento en las partes del edificio que no son objeto de protección específica. En determinados edificios se admiten además las de reestructuración siempre que se mantenga la fachada exterior y también, en algunos casos, los elementos componentes de los espacios de acceso general como zaguán, patios, escaleras, etc.

Artículo 101. Obras permitidas en el nivel de protección ambiental.

1. Este grado de protección determina el mantenimiento de la fachada exterior y de los elementos de interés que la componen. Además, en algún caso especificado en la ficha correspondiente, se obliga a mantener elementos de distribución interior.

2. Se admiten con carácter general los tipos de obras en los edificios que se establecen en la Sección 3 del Capítulo 2 del Título II de las presentes Normas. Podrán admitirse las obras de demolición y de sustitución, manteniendo la fachada exterior, cuando se den las condiciones para la declaración de estado de ruina, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de las presentes Normas.

3. En determinados edificios se admite la construcción de una última planta retranqueada a modo de solana con el objeto de ocultar medianeras. En tales casos se determina la altura del alero de la nueva cubierta, bien en la ficha, bien en el Anexo número 2 del capítulo 2 del título IV. La fachada del ático deberá retranquearse un mínimo de dos (2) metros del plano general de fachada del edificio y el porcentaje de huecos será, como mínimo, el noventa por ciento (90%) de su longitud. El espacio resultante del retranqueo podrá cerrarse con barandillas de acuerdo con las condiciones generales establecidas para la Ordenanza 1 - Casco Antiguo.

4. Cuando en la ficha correspondiente a un edificio catalogado en este nivel de protección se asigna una edificaabilidad superior a la del Area de Reparto en que se encuentra el edificio, sólo podrá materializarse si se mantiene la fachada y el resto de elementos señalados en la ficha. En otro caso, la edificabilidad materializable será la correspondiente al Area de Reparto en que se encuentre el edificio.

Artículo 102. Obras permitidas en los elementos de interés catalogados.

1. Los elementos de interés catalogados que se relacionan en el anterior artículo 93 y que se recogen en el Catálogo, sólo admiten las obras de restauración y conservación.

2. Deberán conservarse en el emplazamiento actual. Si por razones justificadas el Ayuntamiento permitiera su cambio de emplazamiento se reconstruirán de forma que una vez trasladados recuperen todas sus características primitivas.

Artículo 103. Obligatoriedad de las obras.

1. Las obras de conservación o mantenimiento podrán ser impuestas a los propietarios por requerimiento municipal directo o por expediente contradictorio, a instancia de los usuarios, en el que se demuestre la necesidad de efectuarlas. Una vez comunicada a la propiedad la resolución del Ayuntamiento de obligar a realizar las obras necesarias de mantenimiento, éstas deberán ser comenzadas en el plazo máximo de tres (3) meses y concluidas en el de un (1) año, contados desde la fecha de la notificación. Este plazo podrá ser prorrogado en un (1) año más, en casos excepcionales, previo acuerdo municipal.

2. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, excepto en los casos de declaración previa de ruina y cuando esta situación suponga un peligro para la seguridad de las personas o los bienes. Si la ruina hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación, o por la imposibilidad material de cumplir normativas sectoriales específicas sobre seguridad de las edificaciones, el Ayuntamiento podrá obligar a la reconstrucción de todo o parte del edificio anteriormente existente.

Artículo 104. Condiciones de tramitación de las obras.

1. Las solicitudes de licencias de obras irán acompañadas de la documentación que se especifica en las Normas Urbanísticas del PGOU según tipos de obras. Las obras que afecten a edificios catalogados o estén situados en su entorno presentarán además un ejemplar adicional del Proyecto técnico para su autorización por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

2. Las solicitudes de licencias de obras de sustitución en los ámbitos de las calles señaladas en el punto 3 a) del artículo 39 de las presentes Normas, incluirán un alzado completo del frente de calle en que se sitúe.

## CAPITULO 2

## PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Artículo 105. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos

1. Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico competente autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con la metodología adecuada y cuyo fín sea estudiar, documentar o conservar estructuras inmuebles (emergentes o soterradas) o unidades de estratificación de interés histórico. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos definidos en los puntos siguientes.

2. Se entiende por excavación arqueológica las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos así como los componentes geológicos con ellos relacionados (artículo 41.1 de la L.P.H.E.)

3. Se entiende por sondeo arqueológico la práctica de un número reducido de catas con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.

4. Se entiende por control arqueológico de movimientos de tierras el registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y los medios utilizados en estos trabajos debe permitir la adecuada documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación así como la recuperación de los elementos que se consideren de interés.

5. Se entiende por vigilancia arqueológica la inspección de movimientos de tierras sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora pero con el fin de documentar la posible aparición de restos de interés arqueológico.

Artículo 106. Yacimientos y elementos arqueológicos catalogados en el ámbito del Plan Especial.

1. A los yacimientos arqueológicos situados en el ámbito del Plan Especial les son aplicables los tres niveles de protección que se definen en los artículos 108 a 111: Nivel A o de Reserva Arqueológica, Nivel B o de Servidumbre Arqueológica y Nivel C o de Cautela Arqueológica.

2. Elementos catalogados con Nivel de protección A: Reserva Arqueológica.

Iglesia-Catedral y Plaza de Santa María.

Iglesia de San Ildefonso y plaza.

Iglesia de San Bartolomé.

Iglesia de San Andrés.

Iglesia de San Miguel.

Iglesia de Santo Domingo.

Iglesia de San Juan y plaza.

Iglesia y Hospital de San Juan de Dios.

Iglesia de la Merced.

Iglesia de la Magdalena.

Camarín de Jesús e Iglesia de San José.

Antiguo Edificio de la Inquisición.

Palacio de los Uribe.

Arco de San Lorenzo.

Convento de Santo Domingo.

Antiguo Convento de Franciscanos, hoy Palacio de la Diputación.

Convento de Santa Clara.

Convento de Santa Ursula.

Convento de las Bernardas.

Convento de Carmelitas Descalzas.

Alcazar de Fernando III.

Alcazaba Arabe.

Construcciones árabes e ibéricas en el Monte de Santa Catalina.

Lienzo de muralla septentrional.

Torreón de muralla en carretera de Córdoba.

Puerta del Angel.

Puerta Noguera.

Torreones de muralla entre c/Obispo González y Carrera de Jesús.

Torreón del Conde de Torralba.

Baños árabes del Naranjo (antiguas Carnicerías) y Mezquita.

Baños árabes y Palacio de Villardompardo.

Posibles baños árabes en c/Remojadero de Pescado, 6

Lienzo de muralla oriental.

Torre de muralla en c/Magdalena Baja, 6

Lienzo de muralla en carretera de Córdoba.

Fuente de la Magdalena.

Artículo 107. Zonificación arqueológica de la ciudad.

A los efectos de aplicar los distintos niveles de protección arqueológica que se definen en los artículos siguientes se han delimitado las zonas del suelo urbano correspondientes a cada nivel y que se expresan gráficamente en el plano n 3 a escala 1/2.000. Este plano deberá ser actualizado cada vez que una intervención arqueológica modifique los niveles de protección aplicables al área afectada.

Artículo 108. Nivel de protección arqueológica A: Reserva Arqueológica.

1. Antes de presentar proyectos de obras que afecten a la estructura de las construcciones o supongan movimientos de tierra habrá de crearse un equipo interdisciplinar que realice un análisis integral de la edificación para establecer decisiones consensuadas sobre su restauración. El proyecto de obras deberá contar con la resolución favorable del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

2. La necesidad de documentar los restos existentes obliga a intervenir mediante excavación arqueológica en, al menos, el 75% de la superficie afectada por los movimientos de tierra. En la excavación habrán de alcanzarse los niveles arqueológicamente estériles.

3. La superficie no afectada por la excavación estará sujeta a control de movimientos de tierra que se realizará, una vez concedida la licencia de obras, mientras duren los trabajos de desmonte o extracción de tierras.

Artículo 109. Nivel de protección arqueológica B: Servidumbre Arqueológica.

1. Ante la presentación de proyecto de obras que supongan movimientos de tierras se exigirá la previa intervención arqueológica, mediante excavación o sondeo, en una superficie de entre el 50 y el 75% del área afectada.

2. Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras deberá presentarse resolución favorable del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales tras el informe de la intervención arqueológica realizada.

3. El resto del área afectada estará sujeto a control de movimiento de tierras que se realizará, una vez concedida la licencia de obras, mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o extracción de tierras.

4. En base a los resultados obtenidos en la intervención arqueológica, el área afectada deberá ser reasignada al nivel de protección arqueológica adecuado.

Artículo 110. Nivel de protección arqueológica C: Cautela Arqueológica.

1. Al conceder la licencia de obras que impliquen movimiento de tierras, el Ayuntamiento exigirá del promotor la presencia de técnico competente para realizar el control arqueológico de los movimientos de tierras que se realicen.

2. En el supuesto de aparición de restos arqueológicos que a juicio del técnico encargado del control requieran una intervención arqueológica, éste podrá solicitar la paralización de las obras al Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales. Del resultado de la oportuna intervención arqueológica, el área afectada deberá ser reasignada al nivel de protección arqueológica adecuado.

Artículo 111. Nivel de protección arqueológica D: Vigilancia Arqueológica.

1. Al conceder la licencia de obras que impliquen movimientos de tierras, el Ayuntamiento exigirá al promotor que comunique al Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, con una antelación de, al menos, quince (15) días la fecha prevista para el inicio de las obras.

2. La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura podrá ejercer las tareas de vigilancia arqueológica que considere oportunas.

Artículo 112. Protección de hallazgos arqueológicos casuales.

1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del territorio municipal deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento quien dará traslado del hecho a dicha Consejería en el plazo de cinco (5) días.

2. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde de Jaén, notoficándolo a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización alguna. En caso necesario y previa justificación, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes quedando en tal caso obligada a resarcir el daño que se causare con tal paralización.

3. La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el Museo o Institución que se determine.

– 4726