

3/4/5

DOCUMENTO Nº 1_MEMORIA DE INFORMACIÓN
DOCUMENTO Nº 2_PLANOS DE INFORMACION
DOCUMENTO Nº 3_MEMORIA DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO Nº 4_PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO Nº 5_NORMAS URBANISTICAS
DOCUMENTO Nº 6_CATÁLOGO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA_2014



Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal (Sevilla)

Excmo. Ayuntamiento de Arahal_Delegación de Urbanismo_Rafael González Millán / Jose Julio Ortega Godino

DOCUMENTO Nº 3_MEMORIA DE ORDENACIÓN.

I. INTRODUCCIÓN.

1. ANTECEDENTES.
2. FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL.
3. METODOLOGÍA.

II. PROPUESTAS DEL PLAN.

1. EL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL. ANTECEDENTES.
 - 1.1. LA PRIMERA DECLARACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
 - 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO ACTUAL.
 - 1.3. PROPUESTAS DE DELIMITACIÓN POSTERIORES.
2. DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL PLAN ESPECIAL.
 - 2.1. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.
 - 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL.
3. PROPUESTA DE B.I.C. O DE CATALOGACIÓN ESPECÍFICA SEGÚN LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ.
 - 3.1. EL CONCEPTO DE B.I.C. O DE CATALOGACIÓN ESPECÍFICA.
 - 3.2. PROPUESTAS DE DECLARACIÓN DE B.I.C. O DE CATALOGACIÓN ESPECÍFICA.
 - 3.3. PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE ENTORNOS.
4. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
 - 4.1. ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.
 - 4.2.- INMUEBLES DE INTERÉS PARA LA INVESTIGACIÓN ARQUEOLÓGICA.
5. LA PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DEL PATRIMONIO. CATÁLOGO Y NIVELES DE PROTECCIÓN.
6. LA PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO. LA ORDENANZA.
 - 6.1. FUNDAMENTOS PREVIOS.
 - 6.2. ESTRUCTURACIÓN GENERAL.
7. ORDENACIÓN GLOBAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO. INTERVENCIONES PROGRAMADAS POR EL PLAN.
8. GESTIÓN Y SEGUIMIENTO.

III. PLAN DE ETAPAS.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. GENERAL.
2. COSTE UNITARIO DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR.
3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR.
4. RESUMEN ECONÓMICO.

Dado el alcance y la naturaleza de las determinaciones del PEPCH de Arahál, los documentos I INTRODUCCIÓN Y II PROPUESTAS DEL PLAN recogen las determinaciones exigidas del documento denominado RESUMEN EJECUTIVO al que se refiere el art. 19.3 de la LOUA y el art. 11 del RD 2/2008.

Dado el alcance y la naturaleza de las determinaciones del PEPCH de Arahál, el documento IV ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO recoge las determinaciones exigidas del documento denominado ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA al que se refiere el art. 19.1.a).3º de la LOUA y el art. 15 del RD 2/2008.

DOCUMENTO Nº 4_PLANOS DE ORDENACIÓN.

Plano o1	DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO. PROPUESTA DE INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA Y ENTORNOS
Plano o2	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE SUELO. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. SUBZONAS DE ORDENANZAS.
Plano o3	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
Plano o4	PROPUESTAS PROGRAMADAS POR EL PLAN. CALLES NO APTAS PARA APERTURA DE PUERTAS DE GARAJE.
Plano o5	CATÁLOGO Y NIVELES DE PROTECCIÓN

I. INTRODUCCIÓN.

1. ANTECEDENTES.

La ciudad de Arahál cuenta con declaración de Conjunto Histórico por Decreto de 20 de febrero de 1979, declaración que abarca tres zonas aisladas entre sí, en los entornos de las iglesias de S. Roque y La Victoria y el núcleo central originario del asentamiento, fijando un límite de respeto que los engloba.

Tras la aprobación de las Leyes 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español y 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, se establece el nexo de unión entre la legislación urbanística y la del patrimonio, en la medida que las leyes del Patrimonio Histórico Andaluz y Español remiten la salvaguarda de los Conjuntos Históricos a la redacción de un planeamiento adecuado a los fines de protección.

La Administración Autónoma, consciente de la necesidad de coordinación que ello suponía entre administraciones urbanísticas y culturales, impulsó la creación de un Programa Regional de Planeamiento en los Centros Históricos entre las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente destinado a la actuación conjunta y coordinada en los Centros Históricos de las ciudades andaluzas, coordinación que se hace extensiva a las instituciones municipales, enmarcándose este programa en los acuerdos alcanzados con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.

Dentro del citado Programa se plantearon una serie de subprogramas y líneas de actuación, entre los cuales se incardina la Redacción del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior y Catálogo de Arahál, ya que éste es resultado del Convenio suscrito el pasado 27 de diciembre de 1995 por el Ayuntamiento de Arahál y las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura, en el seno del Programa de Cooperación Municipal, dentro de la línea de apoyo a la redacción del planeamiento municipal.

2. FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

En un sentido amplio, entendemos que la finalidad del Plan Especial es la de regular la intervención en el patrimonio edificado y en la ordenación urbana dentro del contexto cultural, social y económico del Conjunto Histórico de Arahál, contemplando de forma relevante la protección de los valores que este encierra y que un día determinaron su catalogación.

Esta visión del Plan Especial nos parece oportuna por cuanto enfatiza el carácter instrumental de esta figura de planeamiento, que como tal herramienta viene a poner de manifiesto que su eficacia final dentro del proceso en que irrumpe va a venir condicionada por una serie de factores, entre los que destacamos los siguientes:

- Su propia aptitud como instrumento, es decir, su adecuación a la realidad del Conjunto Histórico.
- De la capacidad de gestión del municipio encargado de administrarlo.
- Del compromiso real y efectivo de las demás administraciones con ámbito competencial en estos entornos, de llevar a cabo acciones positivas para la consecución de las determinaciones del propio Plan, es decir, de traspasarle energía.

La aptitud del documento es algo íntimamente ligado a la del propio equipo redactor, así como a la sintonía que exista entre éste y los representantes de las administraciones implicadas en el Convenio, factores como el rigor en el método de trabajo, que permita profundizar en el conocimiento de los múltiples factores que han configurado la realidad física y cultural de Arahál, así como el conocimiento de técnicas específicas de intervención adecuadas a este contexto sociocultural y económico, serán determinantes para que el resultado del proceso que se abre sea operativo.

La voluntad municipal de implicarse en el proceso de protección de su patrimonio de una manera decidida, positiva y sin ambages va a requerir, de un lado, su identificación con los objetivos del Plan Especial, por lo que habrá de participar activamente en la definición de los mismos, así como en su priorización, por otro lado habrá de empeñarse en la formación de un equipo técnico suficiente que permita la gestión posterior del Plan. En este sentido es importante hacer hincapié en la necesidad de profundizar en los aspectos relacionados con la disciplina urbanística.

Por último, el compromiso de la administración autónoma, que deberá ir más allá de la propia redacción del Plan, implementando programas de apoyo a la gestión y ejecución del mismo, que deberán cristalizar en ayudas tendentes a potenciar los equipos técnicos municipales llamados a desarrollar y gestionar el planeamiento de protección, así como en la ejecución actuaciones programadas en el plan, tales como restauraciones y obras sobre B.I.C., actuaciones de rehabilitación pública, actuaciones de rehabilitación privada, políticas de vivienda y equipamiento, actuaciones de mejora urbana y espacios públicos, programas arqueológicos etc.

Se trata pues, de un proceso en que todos debemos implicarnos de una manera positiva que haga posible el trabajo en una misma dirección, y que por tanto va a requerir de una adecuada coordinación administrativa que demanda la habilitación de vehículos claros y legitimados de interlocución en pro de una acción administrativa constructiva y no meramente fiscalizadora a través de informes vinculantes.

Finalmente, pretendemos también que la redacción del Plan Especial suponga un paso más en el estudio de Arahál, de manera que alguno de los estudios sectoriales que se desarrollen supongan una profundización significativa respecto al nivel de conocimientos y de hallazgos existentes hasta hoy. En este sentido creemos que estos estudios pueden dotar de un valor documental al Plan que permita su pervivencia, sino tanto como instrumento de acción, sí como referencial y consultivo, cuando éste quede superado como elemento de intervención por una sociedad futura que, con nuevos criterios y medios, siga adelante en el interminable y apasionante proceso de la protección y rehabilitación del patrimonio.

3. METODOLOGÍA.

Durante el tiempo desarrollado desde la adjudicación del trabajo hasta el momento actual se han desarrollado una serie de trabajos que acompañan a este documento como parte del propio Avance, en la medida que conllevan las claves que permiten comprender la realidad actual del Conjunto Histórico y por tanto, emitir el diagnóstico del mismo de forma clara y pormenorizada.

Básicamente los estudios desarrollados se han agrupado en tres bloques:

- Análisis Urbano
- Análisis Socioeconómico
- Notas Históricas

El Análisis Urbano engloba una serie de capítulos que se desdoblan en dos subgrupos, el primero integra el encuadre territorial que enmarca el núcleo de Arahál dentro de la región a lo largo de los distintos periodos históricos y en la actualidad, poniendo de manifiesto sus relaciones con los distintos sistemas territoriales. También se incluye la evolución urbana del Conjunto Histórico de a partir de los grandes ejes de articulación territorial constituidos por la red de caminos y vías pecuarias, los accidentes físicos que concurren en el entorno de referencia, así como el papel que en la formación del núcleo tuvieron los hitos y focos urbanos constituidos por iglesias, ermitas, casas consistoriales, etc. Íntimamente ligado al anterior, el estudio de la formación y transformación de la trama permite comprender la forma actual de la ciudad y detectar los distintos grados de consolidación de los sectores del casco así como el de sus alineaciones. Completan esta primera parte el estudio del parcelario y sus transformaciones, la Arquitectura del Conjunto Histórico (civil y religiosa) y sus tipologías.

El segundo subgrupo se centra en el espacio público, destinando una serie de capítulos al análisis y diagnóstico del sistema viario y al sistema de espacios libres, incluyéndose un inventario de todas las calles y plazas del Conjunto Histórico. Finalmente, se incluye también un estudio acerca del paisaje urbano de Arahál, al que se anexa una colección comentada de fotografías históricas, -que se divulgan en su mayoría por primera vez -, y que permiten un análisis comparado de distintos espacios urbanos a través del tiempo y por lo tanto la detección de las invariantes que han caracterizado al Conjunto Histórico de Arahál.

El Análisis Socioeconómico se centra fundamentalmente en tres cuestiones, la población, donde se han estudiado aspectos relacionados con la demografía, la natalidad, la mortalidad, y la pirámide de envejecimiento, etc. del Conjunto Histórico en relación con el resto del núcleo urbano de Arahál, así como la relación de las rentas, lo que permite vislumbrar arraigos, tendencias, etc. y por tanto estrategias encaminadas a sostener un equilibrio dentro del mismo. Los otros dos grandes capítulos son los Usos y los Equipamientos que han permitido apuntar déficits y matizarlos según las circunstancias concretas que concurren en cada caso, así como establecer pautas y criterios en relación con la adopción de decisiones respecto a la ubicación y cuantificación de éstos.

Finalmente, las Notas Históricas suponen un paso más en el conocimiento de Arahál a través del estudio de distintas fuentes documentales y archivísticas, articulándose el estudio en torno a cuatro capítulos: el primero que incide sobre los orígenes de Arahál como núcleo de población estable, el segundo, que hace un recorrido por los distintos monumentos de la villa a partir de noticias históricas recopiladas sobre los mismos, aportando datos importantes acerca de su historia y abriendo interrogantes que posteriores estudios históricos y arqueológicos habrán de desvelar, pero que, en cualquier caso, permiten dibujar cuales son las áreas y edificios en los que es pertinente establecer algún tipo de cautela arqueológica. El tercer capítulo hace referencia a noticias históricas que permiten reconstruir el proceso de formación y consolidación de la trama en el tiempo, y por último, el capítulo destinado a las infraestructuras, que aporta datos acerca de los entornos comerciales de la ciudad a lo largo de los siglos, especialmente del entorno de la Plaza Vieja, así como de la llegada del ferrocarril y del abastecimiento de la ciudad en el tiempo, siempre desde una óptica encaminada a precisar cual podía ser el tamaño y los límites de la ciudad en cada momento histórico.

En cuanto al método de trabajo, señalar que se ha seguido el plan aportado en el Programa de Trabajo:

Trabajos de campo que han supuesto una aproximación al objeto de estudio directo y de primera mano que ha generado un valioso material cuya exposición excede a las posibilidades del documento que nos ocupa, necesariamente resumido y de carácter más conclusivo, y que podría clasificarse en cuatro grupos:

-Reportajes fotográficos que alcanzan tanto a los espacios públicos como a la arquitectura civil y religiosa, así como a otros tipos de hitos y mobiliario urbano.

-Anotaciones pormenorizadas sobre cada casa del Conjunto Histórico clasificadas calle por calle y según numeración, que permite en todo momento conocer altura, uso, estado, tipología, etc.

-Planos de trabajo que junto con las notas anteriores permitirían el mantenimiento y elaboración de una base de datos acerca de las casas del casco.

-Levantamiento de planos de las casas que por algún motivo han resultado interesantes.

-Encuestas y entrevistas con distintos agentes implicados en el desarrollo de la ciudad, los interlocutores dispuestos para tal fin por las distintas administraciones implicadas en el desarrollo del Convenio, así como con particulares y vecinos de Arahál que amablemente nos han facilitado datos acerca de su pueblo, aportando en muchos casos documentación histórica, fotografías, etc. Entre estos interlocutores desinteresados hemos de hacer público nuestro agradecimiento a D. Jaime y D. Gustavo Jiménez, hijo y nieto respectivamente de D. Antonio Jiménez Pérez, autor del libro "Notas Históricas de Arahál" cuyo contenido resulta imprescindible para profundizar en el conocimiento de este pueblo, y que será citado recurrentemente en los trabajos sectoriales adscritos al presente documento. También nuestro agradecimiento a D. Juan de Dios Cabello, D. José Nieto, D^a Concepción Pérez, D^a Josefa y D^a Concepción Guajardo-Fajardo, así como a la gran mayoría de los vecinos del Conjunto Histórico de Arahál que nos han permitido el acceso a sus casas disculpando las molestias que de ello se deriva.

Análisis documental y cartográfico. Se ha dispuesto para la realización de los trabajos de una restitución fotográfica a escala 1:1000 digitalizada que data de 1997, y que a nuestro entender no resulta suficiente para la realización de este tipo de trabajo y que, en cualquier caso no era la que se anunciaba como disponible en el Pliego de Condiciones. Esta situación que nos ha creado no pocas dificultades al tener que rectificar continuos errores de la base cartográfica nos ha llevado a tomar el plano del catastro, a escala 1:500, muy anticuado, como referencia continua a la hora de analizar el parcelario.

El Estudio de la cartografía se complementó con el análisis de las fotografías aéreas de Arahál, en este sentido, hemos contado con los vuelos correspondientes a los años 1956 (a escala desmesurada, su valor a los efectos del Plan es sólo testimonial), 1963, 1988 y 1996.

También ha sido objeto de estudio el plano redactado por el instituto cartográfico de 1898.

En cuanto a los documentos más significativos de los analizados, destacar los de protección elaborados o en elaboración por otros núcleos del entorno como Marchena, Estepa o Sevilla. En relación con el Conjunto Histórico de Arahál ha resultado imprescindible la consulta de los documentos que se citan:

1. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahál.
2. Diagnóstico Previo del Conjunto Histórico de Arahál.
3. Definición del Conjunto Histórico de Arahál.

-Análisis archivístico y bibliográfico

En el estudio Sectorial "Notas Históricas" se aporta un apéndice con la bibliografía y archivos consultados en la elaboración de estos trabajos cuya transcripción en este lugar resultaría tedioso y reiterativo, no obstante, es de justicia hacer reseña expresa de los libros "Notas Históricas de Arahál" de Antonio Jiménez Pérez, y "La casa sevillana" de José Ramón Sierra Delgado

II. PROPUESTAS DEL PLAN.

1. EL CONJUNTO HISTÓRICO DE AHARAL. ANTECEDENTES.

1.1. LA PRIMERA DECLARACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Por Real Decreto 738/1979 de 20 de Febrero, publicado en el B.O.E. de 9 de Abril de 1979, y en desarrollo de la "Ley de Patrimonio Histórico de 1933" parte del Casco Urbano de Arahál fue declarado Conjunto Histórico-Artístico. La declaración que consta en dicha declaración comprende tres áreas de protección y una zona de respeto sin que se expliciten las diferencias de tratamiento entre ambas.

La delimitación del Conjunto Histórico se describe en el siguiente texto:

a) Zona Histórico-Artística.

Abarca lo comprendido en tres núcleos, uno formado por la iglesia de San Roque y su entorno, con las fachadas de las casas que dan a dicha iglesia y la plaza de su nombre en las calles de la Salud, Vereda Ancha, San Roque, Sevilla y Argentina; otro, formado por la Iglesia de Ntra. Sra. de la Victoria y su entorno con las fachadas de las casas que miran a ella de las calles: IV Conde de Ureña, Tetuán, Vereda Ancha, Jesús, Tras de Victoria y Pedro Paría; el tercero dejando en su interior la Iglesia de la Magdalena, la capilla del Santo Cristo, el mercado de Plaza Vieja, el Convento de las monjas dominicas, el Ayuntamiento, la Plaza de los mártires y la Capilla de la Vera Cruz, delimitado por una línea imaginaria que al Noroeste deja en su interior las casas con fachadas a Juan Leonardo, a parte de Mina, Pilar, Sevilla, Pacho, San Roque y Doctor Gamero, poco más allá del cruce de ambas. Siguiendo hacia el Suroeste, por otra linde que deja en su interior las casas con fachada a General Franco y parte de la de Doctor Morilla y Calvo Sotelo, y hacia el Sur, discurre paralela a esta calle, dejando en su interior las casas con fachada a Calvo Sotelo y Plaza de los Mártires con pared de la de General Mola y General Sanjurjo; hacia el Este sigue paralela a la calle General Varela, dejando en su interior las casas con fachada a dicha calle y parte a la del General Godet, y por el Noroeste deja dentro la calle Consolación y fuera a parte de la de Juan Leonardo.

b) Zona de Respeto.

Delimitada al Noroeste por las calles de Santa María Magdalena a enlazar con la divisoria municipal de Paradas hasta el cruce con la Vereda de Carmona, y desde aquí, por el Norte y Noroeste, una línea imaginaria que deja dentro el matadero, la calle Argentina y parte de la Vereda de Sevilla, siguiendo luego por la Vereda Ancha hacia la barriada de la Paz, que deja fuera, y por la Avenida Alcalde Gabriel Mengíbar al cruce de la carretera de Sevilla, que con las calles General Aranda, Comandante Laoniza y Puerta de Osuna, al cruce con Santa Magdalena, cierran el perímetro por el Suroeste.

1.2. RÉGIMEN JURÍDICO ACTUAL.

Con la entrada en vigor de la nueva Ley del Patrimonio Histórico Español, Ley 16/1985 de 25 de Junio, y la Ley 1/1991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, se inicia un proceso de revisión de las delimitaciones de Conjunto Históricas declarados con anterioridad para adaptarlos al concepto de Conjunto Histórico según se define en el artículo 15 de la LPHE:

"Conjunto Histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo, es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas características y puede ser claramente delimitado".

Ya en 2003 se estableció la nueva delimitación del bien de interés cultural denominado conjunto histórico de Arahál (Sevilla) publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 110 de 8 de mayo de 2003, del DECRETO de la Junta de Andalucía 69/2003, de 11 de marzo.

Dicha declaración, según lo dispuesto en el artículo 20 de la LPHE, determina la obligación del municipio de acometer la redacción de un Plan Especial de Protección del área afectada, cuya aprobación requerirá el informe favorable de la administración competente para la protección de los bienes culturales afectados.

Los contenidos específicos de protección exigidos se refieren a:

- El establecimiento para todos los usos públicos del orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello.
- Delimitar las áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.
- Contener los criterios relativos a la conservación de las fachadas, cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

El efecto de la Aprobación de estos Planes con el informe favorable de la Administración de Cultura implica la competencia exclusiva municipal en la autorización directa de las obras que se desarrollan según este planeamiento, dejando de tener efecto la autorización previa de las Comisiones Provinciales del Patrimonio Histórico.

La Ley 14/2007 de Protección del Patrimonio Histórico Andaluz, en su artículo nº 31 concreta y desarrolla alguno de los aspectos previstos en la Ley estatal respecto a los requisitos exigidos en la elaboración de Planes Especiales de Protección, que son:

- La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares si las hubiere.
- Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.
- La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.
- Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.
- Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.
- El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
- La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

1.3. PROPUESTAS DE DELIMITACIÓN POSTERIORES.

En base al nuevo concepto de Conjunto Histórico establecido en la L.P.H.E., la Consejería de Cultura encargó un documento de "Definición del Conjunto Histórico de Arahál" cuya finalidad era comprobar si los límites declarados en el Real Decreto 738/1979 se correspondían con los nuevos criterios de delimitación.

Desde el nuevo documento se plantearon sensibles modificaciones, estableciéndose un único ámbito de protección que engloba a los tres primitivos y a gran parte del área de respeto existente, respecto a la cual se proponen importantes ajustes, siendo los más significativos los tendentes a dejar fuera del perímetro de protección aquellas zonas de reciente parcelación y construcción tales como los crecimientos vinculados a la "Senda Ancha", "Huerta Perea", entorno de la calle Argentina y antiguo Matadero y las manzanas ubicadas entre las calles Barriete, Doctor Fleming y Avda. de Gabriel Mengíbar. Por el contrario, se incluye dentro del perímetro de protección la antigua travesía de la N-334, camino histórico y borde tradicional de la ciudad histórica.

En relación con la delimitación propuesta por el citado documento, decir que, en 1991 se abrió un expediente de modificación del perímetro del Conjunto Histórico declarado, según documento redactado por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, el cual no llegó nunca a tramitarse.

No obstante lo anterior, esta última propuesta fue asumida por el Documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahál, aprobado definitivamente con el informe favorable de la Administración de Cultura, de manera que en la actualidad nos encontramos con dos límites para el Conjunto Histórico de Arahál, es decir:

- Delimitación real según el primer límite declarado del Conjunto Histórico.
- Delimitación virtual del Conjunto recogida en la Revisión de las Normas Subsidiarias, según la modificación del perímetro declarado no tramitada.

Ya en 2003 se estableció la nueva delimitación del bien de interés cultural denominado conjunto histórico de Arahál (Sevilla) publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 110 de 8 de mayo de 2003, del DECRETO de la Junta de Andalucía 69/2003, de 11 de marzo.

2. DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO DEL PLAN ESPECIAL.

2.1. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.

El ámbito de actuación del presente Plan Especial se ajusta al publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 110 de 8 de mayo de 2003, del DECRETO de la Junta de Andalucía 69/2003, de 11 de marzo, por el que se establecía la nueva delimitación del bien de interés cultural denominado conjunto histórico de Arahál (Sevilla).

Se considera adecuada la que se hace de delimitación del Conjunto Histórico desde el Plan Especial ya que parte del análisis y valoración de las delimitaciones existentes, así como de su contraste con la realidad física del Conjunto Histórico.

La delimitación fue elaborada teniendo en cuenta el proceso de formación y la estructura urbana de Arahál, el patrimonio edificado y los valores ambientales del Conjunto.

Los criterios para la delimitación espacial del ámbito de protección fueron:

- Englobar aquella parte del núcleo urbano que conserva trazado y edificaciones de carácter tradicional. En este sentido, una referencia importante fue el plano levantado por el Instituto Cartográfico y Estadístico que recogía el estado de la población hacia 1896.
- El reconocimiento de los elementos urbanos estructurantes que permitía una mejor comprensión y legibilidad del Conjunto Histórico, especialmente su estructura viaria y accesos, de manera que de la delimitación se obtuviese una unidad urbana coherente.
- Se había tenido en cuenta en la propuesta de delimitación los aspectos de incidencia visual e imagen urbana y especialmente la percepción de los bordes.
- Se incluían los elementos que definían la morfología natural del asentamiento por estar asociados a la forma del lugar histórico de la ciudad.
- El ámbito adoptado tendía a una delimitación lo más clara posible, que no ofreciera dudas en cuanto a su aplicación. En este sentido siempre que fuera posible se ha procuró la delimitación por manzanas y parcelas completas.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL.

La delimitación queda reflejada en el plano correspondiente, en un área definida literalmente por el siguiente perímetro:

Se inicia ésta en la zona norte, en el entorno de la Iglesia de S. Roque, circunscribiéndose a la parcela que actualmente ocupan la iglesia y el colegio público San Roque, siguiendo la dirección del límite norte de esta parcela, atraviesa la avenida de Levanto, ajustándose a la fachada derecha de esta última, sin afectar parcela alguna, para atravesar la calle Argentina y englobar las parcelas 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044 y 045 de las incluidas en la manzana 0703. La línea atraviesa la calle Ramón y Cajal, bordea hacia el sur la manzana 43763 y se introduce en la calle Lope de Vega dejando en su interior las parcelas 001, 041, 040, ajustándose a la margen derecha del callejón Lope de Vega, y, por tanto, definiendo la línea los fondos de las parcelas 002, 003, 004, 005, 006, 007, 009, 010 y 017 de la manzana 44760. El límite corta la parcela 018 para ajustarse a la margen izquierda del callejón vinculado a la calle Perpetuo Socorro que coincide con los fondos de las parcelas 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026 y 030 de la misma manzana, el límite se ajusta a la calle Perpetuo Socorro y atraviesa la calle Mina y deja dentro la parcela 024 de la manzana 44762 adentrándose en la misma por la margen izquierda de la parcela 023 y los fondos de las parcelas 022, 021, 020, 019, 018, 012, 011, 010, 009, 008, 007 y 039 de la misma manzana 44762, hasta llegar a la calle Carmona, cuya margen derecha desde la susodicha parcela 039 de la manzana 44762 es el límite del Conjunto Histórico propuesto hasta su entronque con la calle Santa María Magdalena, cuya margen derecha dibuja el perímetro del mismo, recogiendo todas las traseras de las parcelas vinculadas a la calle Pozo Dulce, el límite prosigue por las traseras de las parcelas 055, 015, 012, 011 y 010 de la manzana 47740, para, cruzando la calle profesora Magdalena Sánchez recoger las traseras de las parcelas 062, 061, 060, 059, 058, 057, 056, 055, 053 y 051 de la manzana 47710 y seguir por la margen derecha de la calle Melocotón encerrando la misma manzana, hasta encontrarse con la calle Santa María Magdalena que de nuevo constituye el límite, que, cruzando la calle Puerta de Osuna, pasa a definirlo la margen derecha de la calle Chopín hasta cruzar la calle Morón dejando dentro la parcela 065 de la manzana 48710, el límite una vez salvada la calle Morón, pasa a definirlo la margen derecha de la calle San Eutropio hasta llegar a la parcela 012 de la manzana 46800, cuyo lindero izquierdo nos dibuja el perímetro de la calle San Antonio que se constituye como tal englobando las paredes de las parcelas 004, 007, 008, 009, 011 y 012 de la manzana citada, el límite vuelve a hacerse interior recogiendo el lindero derecho de la parcela 004 y los fondos de las parcelas 002 y 001 de la manzana 46800. Cruza la calle Málaga y la margen derecha de la calle Cruz de la Cava se constituye como perímetro dejando dentro la totalidad de las manzanas 45680 y 93661 hasta englobar la plaza de la Cruz de la Cava donde hace quiebro para cruzar la calle Barriete y volverse interior al adentrarse por el lindero izquierdo de la parcela 018 de la manzana 42670, el lindero izquierdo y fondo de la 016 de la misma manzana y los fondos de las parcelas 015, 014, 013, 012, 011, 010, 009, 008, 007, 006, 005, 004, 003, 002 y 001 de la manzana 42670. El perímetro cruza la calle Mayo y prosigue por los fondos de las parcelas 0019, 018, 017, 016, 015, 014, 013, 012, 011 y 010 de la manzana 42680 para, cruzando las calles Miraflores y Puerta de Osuna, ceñirse a la margen derecha de la calle San José, la margen izquierda de la calle Tarifa y la margen derecha de la calle Grazelema, las cuales delimitan parcialmente la manzana 41691. Cruza, siguiendo la misma dirección, la calle Victoria, siendo el límite la margen derecha de la calle Tetuán hasta que se hace interior al solaparse con los testeros de fondo de las parcelas 022 y 024 de la manzana 40700, donde vuelve a hacerse exterior al quedar de fondo por la margen izquierda de la calle Tras Doctor Gamero y la calle San Miguel en el tramo que

delimita la última manzana señalada, corta el límite la calle Doctor Gamero y se ciñe a la margen derecha de la calle Genil que delimita parcialmente la manzana 42720, que viene a cerrar el perímetro de la calle Darro con el inicio de la parcela donde se ubica el Colegio de San Roque.

A continuación se incorpora la publicación en el Boletín Oficial del Estado nº 110 de 8 de mayo de 2003, del DECRETO de la Junta de Andalucía 69/2003, de 11 de marzo, por el que se establece la nueva delimitación del bien de interés cultural denominado conjunto histórico de Arahál (Sevilla).

que se entenderán como organismos competentes para la ejecución de la Ley los que en cada Comunidad Autónoma tengan a su cargo la protección del patrimonio histórico.

Asimismo, el artículo 2 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía aprobado mediante Decreto 4/1993, de 26 de enero, atribuye a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía la competencia en la formulación, seguimiento y ejecución de la política andaluza de Bienes Culturales referida a la tutela, enriquecimiento y difusión del Patrimonio Histórico Andaluz, siendo de acuerdo con el artículo 3.3 del citado Reglamento, el titular de la Consejería de Cultura el órgano competente para proponer al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía la declaración de Bienes de Interés Cultural y competiendo, según el artículo 1.1 del Reglamento anterior, a este último dicha declaración.

II. El Conjunto Histórico de Arahál, declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Decreto 738/1979, de 20 de febrero, conserva un parcelario histórico de gran homogeneidad y destacados valores patrimoniales. Existen numerosos ejemplos de arquitectura monumental y casas señoriales principalmente de los siglos XVII al XIX, insertas en un caserío muy extenso de carácter vernáculo, muy vinculado a la explotación agraria.

Atendiendo a los valores históricos, artísticos, edificatorios, monumentales, paisajísticos, medioambientales y etnológicos, se considera procedente establecer una nueva delimitación del Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Histórico de Arahál en Sevilla, que se adapte con mayor precisión al ámbito en el que concurren estos valores y establezca un reajuste espacial que asegure su salvaguarda.

III. Por Resolución de 26 de noviembre de 2001, de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, (BOJA número 146, de 20 de diciembre de 2001 y BOE número 2, de 2 de enero de 2002), se acuerda tener por incoado expediente de declaración de nueva delimitación del Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla).

En la tramitación del expediente y de conformidad con lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, ha emitido informe favorable a la declaración la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Sevilla, (reunida en sesión celebrada el día 14 de mayo de 2002).

De acuerdo con la legislación vigente, se cumplieron los trámites preceptivos, abriéndose un período de información pública (BOJA número 21, de 19 de febrero de 2002) y concediéndose trámite de vista y audiencia del expediente al Ayuntamiento de Arahál, mediante escrito de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Cultura dirigido al Ayuntamiento, con fecha de recepción de 22 de febrero de 2002.

Durante el trámite de información pública y de audiencia al Ayuntamiento no se presentaron alegaciones.

Terminada la instrucción del expediente, procede la nueva delimitación del Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla), así como y de conformidad con lo prevenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en relación con el artículo 8 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado mediante Decreto 19/1995, de 7 de febrero, la inclusión del mismo en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

En virtud de lo expuesto y de acuerdo con lo establecido en los artículos 6.a), 9.1 y 9.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en relación con el artículo 1.1 del Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, a propuesta del titular de la Consejería de Cultura y previa deliberación, el Consejo de Gobierno en su reunión del día 11 marzo de 2003, acuerda:

Primero.—Establecer la nueva delimitación del Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla), cuya descripción figura en el anexo al presente Decreto.

Segundo.—Delimitar el espacio afectado por el Bien de Interés Cultural, que abarca los espacios públicos y privados, las parcelas, inmuebles y elementos comprendidos dentro de la delimitación que figura en el Anexo y gráficamente en el plano de Delimitación del Conjunto Histórico.

Tercero.—Inscribir este Bien de Interés Cultural y su delimitación en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, desde el día siguiente al de su notificación o publicación para aquellos interesados distintos de los notificados personalmente, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dicta en el plazo de un mes, conforme a los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero), o directamente recurso contencioso-administrativo en

el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 11 de marzo de 2003.—El Presidente de la Junta de Andalucía, Manuel Chaves González.—La Consejera de Cultura, Carmen Calvo Poyato.

ANEXO

I. Justificación de la delimitación

El Conjunto Histórico de Arahál se ubica en una elevación del terreno que presenta en su cima una extensa planicie. Carente de formaciones geográficas que condicionen sus límites, está delimitado por los trazados de diferentes caminos históricos y la ubicación de determinados inmuebles de interés, que a modo de hitos, han marcado los ejes de crecimiento y los sucesivos procesos de colmatación internos.

Aunque existen muestras de asentamiento pertenecientes a las épocas romana y visigótica, el proceso de morfogénesis de la población se constata desde la etapa islámica, permaneciendo como un núcleo de explotación agrícola durante toda su historia. Durante los siglos XVII y XVIII experimenta su mayor desarrollo, realizándose gran parte de su legado arquitectónico y artístico. Sobre estas aportaciones del barroco, la notoria presencia del estamento burgués durante el siglo XIX fue decisiva para protagonizar reformas de considerable transcendencia, otorgando a la población la impronta clasicista que conserva actualmente en la mayoría de sus espacios públicos e inmuebles.

El Conjunto Histórico mantiene una gran significación histórica claramente apreciable tanto en el parcelario conservado como en la mayoría de los edificios que lo conforman, entre los cuales existen numerosos ejemplos de arquitectura monumental. Destacan, entre otros, los edificios de la Iglesia de la Magdalena, la Capilla del Santo Cristo, el Convento de las Monjas Dominicas, el Ayuntamiento, la Plaza de los Mártires, la Capilla de la Vera Cruz, la iglesia de Nuestra Señora de la Victoria o la Ermita de San Roque, principales referentes en su estructura y paisaje urbano. Igualmente, presenta numerosos ejemplos de casas señoriales, de gran extensión en planta, con uno o varios patios de distribución interna y fachadas de notable valor arquitectónico y artístico, insertas en un caserío muy extenso de carácter vernáculo. El Conjunto Histórico está compuesto por un importante número de viviendas de crujeñas paralelas a fachada con patio posterior, que conforman un parcelario histórico de gran homogeneidad y destacados valores patrimoniales. Esta tipología de viviendas es exponente de la estructura social histórica que ha existido en esta población que, durante siglos, ha configurado tanto la morfología de sus edificaciones como las sucesivas ampliaciones urbanísticas y los espacios públicos con que cuenta. Conservada aún en gran medida, está muy vinculada a la explotación agraria, principalmente de grandes extensiones dedicadas al cultivo del olivo, actividad que ha propiciado la creación de infraestructuras para su transformación y almacenamiento.

El parcelario mantiene un sistema de ocupación muy denso, configurado por grandes manzanas irregulares que presentan formas cuadrangulares en el interior y rectangulares en los bordes, en los que su acusada forma longitudinal es consecuencia de la implantación del caserío en las márgenes de los caminos, actuando como fronteras del Conjunto Histórico.

El Conjunto Histórico de Arahál presenta, como consecuencia de su origen como núcleo de explotación agraria, una tipología urbanística y edificatoria que mantiene como principal rasgo definidor la extraordinaria homogeneidad tipológica de viviendas. La tradicional casa de una planta y sobrado, surgida como un claro caserío vernáculo vinculado básicamente al cultivo del olivo, en la actualidad conserva inalterada la tipología de parcela, presentando de manera muy generalizada, fachadas con vanos de acceso en planta baja con arcos rebajados y cierros laterales protegidos por rejas de forja sobre pretilos adelantados y con uno o dos vanos en planta alta. Estos inmuebles han sido remozados con frecuencia mediante la incorporación de herrajes artísticos u otros elementos decorativos de tradición barroca o neoclásica, transformando las estructuras esencialmente rurales en inmuebles más urbanos.

En el siglo XIX, la nueva estructura social, más jerarquizada por la presencia del estamento burgués, propicia el levantamiento de una nueva tipología de vivienda de mayor proporción, con diversos ejemplos en el centro de la población, entre las que destacan las casas de la calle Doña Luisa, 1; Corredera, 28; Imagen, 24 o Serrano, 6. Este nuevo tipo de casa unifamiliar cuenta con patio central porticado sobre columnas, arcos y galerías perimetrales precedido por un amplio zaguán. Son inmuebles de dos plantas que presentan fachadas de estilos tardobarroco o neoclásico, en las que se muestra un repertorio de elementos decorativos como pilas-

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

9443 *DECRETO 69/2003, de 11 de marzo, por el que se establece la nueva delimitación del bien de interés cultural denominado conjunto histórico de Arahál (Sevilla).*

I. El artículo 13.27 de la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, del Estatuto de Autonomía para Andalucía, establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico, y el artículo 6.a) de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, determina

tras, cornisas y molduras, generalizándose los balcones y vanos de gran dimensión decorados con frontones, marquelines y herrajes de forja.

En la trama urbana, es notoria la compactidad del caserío y la escasa presencia de espacios públicos o de representación, que han sido concebidos en determinados ensanches del viario, como plaza o espacio común, como los que preceden las iglesias del Santo Cristo o de Santa María Magdalena. Esta última, de gran riqueza patrimonial, de estilo neoclásico y fuerte impronta academicista de extraordinario volumen, enfrentada a la llamada «Casa Grande», casa señorial urbana del siglo XVIII, con connotaciones de los cortijos de explotación rural, con portada y retablo mural barroco. En el extremo oeste de la población, el espacio que preside la fachada principal de la Iglesia de Nuestra Señora de la Victoria, con una perspectiva apreciable desde la calle que muestra su torre barroca esquinada y el átrio sobre gradas. Al norte, el enclave de la Ermita de San Roque se configura con la confluencia de diversos caminos, creando un punto de conexión entre las vías urbanas y las procedentes del éxodo rural, en el que la fachada principal de la ermita es otro referente urbano de gran interés.

El centro neurálgico de la localidad radica en torno a la Plaza de la Corredera, de planta triangular y de carácter esencialmente civil. Está presidida en uno de sus flancos por el Ayuntamiento de corte historicista, en el que destaca el alzado de su torre. Este edificio, junto con otros representativos, como el Casino y otras casas de destacada entidad arquitectónica, entre las que se encuentra la llamada «Casa del Aire», definen un ambiente de corte neoclásico o historicista de tradición andaluza. En sus proximidades, contrasta la fachada de la Capilla del Cristo de la Vera Cruz, con portada barroca decorada con boqueles mixtilíneos y pares de columnas de fuste torreado.

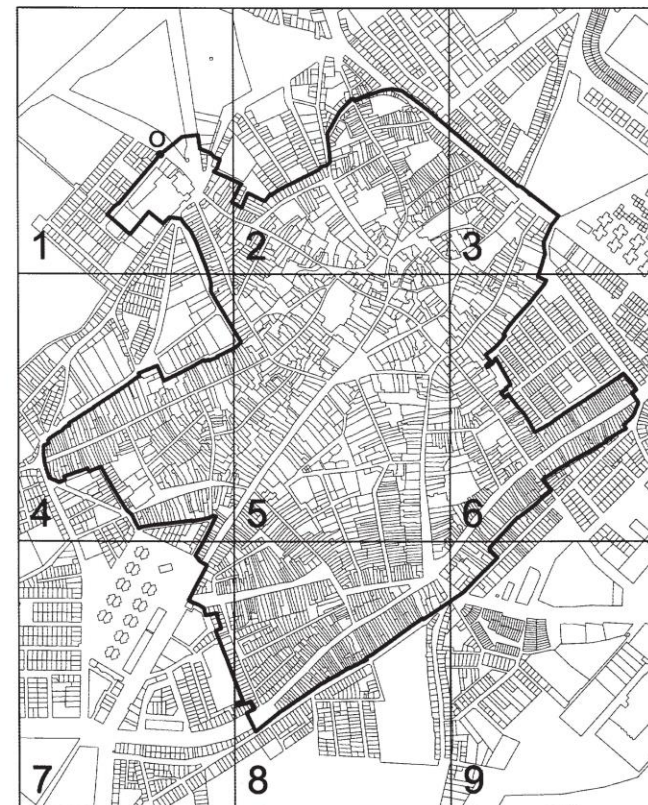
En razón a las características del ámbito del Bien no se considera necesaria la delimitación de un entorno al mismo, por incurrir dentro de éste todos aquellos espacios, inmuebles y elementos definidores del Conjunto.

II. Delimitación literal

La zona afectada por la nueva delimitación del Bien de Interés Cultural denominado Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla), comprende las parcelas, inmuebles, elementos y espacios públicos y privados, situados dentro de la línea de delimitación trazada sobre el plano catastral vigente. El límite está marcado por una línea virtual que se apoya sobre referencias físicas permanentes y visibles. Su descripción literal es la siguiente:

Comienza la delimitación al noroeste del conjunto, en el vértice Este de la parcela 06 de la manzana n.º 40765, denominado como «O». Cruza la Avenida Vereda de Sevilla, hasta recorrer la fachada sureste de la parcela n.º 01 de la manzana n.º 40770. Cruza la Avenida de Lepanto, hasta el vértice noroeste de la parcela n.º 07 de la manzana n.º 42770, desde donde quiebra para recorrer, a línea de fachada, las parcelas 07 y 06, de la manzana n.º 42770. Continúa por la medianera entre las parcelas 06 y 05 para cruzar la calle Argentina y seguir por las medianeras norte y este de la parcela 09 de la manzana 43760. Cruza la calle Niearagua y prosigue por la trasera de las parcelas 12, 13, 14, 16 y 17, quebrando a la altura de la medianera de esta última, para continuar en dirección suroeste por la trasera de la parcela n.º 19 y la de las parcelas 27 a la 45 de la mencionada manzana 43760. Cruza la Calle Doctor Ramón y Cajal y continúa por la manzana 43763 entre las parcelas 11 y 01, cruza la calle Lope de Vega hasta conectar con el vértice noroeste de la parcela n.º 41 de la manzana n.º 44760, cruza el callejón del Loro y prosigue, a línea de fachada, por las parcelas 39, 38 y 37. Cruza la Calle Perpetuo Socorro hasta el vértice sur de la parcela n.º 12 de la manzana 44770, siguiendo la línea de fachada de las parcelas 12 a la 04 de la citada manzana. Cruza la Calle Mina hasta el vértice suroeste de la parcela n.º 17 de la manzana 44773, cruza la calle Perpetuo Socorro hasta el vértice noroeste de la parcela 25 de la manzana n.º 44762 y prosigue por la línea de fachada de las parcelas n.º 25 a la 32, para cruzar la calle Carmona e iniciar un recorrido, a línea de fachada, por las parcelas n.º 31 a la 25 de la manzana n.º 45776. Cruza la carretera Paradas y prosigue por las parcelas n.º 64 a la 38 de la manzana 47760. Cruza la calle Juan Ramón Jiménez y prosigue por la fachada suroeste de la parcela n.º 01 de la manzana 48752. Cruza la Calle Carmona hasta conectar con el vértice nororiental de la parcela n.º 51 de la manzana 47740 y continúa por la línea de fachada de las parcelas n.º 51, 58, 59, 57, 47, 46, 43 y 52, para continuar, a línea de

fachada, por las parcelas de números postales pares de la Calle Ciruelo (parcelas n.º 42, 41, 40, 37, 36, 35, 34, 32, 31, 30, 29, 60, 27, 26, 25, 39 y 24 de la manzana n.º 47740), hasta conectar con la fachada de la parcela n.º 55 y quebrar, en sentido noroeste para proseguir por las traseras de las parcelas n.º 01 a la 09 de la misma manzana, recorriendo la fachada de esta última en dirección noroeste. Cruza la calle Profesora Magdalena Sánchez y continúa en la manzana n.º 47710 por las traseras de las parcelas n.º 62 a la 51, quiebra con dirección noroeste por la línea de fachada de las parcelas de números postales impares de la Calle Melocotón (parcelas 42, 41, 39, 38, 37, 36, 35, 74, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 75, 12, 11, 10, 09 y 01), quebrando la delimitación en el vértice norte de la parcela n.º 01, en dirección suroeste, continuando el borde de la manzana por la calle Santa María Magdalena (fachada de las parcelas 01, 02, 03, 04 y 05), y torcer en sentido suroeste por la fachada de las parcelas 05 y 06 de la citada manzana 47710. Cruza la calle Puerta Osuna hasta el vértice norte de la parcela n.º 38 de la manzana 48710, bordeando la citada manzana en dirección a la calle Chopín, por las traseras de las parcelas de números postales impares de la calle Puerta Osuna (parcelas 38 a 32), continuando por las fachadas de las parcelas n.º 66, 30 a 26, 67, 24 a 20, 18, 17, 08, 15 a 9, 39 y 7 a 4), para continuar por la medianera entre las parcelas 65 y 02 de la misma manzana 48710, hasta enlazar con el eje de la calle Morán. Prosigue en dirección suroeste, a eje de la calle Morán y quiebra a la altura del vértice norte de la parcela n.º 47 de la manzana n.º 46690, para recorrer la fachada noroeste de la parcela 47 y las traseras de las parcelas 50 a la 72 y continuar por la medianera suroeste de la mencionada parcela n.º 72. Quiebra, continuando en dirección suroeste, por la línea de fachada de las parcelas n.º 12, 11, 73, 9, 8, 7, 74, 4, 75, 80 y 79, cruzando la calle Málaga para conectar con la manzana n.º 45680, recorriendo la totalidad de su flanco suroeste a línea de fachada, desde el vértice suroeste de la parcela n.º 53 hasta el suroeste de la n.º 74, así como la fachada suroeste de la manzana 43661, desde el vértice suroeste de la parcela 18 hasta el vértice suroeste de la parcela 15, desde donde continúa en línea recta para incluir el espacio de la plaza lateral hasta conectar con el vértice suroeste de la parcela n.º 01 de la manzana n.º 42670, recorriendo en sentido noroeste su fachada este y proseguir en línea recta cruzando la calle Barriete hasta tocar la manzana n.º 42670 en el punto de contacto entre sus parcelas n.º 21 y 22, recorriendo las fachadas de las parcelas n.º 21, 20 y 19. Quiebra continuando por la medianera entre las parcelas n.º 19 y 18 y recorre las traseras de las parcelas del flanco este de la mencionada manzana 42670 (desde la parcela 16 hasta la 01. Cruza la Calle Mayo y continúa en la manzana n.º 42680 por las traseras de las parcelas n.º 19, 18, 17, 16, 15, 14, 12, 11 y 10. Cruza la calle Capitán Rivas y recorre la fachada noroeste de la manzana 41671 en cuyo vértice norte quiebra cruzando la calle Miraflores hasta conectar con la manzana n.º 43690 recorriendo la línea de fachada de las parcelas n.º 04, 05, 06, 07, 08 y 09, desde donde cruza la calle Puerta de Utrera para conectar con la manzana 42700 en el vértice sur de la parcela 01 y seguir por las traseras de las parcelas n.º 01, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 y 14. Desde este punto, cruza la calle San José para recorrer la totalidad de los flancos sur y oeste de la manzana n.º 41691 y cruzar la calle Victoria para conectar con la manzana n.º 40700 en el vértice sur de la parcela 62 y seguir por la línea de fachada de las parcelas de números postales impares de la calle Tetuín (parcelas 62 a 50) y proseguir por la trasera de las parcelas n.º 21, 22, 23 y 24. Continúa por la línea de fachada de las parcelas de números postales pares de la calle Alhucemas (parcelas 25, 26, 38, 28, 29, 30, 72, 73, 33, 37, 35 y 36), bordeando la manzana por la fachada oeste de la parcela n.º 36. Desde este punto, cruza la calle Doctor Gamero y prosigue bordeando la totalidad del ángulo que conforman los flancos norte y oeste de la manzana n.º 42720 hasta el vértice oeste de la parcela n.º 03, desde donde cruza la confluencia de las calles Darro, Genil y Fuente de la Salud para conectar con la manzana n.º 41750 en la medianera de las parcelas n.º 18 y 17, bordeando las parcelas n.º 17 y 10, cruza la calle Gutenberg para conectar con la manzana n.º 41750 en el vértice sur de la parcela n.º 75, recorriendo su fachada suroeste en sentido noroeste, cruza la calle Tomás Edison para proseguir, a línea de fachada, por las parcelas n.º 09, 08, 07 y 06 de la manzana n.º 40757, bordea la Plaza de los Inventores recorriendo, a línea de fachada, las parcelas n.º 10, 09, 08, 07 y 06 de la manzana n.º 40755, hasta el punto «O», origen de la delimitación.




DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL			
CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHÁL			
PROVINCIA:	SEVILLA	CATEGORÍA	
MUNICIPIO:	ARAHAL	CONJUNTO HISTÓRICO	
DELIMITACIÓN		PLANO Nº	FECHA
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL		0	OCTUBRE/01
			ESCALA GRÁFICA

BOE núm. 110

Jueves 8 mayo 2003

17615




 JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA <small>Dirección General de Bienes Culturales Servicio de Protección del Patrimonio Histórico</small>	DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL		
	CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL		
	PROVINCIA: SEVILLA	CATEGORÍA: CONJUNTO HISTÓRICO	
	MUNICIPIO: ARAHAL	PLANO Nº	FECHA: OCTUBRE/01
DELIMITACIÓN		1	ESCALA GRÁFICA
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL			

17616

Jueves 8 mayo 2003

BOE núm. 110



 JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA <small>Dirección General de Bienes Culturales Servicio de Protección del Patrimonio Histórico</small>	DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL		
	CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL		
	PROVINCIA: SEVILLA	CATEGORÍA: CONJUNTO HISTÓRICO	
	MUNICIPIO: ARAHAL	PLANO Nº	FECHA: OCTUBRE/01
DELIMITACIÓN		2	ESCALA GRÁFICA
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL			

BOE núm. 110

Jueves 8 mayo 2003


17617

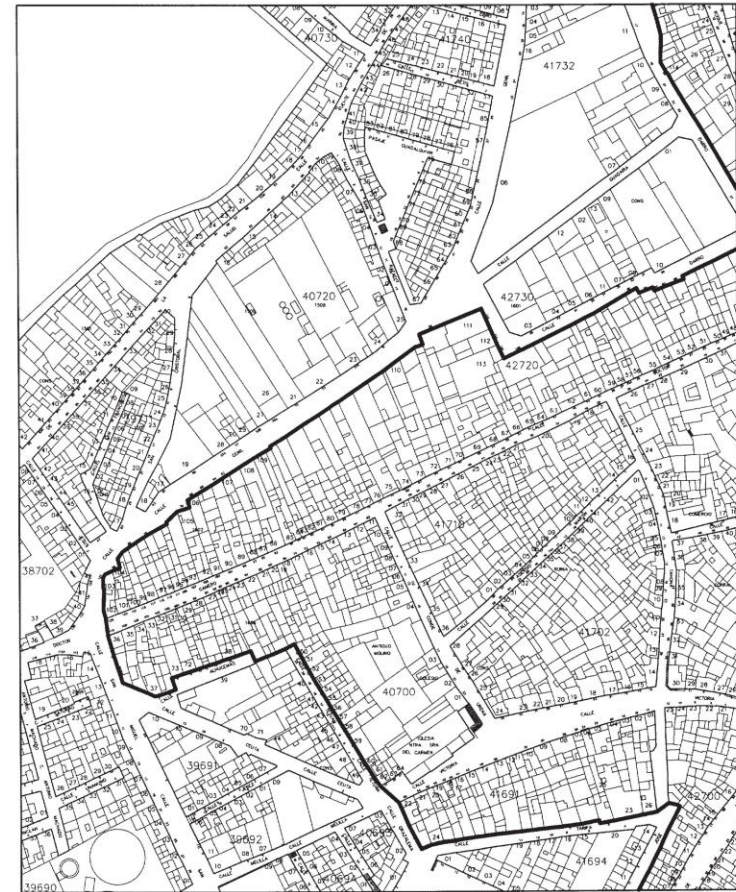
17618


Jueves 8 mayo 2003

BOE núm. 110



 JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA <small>Dirección General de Bienes Culturales Servicio de Protección del Patrimonio Histórico</small>	DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL			
	CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL			
	PROVINCIA:	SEVILLA	CATEGORÍA	
	MUNICIPIO:	ARAHAL	CONJUNTO HISTÓRICO	
	DELIMITACIÓN		PLANO Nº	FECHA
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL		3	OCTUBRE/01	
			ESCALA GRÁFICA	



 JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA <small>Dirección General de Bienes Culturales Servicio de Protección del Patrimonio Histórico</small>	DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL			
	CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL			
	PROVINCIA:	SEVILLA	CATEGORÍA	
	MUNICIPIO:	ARAHAL	CONJUNTO HISTÓRICO	
	DELIMITACIÓN		PLANO Nº	FECHA
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL		4	OCTUBRE/01	
			ESCALA GRÁFICA	

BOE núm. 110

Jueves 8 mayo 2003


17619

17620


Jueves 8 mayo 2003

BOE núm. 110



 <p>JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA</p> <p><small>Dirección General de Bienes Culturales Servicio de Protección del Patrimonio Histórico</small></p>	DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL		
	CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL		
	PROVINCIA: SEVILLA	CATEGORÍA CONJUNTO HISTÓRICO	
	MUNICIPIO: ARAHAL	PLANO Nº	FECHA
	DELIMITACIÓN		5
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL			ESCALA GRÁFICA



 <p>JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA</p> <p><small>Dirección General de Bienes Culturales Servicio de Protección del Patrimonio Histórico</small></p>	DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL		
	CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL		
	PROVINCIA: SEVILLA	CATEGORÍA CONJUNTO HISTÓRICO	
	MUNICIPIO: ARAHAL	PLANO Nº	FECHA
	DELIMITACIÓN		6
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL			ESCALA GRÁFICA

BOE núm. 110

Jueves 8 mayo 2003


17621

17622


Jueves 8 mayo 2003

BOE núm. 110



 JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA <small>Dirección General de Bienes Culturales Servicio de Protección del Patrimonio Histórico</small>	DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL			
	CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL			
	PROVINCIA:	SEVILLA	CATEGORÍA	
	MUNICIPIO:	ARAHAL	CONJUNTO HISTÓRICO	
DELIMITACIÓN		PLANO Nº	FECHA	
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL		7	OCTUBRE/01	ESCALA GRÁFICA

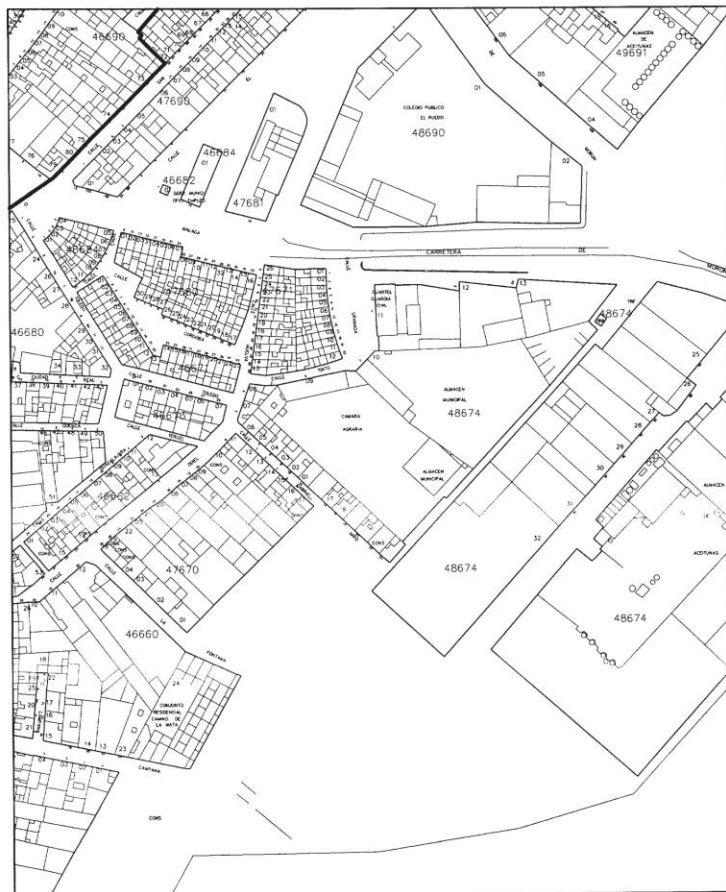



 JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA <small>Dirección General de Bienes Culturales Servicio de Protección del Patrimonio Histórico</small>	DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL			
	CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL			
	PROVINCIA:	SEVILLA	CATEGORÍA	
	MUNICIPIO:	ARAHAL	CONJUNTO HISTÓRICO	
DELIMITACIÓN		PLANO Nº	FECHA	
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL		8	OCTUBRE/01	ESCALA GRÁFICA

BOE núm. 110

Jueves 8 mayo 2003

17623



 <p>JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE CULTURA</p> <p><small>Dirección General de Bienes Culturales Servicio de Protección del Patrimonio Histórico</small></p>	DECLARACIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL		
	CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL		
	PROVINCIA: SEVILLA MUNICIPIO: ARAHAL	CATEGORÍA CONJUNTO HISTÓRICO	
	DELIMITACIÓN	PLANO Nº 9	FECHA OCTUBRE/01 ESCALA GRÁFICA
CARTOGRAFÍA BASE PARCELARIO CATASTRAL			

3. PROPUESTA DE B.I.C. O DE CATALOGACION ESPECÍFICA SEGÚN LA LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ANDALUZ.

3.1. EL CONCEPTO DE B.I.C. O DE CATALOGACIÓN ESPECÍFICA.

Según la Ley del Patrimonio Histórico Español, en su artículo 15, pueden considerarse bienes integrados en el Patrimonio Histórico, y declararse como Bienes de Interés Cultural "aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería de obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social".

Igualmente, los bienes inscritos con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 14/2007 tendrán la consideración de Bienes de Interés Cultural en base a la disposición adicional segunda de la referida ley.

Por parte de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, se constituye el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como instrumento para la salvaguarda de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz que en él se inscriban.

Ambos mecanismos de protección, la declaración como B.I.C., o la propuesta de Catalogación (general o específica), son los dispositivos previstos por la Legislación sectorial para cautelar de forma expresa e individualmente el patrimonio histórico, derivándose de ello afecciones singulares para los titulares de dichos bienes.

La inscripción específica conlleva la delimitación del "entorno" como ámbito competencial, no así la general.

3.2. PROPUESTAS DE DECLARACIÓN DE B.I.C. O DE CATALOGACIÓN ESPECÍFICA.

La aplicación de la legislación específica en materia de protección del Patrimonio como es la L.P.H.E. y la L.P.H.A., en lo que respecta a las declaraciones de Bienes de Interés Cultural o de Catalogación Específica, compete directamente a la administración de Cultura.

No obstante, desde el Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál, se realiza una propuesta concreta de inmuebles que por su especial relevancia histórica o arquitectónica merecen esta consideración a los efectos del informe favorable que establecen los artículos 20 de la L.P.H.E. y el 32 de la L.P.H.A.

Se han identificado los elementos que reúnen el mayor interés histórico, artístico y arquitectónico para la inclusión como B.I.C., proponiéndose para su catalogación específica aquellos elementos en los que únicamente destaca el valor histórico y su significación como hitos urbanos, aún cuando su relevancia artística o arquitectónica no sea excepcional. Todos los bienes propuestos se corresponden a la categoría de monumentos, no existiendo jardines históricos ni sitios históricos reseñables.

Propuestas de B.I.C. en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía:

- Iglesia Parroquial de Santa M^a Magdalena.
- Iglesia de la Vera Cruz.
- Iglesia del Santo Cristo de la Misericordia.
- Iglesia de San Roque.
- Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Victoria.
- Convento de Ntra. Sra. del Rosario.

Es importante señalar, que tanto las Iglesias de Santa M^a Magdalena como la Vera Cruz, tienen expediente abierto en la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para su inclusión en el Catálogo señalado, cuyas fechas datan de 1993 y 1995 respectivamente, si bien están aún pendientes de tramitación.

El resto de las propuestas también fueron promovidas para su inclusión en el documento de Definición del Conjunto Histórico de Arahál.

En todos los casos, se trata de edificios que serán especialmente protegidos por la normativa urbanística, y serán recogidos en el Catálogo de edificios protegidos del Plan Especial.

La justificación de la propuesta de cada uno de estos edificios para su inclusión en el C.G.P.H.A., queda suficientemente explicitada en el documento específico redactado para el mejor conocimiento de estos edificios, donde se reúnen las principales características de los mismos.

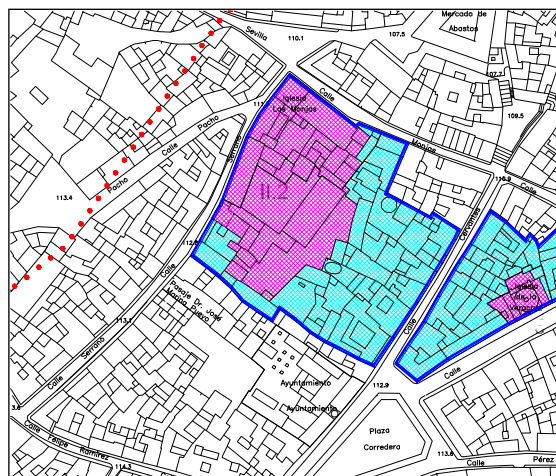
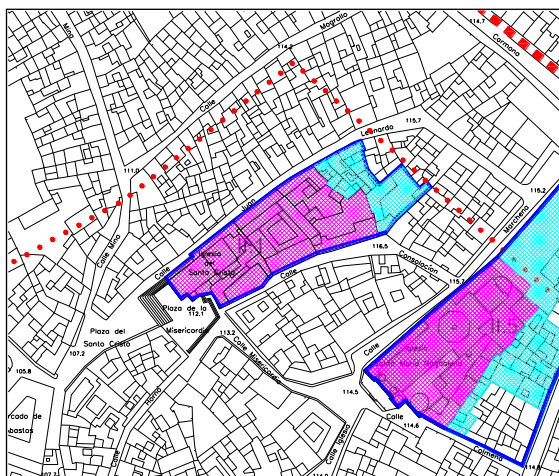
3.3. PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE ENTORNOS.

Tanto para la declaración de Bien de Interés Cultural como de Catalogación Específica, aparece la figura del entorno como ámbito del que es inseparable un B.I.C. (artículo 18 L.P.H.E.), mientras que en la L.P.H.A., en su artículo 11 se plantea que las instrucciones particulares que implica la inscripción específica se concretarán para cada bien y su entorno. No obstante, más allá de estas reseñas, no existe una definición legal del concepto "entorno".

El hecho de delimitar un entorno implica que la Administración de Cultura se reserva competencias a la hora de autorizar obras en el mismo, aún a pesar de estar dentro de los límites del Conjunto Histórico, y por tanto de los del Plan Especial de Protección, lo cual se justifica por entenderse que desde esta figura de protección se regula, para todo el ámbito del Conjunto Histórico, parámetros básicos de la ordenación urbanística, mientras que en los entornos de los bienes inscritos en el Catálogo General, deben regularse, además, otros aspectos más específicos de contenido estrictamente arquitectónico.

Se trata, pues, de analizar individualmente, desde claves arquitectónicas (como escala, orden, composición, estilo) y de percepción visual los espacios y elementos que están afectados directamente por la presencia del monumento, así como de las interrelaciones que con él se producen.

Como quiera que todos esos factores de escala, paisaje urbano, etc. deben estar contemplados desde el Plan Especial de Protección para todo el ámbito del Conjunto Histórico, donde están inmersos estos edificios, se ha optado por minimizar al máximo los entornos definidos como tales a efectos de aplicación de la Ley, de manera que se incluyen en estos entornos tan solo las parcelas colindantes con la parcela que sustenta el elemento catalogado, en la medida que esta proximidad física directa pueda conllevar la existencia de servidumbres, medianerías compartidas, etc., que pueden resultar controvertidas a la hora de ejecutar obras sobre las mismas y que justifican un mayor nivel de control por parte de las administraciones responsables de la conservación del bien catalogado.



A partir de estos criterios, se describen a continuación los entornos propuestos para cada uno de los elementos que se presentan para su catalogación, los cuales afectan a parcelas catastrales completas. Se entiende que los entornos que se señalan a continuación son exclusivamente los correspondientes a los elementos catalogados incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico propuesto, esto es, Iglesia de Santa María Magdalena, Iglesia de la Vera Cruz, Iglesia del Santo Cristo de la Misericordia, Iglesia de San Roque, Iglesia de Nuestra Señora de la Victoria y Convento de Nuestra Señora del Rosario.

-Entorno de la Iglesia del Santo Cristo de la Misericordia (II.1)

Se incluyen dentro de este entorno las parcelas catastrales 012, 013,014 y 010 de la manzana 46741.

-Entorno del Convento de Nuestra Señora del Rosario (II.2)

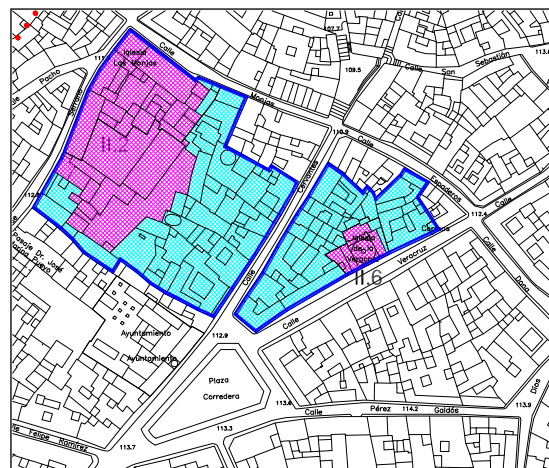
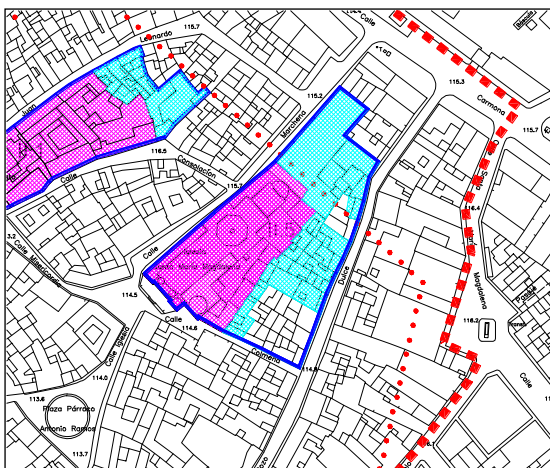
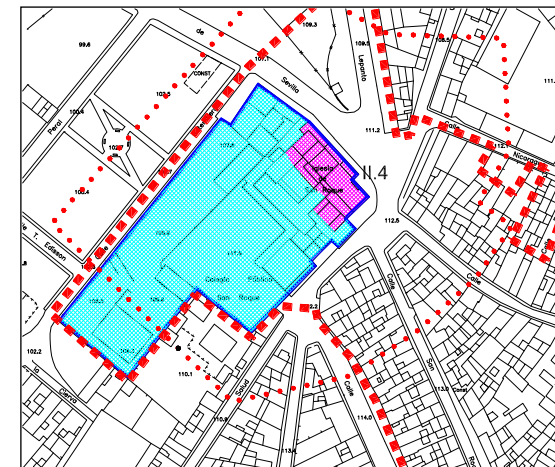
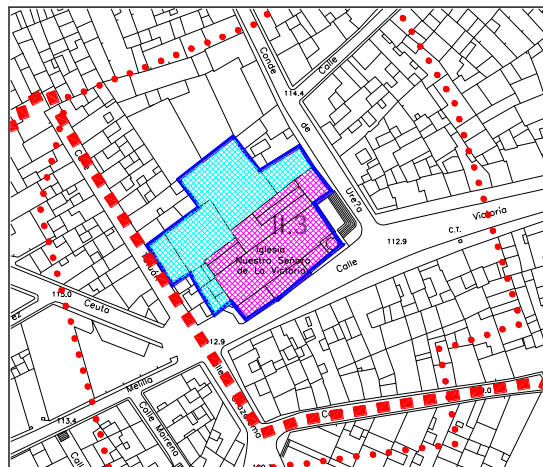
Se propone como entorno de la Iglesia y Convento de Nuestra Señora del Rosario el que incluye las parcelas catastrales 007,008,009,010,011 y 017, todas ellas dentro de la manzana 44730.

-Entorno Iglesia de Nuestra Señora de la Victoria (II.3)

Se incluye dentro de la propuesta de su entorno a las parcelas catastrales 002,059,063 y 064 de la manzana 40700.

-Entorno Iglesia de San Roque (II.4)

El entorno propuesto para la Iglesia de San Roque incluye tan solo la parcela de la Iglesia propiamente dicha y la parcela catastral 017 de la manzana 41750 que corresponde al Colegio Público San Roque.



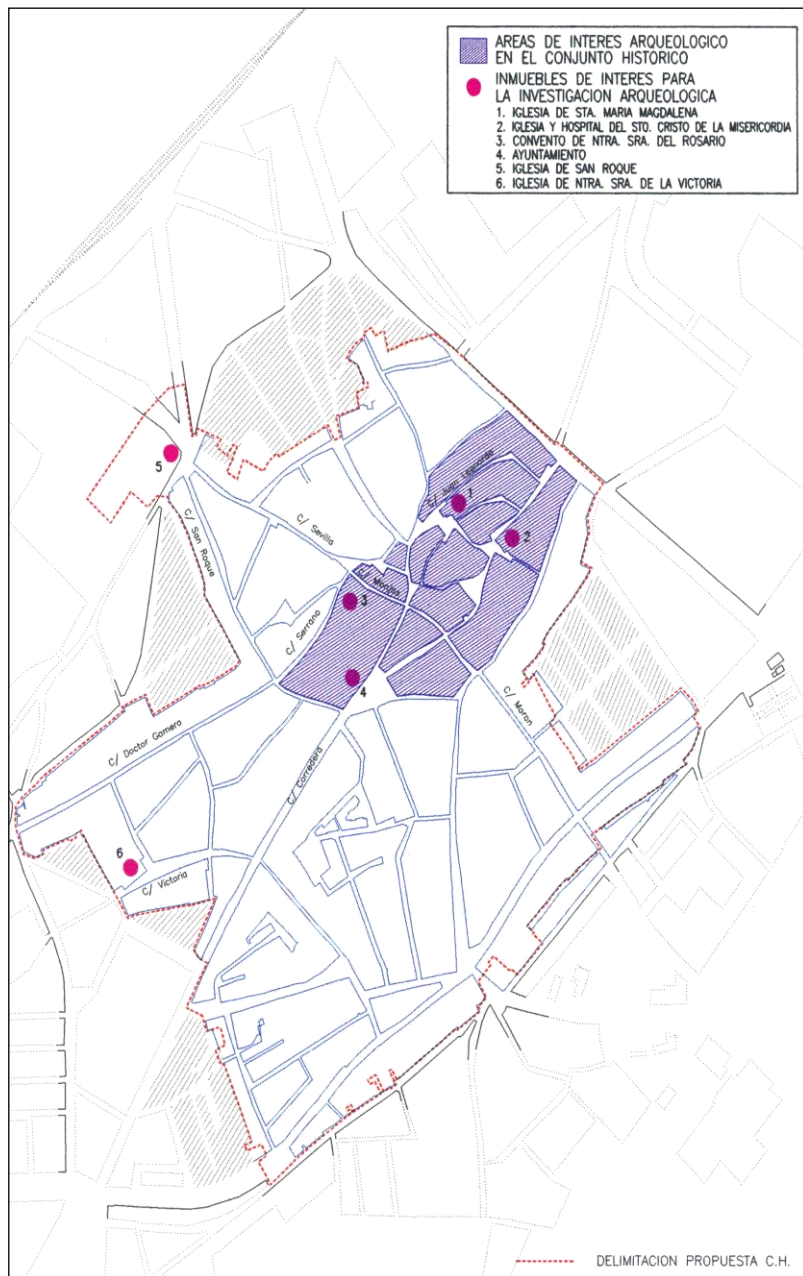
-Entorno de la Iglesia de Santa María Magdalena (II.5)

Se propone la inclusión en este entorno de las parcelas catastrales 001,005,006,007,008,009 y 014 de la manzana 46743.

-Entorno de la Iglesia de la Vera Cruz (II.6)

Se propone la inclusión en el entorno de la Iglesia de la Vera Cruz las parcelas catastrales que colindan con la parcela que sustenta la Iglesia, que son las parcelas catastrales 001, 002, 003, 004, 010 y 012 correspondientes a la manzana 45730.

4. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.



La arqueología, con independencia del interés individual de los restos que pudieran aparecer, aporta un conocimiento fundamental acerca de las culturas que han dado forma a la ciudad desde siglos remotos. En el caso de Arahál, y a partir del conocimiento que aporta el estudio exhaustivo de la documentación histórica que contienen los principales archivos consultados, así como de la interpretación de los hallazgos encontrados en el entorno, nos encontramos ante un núcleo urbano cuyo origen como tal asentamiento, se encuadra en los afanes repobladores de la campiña morisca que tienen lugar tras la reconquista de Sevilla, Córdoba y Morón. Es por ello que el interés arqueológico del asentamiento actual sea muy relativo y que se vincule fundamentalmente a la evolución de los edificios más representativos y a la clarificación de las transformaciones de la trama de aquellos sectores del casco de cuyos orígenes menos noticias documentales se tienen.

Por último, se manifiesta la inexistencia de espacios de interés arqueológico que demanden la inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz, o bien su declaración como zona de Servidumbre Arqueológica.

4.1. ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

En principio, y dada la ausencia de noticias históricas anteriores a la reconquista de Sevilla y a la falta de hallazgos arqueológicos de relevancia en el lugar que hoy ocupa el núcleo urbano de Arahál, no parece probable que existan sustratos urbanos inferiores de la ciudad que hoy conocemos. Sin embargo, sí parece razonable establecer zonas donde se planteen el seguimiento y vigilancia arqueológica en las obras de movimiento de terrenos, no tanto por las claves que pudieran aportar en el proceso de formación de la villa, del cual tan pocos datos se tienen, como por el efecto disuasorio que ello pudiera tener a la hora de acometer obras de nueva planta en el entorno más singular del Conjunto Histórico, primándose de esta manera las intervenciones tendentes a la conservación y restauración del caserío.

La delimitación de esta zona de vigilancia arqueológica se justifica en que en esta zona aún se conserva, además de la trama y morfología histórica de la ciudad, gran parte del caserío primitivo, y donde, por tanto, los procesos de renovación urbana y de sustitución reciente, no han alterado sustancialmente el sustrato arqueológico.

Los límites que proponemos para la zona de interés arqueológico engloban lo que sería el primitivo núcleo anterior a los desarrollos del S. XVI, y de los que no se tienen noticias documentales concretas. La ubicación de los hospitales de Consolación y de S. Sebastián en el entorno de las calles que llevan su nombre, así como el seguimiento de la evolución de los edificios del Hospital y Capilla del Santo Cristo de la Misericordia, así como de la Iglesia de la Magdalena, pueden aportar datos de interés sobre la configuración del entramado urbano que hoy conocemos.

Los límites en cuestión, se corresponden con la calle la Mina, Marchena, Juan Leonardo, Plaza Vieja, Espaderos, Doña Luisa y Pozo Dulce.

4.2. INMUEBLES DE INTERÉS PARA LA INVESTIGACIÓN ARQUEOLÓGICA.

Se trata de aquellos edificios históricos más relevantes, donde la excavación arqueológica previa, como propuesta metodológica, trasciende al valor que en sí mismo puedan tener los restos descubiertos, centrándose el verdadero interés de los mismos en el conocimiento del propio edificio y de su entorno, pudiendo llegar a alumbrar los procesos de intervención sobre ambos.

Como es lógico, estos edificios se corresponden con los de mayor interés histórico ya que han sido referentes imprescindibles en la formación y entendimiento del núcleo urbano, destacándose los siguientes:

-Iglesia de Santa M^a Magdalena.

La noticia más antigua data de 1343, existiendo documentos de 1501 y 1583. Existen varios aspectos que inducen a pensar en la existencia de restos bajo la actual parcela de la iglesia y su entorno inmediato:

1. La ubicación de la capilla sacramental, obra realizada con posterioridad a la primitiva iglesia mudéjar y anteriormente a la actual fábrica neoclásica. La posición de esta capilla respecto a la iglesia actual abre grandes interrogantes acerca de la posición, orientación y tamaño de las primitivas naves mudéjares.
2. La torre, también elemento preexistente a la edificación de la actual iglesia, plantea cuestiones de interés, acerca de su posición relativa con respecto a la edificación primitiva.
3. Finalmente, existe constancia documental de la existencia de un cementerio parroquial que probablemente se extendía hasta la calle Pozo Dulce.

En definitiva, la complejidad de las relaciones entre la iglesia y su propia manzana, además del edificio y su evolución (C/ Marchena y Plaza del Mercadillo y Ntro. Padre Jesús Nazareno) así como su incidencia en la configuración y uso de espacios libres limítrofes, justifican la inclusión del mismo como zona de interés para la investigación arqueológica.

-Iglesia y Hospital del Santo Cristo de la Misericordia.

Se trata de otro de los inmuebles de mayor antigüedad del municipio, como muestra la portada mudéjar (s. XV) del antiguo hospital.

Como en el caso anterior, existen documentos que permiten elaborar hipótesis acerca de la formación del actual complejo y la manzana asociada, cuya exactitud sólo podrá corroborarse a partir de prospecciones arqueológicas.

Destacamos los siguientes supuestos:

1. Coexistencia del templo edificado en el siglo XVIII con el preexistente de origen medieval, lo que abre la incógnita de la ubicación del primitivo templo.
2. La existencia de una arcada de medio punto sobre columnas toscanas - dentro de la sensibilidad del s. XVI -, adosada a las dependencias de la cabecera de la iglesia, plantea la hipótesis de un primitivo claustro que se extendería hacia la calle Consolación.
3. La coexistencia entre la manzana de la actual iglesia y la que delimitan las calles Marchena, Misericordia y Consolación de los hospitales de la Misericordia y Consolación, así como la posterior apertura de la calle de ese mismo nombre, plantea grandes incógnitas acerca de la evolución de este sector del Conjunto Histórico, requiriendo prospecciones arqueológicas que arrojen nuevos datos sobre la misma.

-Convento de Ntra. Sra. del Rosario.

Se trata de un edificio del S. XVII, existiendo noticias documentales de su ejecución sobre lo que fueran casas de sus benefactores conocidos. El interés arqueológico de este edificio se plantea vinculado a sus relaciones con el resto de la manzana, donde se tiene constancia de la existencia de edificios "principales" hoy desaparecidos y de la "calleja de la cárcel" hoy absorbida por la edificación así como por el propio Ayuntamiento.

-Ayuntamiento.

La ubicación del Ayuntamiento en el solar que ocupa en la actualidad, debe referirse al desplazamiento de la centralidad hacia la "nueva" plaza de la Corredera, lo cual, a partir de los documentos consultados, puede encuadrarse en el s. XVII. Sin embargo, el edificio actual del Ayuntamiento ocupa parte de la "calle de la cárcel" (hoy desaparecida), así como edificios primitivos vinculados al poder municipal de los que tenemos existencia documental, tales como el pósito, cárcel, ermita pública, etc. cuya posición resulta difícil de ubicar dentro de las estructuras del actual edificio.

-Iglesia de San Roque.

La iglesia actual pertenece al desaparecido Convento franciscano de S. Roque, erigido en el S.XVII sobre una ermita que tuvo el mismo nombre y de la cual no tenemos noticias que permitan datar su antigüedad.

Lo anterior, unido a las vicisitudes sufridas por el convento desde la Desamortización - cuartel de la Guardia Civil y colegio público, que alteraron su estructura, invita a la realización de un estudio sobre este entorno que permita conocer datos fiables acerca de las preexistencias y de la formación conventual originaria.

-Iglesia de Ntra. Sra. de la Victoria.

Antiguo monasterio de monjes mínimos fundado por el IV Conde de Ureña en 1546 bajo la advocación de S. Sebastián y al parecer instalado sobre antigua ermita del mismo nombre. La existencia en la actualidad de una galería, de lo que debió ser el primitivo claustro, adosada a la nave de la iglesia plantea la interrogante de cuál fue la extensión y estructura de este convento y la existencia o no de la ermita preexistente, lo cual requiere de estudios y prospecciones arqueológicas en el entorno del edificio actual.

5. LA PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DEL PATRIMONIO.

CATÁLOGO Y NIVELES DE PROTECCIÓN.

A la luz de los diversos estudios sectoriales realizados, y especialmente los enfocados en los aspectos tipológicos y morfológicos del caserío constituyente del tejido urbano, se concretan las medidas de protección individualizada del patrimonio arquitectónico mediante la elaboración del correspondiente catálogo.

El catálogo se constituye así en el documento de referencia a través del cual se instrumentaliza la protección determinada de los edificios que por sus singulares valores histórico-artísticos, arquitectónicos o meramente ambientales constituyen una muestra relevante del conjunto histórico del municipio y que, por tanto, se estima necesaria su preservación.

El criterio de selección de los inmuebles incluidos en dicho documento pasa, necesariamente, por un inventariado previo de los datos de interés y elementos objeto de protección presentes en cada uno de ellos. Estos datos, se referirán fundamentalmente a los siguientes aspectos:

1. Valores Históricos: ponderándose la datación y fecha de construcción del edificio, así como su repercusión en la ciudad en tanto que elemento constituyente o determinante en la configuración de la memoria histórica colectiva.

2. Valores Arquitectónicos: donde se tendrán en cuenta los aspectos concernientes a la materialidad propiamente física del edificio, analizándose su tipología, composición arquitectónica, materiales, elementos singulares presentes en el edificio, bien exteriores (portadas, balcones, cornisas...) bien interiores (patios, escaleras, arcos...) o incluso relaciones entre partes constituyentes del inmueble.

3. Valores Urbanos: se considerará también el carácter configurador o estructurante del edificio sobre la trama urbana, en la medida en que su incidencia haya contribuido a la generación del tejido urbano inmediatamente próximo o distante; igualmente serán tenidos en cuenta los valores ambientales con los que el edificio a proteger se constituye en parte integrante de ese tejido a cuya generación ha contribuido.

4. Valores Visuales: los valores del conjunto per se serán también considerados desde el análisis y ponderación con que la configuración de determinadas construcciones contribuyen a la percepción global del entorno característico en el cual se insertan, y a su reconocimiento e identificación como tal conjunto.

5. Valores Morfológicos: los valores de aquellos edificios y parcelaciones tradicionales que tiene un especial interés funcional respecto a la organización de los espacios vivideros en contraposición a los libres de edificación.

6. Valores etnológicos: los valores de aquellos edificios y parcelaciones tradicionales que tiene un especial interés etnológico ligado a las tipologías funcionales de los diferentes grupos sociales de la estructura socioeconómica de Arahál.

Todos los datos anteriores servirán como fundamento para la elaboración de una ficha básica de catálogo, individualizada para cada uno de los inmuebles objetos de protección, incluyendo documentación gráfica y planimétrica de su ubicación, así como datos relativos a su datación, tipología arquitectónica, uso, régimen de propiedad y todos los referentes a las características definidoras del edificio y de los elementos o espacios de relevante interés histórico-artístico.

En los inmuebles con grado de protección menor se incluirá en ámbitos de manzanas, documentación gráfica y planimétrica de su ubicación así como de su volumetría actual.

Será dicha ficha, por tanto, la que defina el grado de catalogación del inmueble referenciado, así como el nivel de protección del mismo, que se concretará en los diferentes tipos de obras permitidos en cada uno de ellos.

Esta ficha básica se considera suficiente para caracterizar el grado de protección de los inmuebles catalogados con los niveles inferiores de protección, pudiéndose ampliar, tanto a nivel planimétrico como descriptivo, en los edificios señalados con los grados superiores de catalogación, precisándose en dicha información complementaria, si fuera necesario, los elementos y espacios concretos objeto de protección. En el nivel menor de protección, las características de este se describirán de forma genérica en las Normas Urbanísticas.

En concreto se establecen cinco grados de protección en función de los valores anteriormente reseñados y que han servido de base como criterio de selección. De esta manera, se proponen los siguientes niveles de catalogación:

1. Nivel de protección A, denominado **integral**, para monumentos y aquellos edificios de incuestionables valores históricos y arquitectónicos, en los que se considera necesario preservar su configuración original y uso.

2. Nivel de protección B, o **tipológico**, que comprendería los edificios de gran valor arquitectónico en los que se considera necesario mantener los elementos estructurantes de su configuración arquitectónica general, posibilitándose el mantenimiento de dicho patrimonio, incluso si se precisara su adaptación para un nuevo uso que propicie la recuperación del inmueble.

3. Nivel de protección C, o **parcial**, que recaería sobre aquellos edificios, en su mayoría residenciales, que por sus especiales características arquitectónicas presentan elementos definidores de las tipologías originales del conjunto, y cuya protección se estima necesaria. Las posibles intervenciones sobre estos edificios tendrán que adecuarse articuladamente a dichos valores protegidos, siéndoles asignado en cada caso el tipo de obra permitido.

4. Nivel de protección D o **estructural**, para aquellos edificios que, sin reunir los valores arquitectónicos de los anteriores, contribuyen, por su composición o disposición de sus elementos a la comprensión y configuración del carácter intrínseco del entorno en que se ubican. Excepcionalmente, dichas edificaciones podrían ser objeto de sustitución por edificaciones de nueva planta, debiéndose, en ese caso, incorporar el proyecto básico del nuevo edificio junto con la solicitud de licencia de demolición, al objeto de adoptar las medidas necesarias previas a la intervención, y garantizar que la pieza sustitutiva aporta los mismos valores ambientales que la suprimida. En cualquier caso en virtud del artículo 31 de la Ley 14/2007 de patrimonio histórico de Andalucía, las sustituciones de inmuebles tendrán el carácter de excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido, requiriéndose en este caso el informe favorable de la consejería competente en materia de patrimonio histórico.

5. Nivel de protección E o **ambiental**, para aquellos edificios tradicionales que tiene un especial interés funcional respecto a la organización de los espacios vivideros en contraposición a los libres de edificación. También se intenta proteger la imagen histórica de "vivienda de paños ciegos" con pocas aperturas de huecos a fachada ya que con ello se contribuye a la configuración del ámbito general del Conjunto Histórico y del carácter del espacio urbano en que se encuentra situada. Excepcionalmente, dichas edificaciones podrían ser objeto de sustitución por edificaciones de nueva planta, debiéndose, en ese caso, incorporar el proyecto básico del nuevo edificio junto con la solicitud de licencia de demolición, al objeto de adoptar las medidas necesarias previas a la intervención, y garantizar que la pieza sustitutiva aporta los mismos valores estructurales que la suprimida. En cualquier caso en virtud del artículo 31 de la Ley 14/2007 de patrimonio histórico de Andalucía, las sustituciones de inmuebles tendrán el carácter de excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido, requiriéndose en este caso el informe favorable de la consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Finalmente, sería preciso establecer, si bien ya con carácter genérico, como se apuntará más adelante, entornos o grados de cautela que recojan pautas y datos necesarios que permitan justificar las propuestas de nuevas edificaciones en las proximidades de los edificios catalogados.

En estrecha relación con los niveles de protección establecidos en el catálogo, se determinarán y definirán los tipos de obras permitidas en cada uno de los niveles asignados, estableciéndose con nitidez en las ordenanzas correspondientes el alcance y peculiaridad de cada una de ellas. En este sentido se consideran, desde este documento los siguientes tipos de obras:

OBRAS TENDENTES A LA BUENA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a la estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras, el cuidado y afianzamiento de cornisas y elementos volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de color o textura, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa o justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno.

-Obras de consolidación. : Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, tales como vigas, soportes, muros, elementos de forjado o estructurales de la cubierta, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Si la consolidación incluyera la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará la documentación que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida.

-Obras de acondicionamiento. : Son obras encaminadas a la adaptación a nuevos usos, y a la puesta en valor restituyendo sus condiciones originales de un edificio o parte del mismo. Dentro de esta denominación están comprendidas actuaciones de:

-Mantenimiento: remozado de elementos existentes o procedentes de reformas inconvenientes.

-Consolidación: asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originarios dañados o cambiando aquellos que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellos.

-Derribos parciales: eliminando las partes que supongan una degradación del elemento arquitectónico y un obstáculo para su comprensión histórica.

-Adecuación de estructura: actuaciones encaminadas a adecuar la estructura para soportar mayores cargas o a incorporar nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

-Restauración: encaminadas a recuperar las condiciones originales del edificio. Son obras de Restauración total las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación. Son casos de Restauración Parcial la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc. Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

OBRAS DE REFORMA

-Obras de Rehabilitación: Son obras encaminadas a la adecuación del edificio o de una parte del mismo a los usos a que se vaya a destinar, mejorando sus condiciones de habitabilidad y uso, y manteniendo, en todo caso, las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior (fachadas, cubiertas y disposición de forjados), a su configuración tipológica y a los elementos significativos que lo singularicen.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior que no afecten a la estructura ni partes significativas, refuerzos o sustituciones de estructura, cambios de decoración, incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las ya existentes.

-Obras de Reforma menor: Son obras en las que, conservándose los elementos arquitectónicos de valor protegidos (patios, escaleras, etc.), no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición y distribución espacial y su organización general.

-Obras de Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose los elementos arquitectónicos de valor protegidos (patios, escaleras, etc.), se permiten demoliciones parciales que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. También permitirá aquellas obras de redistribución parcial interior que no afecten a los elementos de valor protegidos tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios y escaleras.

-Obras de Reforma total: Son obras en las que, conservándose los elementos arquitectónicos de valor protegidos (patios, escaleras, etc.), se permiten demoliciones de todo aquello que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los elementos de valor protegidos tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios y escaleras.

OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

-Son aquellas que suponen una nueva construcción en la totalidad o parte de la parcela, comprende:

-Obras de Reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciéndose en el mismo lugar sus características formales.

-Obras de Sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva.

-Obras de Ampliación por Colmatación: Son aquellas en la que aumenta la superficie construida original por colmatación de la parcela.

-Obras de Nueva Planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

-Obras de Reestructuración de cubiertas: Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.
 En este tipo de obras se permite el cambio de pendiente en las cubiertas en todos los paños, a excepción del que vierte a la calle sin incremento de la altura del paño de la fachada de la planta primera y asimismo, sin elevación del borde del faldón que vierta a la calle.

-Obras de Reestructuración interior y de fachada: Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio. Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación y dimensión de patios. Este tipo de obras no incluye el vaciado total del espacio interior, y sí el mantenimiento o reestructuración de fachada y el de los elementos valiosos de su primitiva construcción. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual.

-Obras de Remonte: Se trata del aumento de altura de la primera planta, convirtiendo un "soberao" en una pieza habitable.

6. LA PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO. LA ORDENANZA.

6.1. FUNDAMENTOS PREVIOS

Las consideraciones relativas a la función que unas ordenanzas de edificación desempeñan en el desarrollo y gestión de una figura de planeamiento, en general, y de un Plan Especial, en concreto, pasan, necesariamente por una reflexión previa sobre la necesidad de concienciación de todos los agentes implicados en el proceso constructivo sobre la especial sensibilidad que se requiere a la hora de intervenir en un Conjunto Histórico.

En este sentido, y desde la consciencia de que el cuerpo normativo que componen las ordenanzas constituirá la base reguladora de la actividad edificatoria y, por tanto de creación de ciudad, al menos durante la vigencia de dichas ordenanzas,

CATÁLOGO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL (SEVILLA)

DIRECCIÓN POSTAL	ARROYO		nº	4	SUBZONA	A	PROTECCIÓN	Ambiental D	FICHA NÚMERO	
SUP. PARCELA (m²)	36	ANCHO DE FACHADA (m)	6,56	VISTO EL INTERIOR	NO	SEGREGABLE	NO	REF. ARCHIVO	03-004-X	
SUP. CONSTRUIDA (m²)	72	CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	CONSERVACIÓN	BUENA	PROPIEDAD	PRIVADA	REF. CATASTRAL	43760-26	
OBRAS PERMITIDAS										
CONSERVACION - MANTENIMIENTO - CONSOLIDACION - ACONDICIONAMIENTO - RESTAURACION - REFORMA MENOR, PARCIAL Y GENERAL - DEMOLICION PARCIAL										
ELEMENTOS PROTEGIDOS										
CONSERVACION DE FACHADA - 1ª CRUJIA - CUBIERTA INCLINADA DE TEJAS A DOS AGUAS.										
DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO										
Casa Popular compuesta a partir de la yuxtaposición de crujías paralelas a fachada, en base a muros de carga de gran espesor de tapial, forjados unidireccionales de madera, tipo "ladrillo por tabla" y cubierta inclinada de tejas "a dos aguas". Patio de luces y ventilación sin contenido simbólico alguno y sin elementos de articulación espacial asociados. Planta baja destinada a uso propiamente residencial y planta alta a almacenamiento o "soberao" (sobrado).										
OBSERVACIONES										
Otros elementos a proteger: -Soluciones constructivas históricas de los elementos integrantes del ámbito protegido.										



IMAGEN



PLANTA

E 1:1.000



FACHADA



VUELO AÑO 2005

E 1:2.000



SITUACIÓN

E 1:4.000

se aborda su concreción desde la voluntad de propiciar la aparición de una arquitectura que lejos de recrearse en el mimetismo acrítico sepa incorporar las invariantes de la arquitectura vernácula que ha configurado la idiosincrasia del patrimonio edificado, desde el respeto a dicho repertorio formal y la coherencia con los medios constructivos y nuevas necesidades de uso de la tipología, y compatibilizando, en definitiva, la trama antigua con la vida moderna. Con esta óptica se concibe la tipología como un bien a preservar desde la comprensión de su realidad mutable y continuamente evolutiva, en adaptación a los nuevos modos de vida que el devenir histórico y tecnológico propicia.

El desarrollo de las ordenanzas conllevaría además la implicación de las administraciones públicas como garantes del proceso normativo cuyo fin último es la protección y conservación del patrimonio colectivo. Esta implicación abarcaría dos aspectos principales, y que se englobarían en acciones previas, por un lado, y posteriores, por otro, al inicio de las intervenciones sobre la edificación.

Con carácter previo se abordarían las acciones encaminadas al establecimiento de incentivos lo suficientemente atractivos para que se favorezcan las actuaciones de rehabilitación tendentes al mantenimiento del edificio en su configuración general. Estos incentivos comprenderían un amplio abanico de acciones positivas orientadas a la incorporación e implicación de la iniciativa privada y generando, de esta manera un clima de colaboración favorable entre los organismos públicos y la ciudadanía, que debiera presidir este tipo de actuaciones.

Así, se contemplarían mecanismos de compensación para las limitaciones introducidas en los ámbitos de intervención mediante la flexibilización de parámetros de ordenanzas, bonificaciones o exenciones en las licencias, ayudas económicas y financieras a la rehabilitación privada, e incluso desarrollo de experiencias prototípicas promovidas desde los organismos públicos.

Al tiempo que se establecen estos mecanismos de flexibilización e incentiva, se hacen necesarias otras actuaciones no menos importantes en este proceso, encaminadas al seguimiento y supervisión de las normas reguladoras de estas intervenciones, a fin de que una correcta política de disciplina urbanística, establecida dentro del marco legal definido desde las propias ordenanzas municipales y del Plan Especial, garantice la finalidad última de éste, cual es la conservación del patrimonio edificado; por el contrario, sin esta capacidad de control se restaría, cuando no anularía, la eficacia en la obtención de los objetivos que dicha estrategia persigue.

El éxito de las medidas propuestas desde la ordenación urbanística comporta la asunción del significado y procedimiento de dichos mecanismos de actuación, ya que esto influiría necesariamente en las determinaciones del propio planeamiento.

Las ordenanzas son, por tanto, el instrumento con el que de manera directa se controlan las actuaciones que se efectúan sobre el patrimonio edificado. Por este motivo, deberán estar dotadas de la suficiente claridad y nitidez como para evitar la posibilidad de lecturas dobles o contradictorias, a la par que se requiere la completa definición de todos los casos que puedan presentarse, abarcándose, por tanto, la regulación de las intervenciones sobre el patrimonio edificado, tanto desde sus aspectos volumétricos y tipológicos individualizados, como desde los que inciden en la percepción de la unidad como parte integrante de un conjunto urbano.

6.2. ESTRUCTURACIÓN GENERAL

Desde las consideraciones vertidas anteriormente se propone un esquema de estructuración del cuerpo de las ordenanzas reguladoras de las actuaciones a desarrollar en su ámbito.

De esta manera se establecen siete títulos que englobarían los diferentes aspectos temáticos objetos de ordenación:

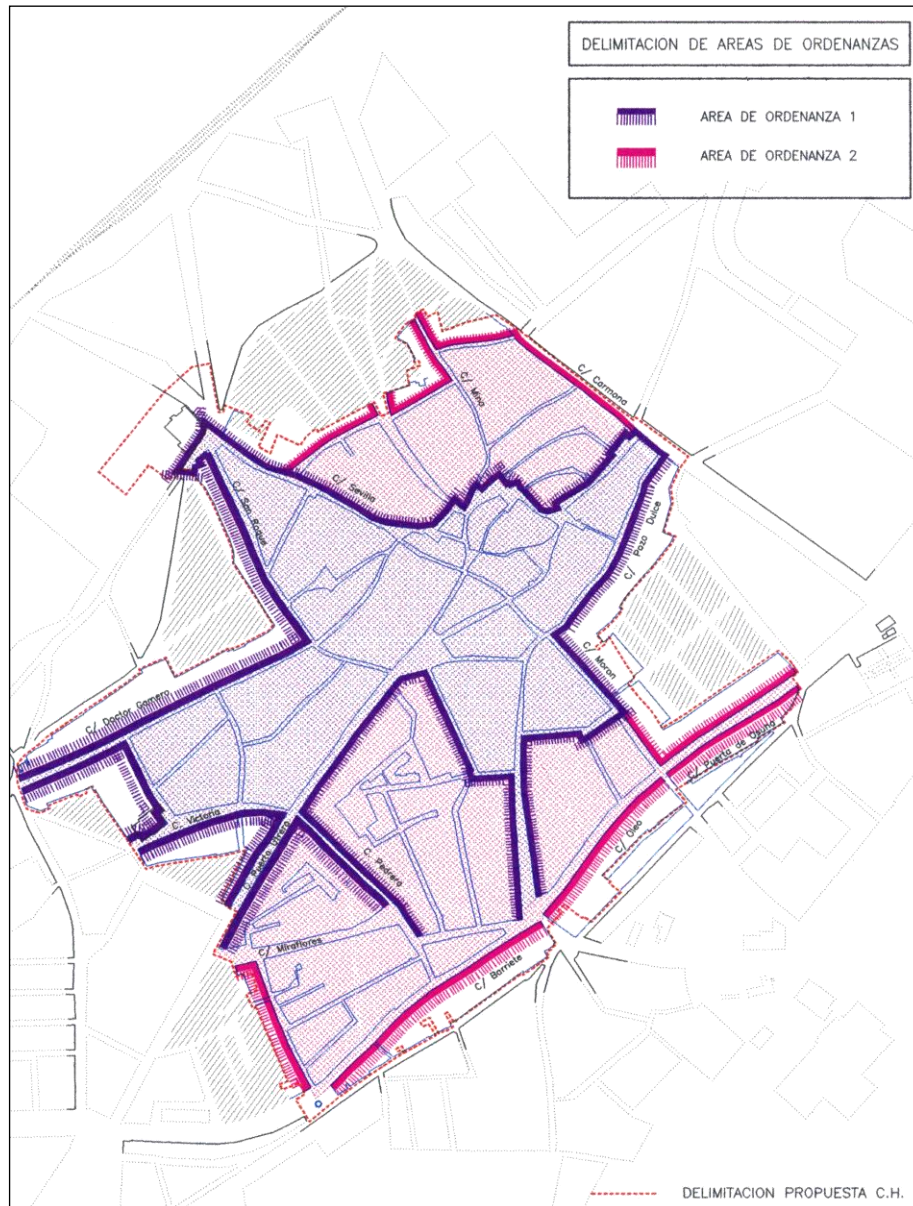
I. Un primer título se refiere al ámbito, vigencia y contenido del Plan Especial. Serían las disposiciones de carácter general donde se definirían, en primer lugar, el ámbito de actuación del propio Plan Especial y contenido del mismo, así como su vigencia y mecanismos administrativos para la revisión o alteración de todo o parte de su contenido.

II. El título II se reserva al desarrollo y ejecución del Plan Especial, estableciéndose aquellos mecanismos de ordenación, gestión y ejecución que propone el Plan.

III. El título III se dedica a las condiciones de protección, con descripción detallada de los niveles propuestos desde el Plan y sus ordenanzas específicas. Se refieren aquí también las normas de protección arqueológica.

IV. En el título IV se hace referencia a los usos pormenorizados autorizados y prohibidos en el Plan, así como a las condiciones que deben cumplir los mismos.

V. El título V trata sobre las condiciones de edificación exigibles desde el Plan, así como a las condiciones de agregación y segregación de parcelas, los tipos de obras autorizables y las condiciones de calidad, higiénicas y estéticas de las actuaciones edificatorias que se propongan dentro del Plan.



DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS DE APLICACIÓN DE ORDENANZAS

VI. El título VI hace referencia a las normas de urbanización que se deben contemplar ante cualquier actuación pública en suelo consolidado o privada en suelo no consolidado, que se propongan dentro del ámbito del Plan.

VII. En el título VII se definen y categorizan las propuestas de ordenación recogidas en el Plan.

Con carácter general, en todo el cuerpo normativo que se desprende de las Ordenanzas, es preciso señalar que la adscripción de una determinada parcela a una normativa específica que con carácter genérico o particular regula aspectos tan diversos como los que inciden en el hecho arquitectónico, aconsejan la diferenciación de dichos aspectos en dos grupos conceptuales: ordenanzas de carácter general y ordenanzas particulares de zona, a los efectos de su aplicación concreta.

Tanto en el caso genérico como en el específico se abordará también la necesidad de cautelar con la correspondiente ordenanza reguladora las características y el tipo de intervención que concurrirán en las edificaciones que sin estar sometidas a ningún tipo de catalogación o surgiendo de nueva planta por sustitución pertinente de una de éstas, se encuentren, no obstante, en la proximidad física o visual de edificaciones o espacios catalogados, diferenciándose dichas cautelas en función del nivel de protección y del impacto visual que las nuevas intervenciones originen en la percepción del conjunto. De tal manera se adoptarían criterios reguladores de los aspectos relacionados con la altura de cornisas, tipo y relación de huecos, carácter de los elementos ornamentales, materiales, etc.

En definitiva, se abordan las ordenanzas reguladoras de la edificación tanto con carácter genérico como específico para cada una de las dos zonas homogéneas definidas en el plan, y en ambos casos desde la doble consideración de lo que son parámetros de edificación e implantación más vinculados a la parcela desde su integración en la trama, por un lado, y por otro, los parámetros de edificación y composición en estrecha relación con la percepción de un continuo urbano de trascendencia espacial. Se complementa esta estrategia con medidas cautelares que afectan a las intervenciones localizadas en entornos de edificios protegidos. Por todo ello servirán de base como criterios de definición las conclusiones contenidas en los estudios sectoriales realizados sobre el espacio público y el paisaje urbano.

En este sentido, y tomando como fundamento las aportaciones vertidas en dichos estudios sectoriales, se propone la delimitación de dos áreas de aplicación de ordenanzas, que por sus respectivas características de formación de la trama y del caserío que soporta son susceptibles de tener un tratamiento diverso desde la aplicación normativa.

Corresponde la primera de estas áreas al sector del Conjunto Histórico que presenta mayor grado de consolidación y de homogeneidad en el patrimonio edificado, con un gran valor de conjunto y surgido en base a los principales ejes NE-SO / NO-SE estructurantes de la trama urbana, definidos hoy por las calles Sevilla-Monjas-Morón y Puerta Utrera Corredera – Veracruz – Iglesia - Marchena, respectivamente. Constituye este sector el soporte de los espacios más representativos y de la edificación más singular del Conjunto Histórico, desarrollándose en él los principales canales de percepción de estos valores y presentando una escena urbana de gran calidad ambiental.

La segunda de las zonas homogéneas considerada corresponde al resto del Conjunto Histórico no incluido en la primera, es decir, los sectores norte y sur del mismo; se engloba en ellos un tejido urbano con mayor presencia de la arquitectura popular y, en algunos casos, con un menor grado de consolidación o en proceso de transformación, requiriendo, por tanto, un tratamiento diferenciado desde las ordenanzas.

El criterio de delimitación se basa en la consideración de que es el espacio público el que define el ambiente y la percepción del patrimonio, por lo que se establece un tratamiento de la calle como borde, regulándose los parámetros edificatorios y de composición desde este ambiente urbano cuya preservación se protege desde las ordenanzas. Es por ello que la propia delimitación de las zonas lleva adscrito un tratamiento diferenciado en aquellas calles que definen el tránsito de una zona a otra, lo que se traducirá en una ordenanza mixta que articulará y definirá la arquitectura que conforma dicho tránsito en función del área colindante, con el fin de mantener la homogeneidad en la percepción del continuo urbano.

7. ORDENACION GLOBAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO. INTERVENCIONES PROGRAMADAS POR EL PLAN.

Se trata de toda una serie de intervenciones positivas, no cautelares, llamadas a reforzar y equilibrar la estructura interna del Conjunto Histórico, necesarias para la consecución del modelo de ciudad que se propone y que, por tanto, se incluyen dentro del programa de desarrollo del Plan Especial.

En relación con el desarrollo y gestión de estas actuaciones, el Plan propone actuaciones tanto sistemáticas como asistemáticas, de manera que hasta que no se redacten y desarrollen las intervenciones urbanísticas previstas en las mismas sobre los suelos afectados no podrán concederse licencias de ningún tipo.

Para la Aprobación definitiva de los P.E.R.I. que se exijan desde el Plan, se requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura, mientras que para la aprobación de los proyectos de urbanización bastará con el informe favorable del Consejo Local del Patrimonio.

Las actuaciones asistemáticas se gestionarán por expropiación, a cuyo objeto se delimitarán en el plano los correspondientes polígonos. En este sentido, la aprobación definitiva del Plan implicará, para los polígonos de expropiación, la declaración de "utilidad pública" y la necesidad de ocupación de los terrenos. Las actuaciones sistemáticas se gestionarán preferentemente por compensación.

Las Intervenciones programadas por el Plan las dividimos en:

Intervenciones asistemáticas en suelo urbano consolidado
Intervenciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado

Dentro de las intervenciones en suelo urbano consolidado nos encontramos con

Intervenciones para apertura de viales.

Se ubican en Suelo Urbano Consolidado, se realizan sobre parcelas privadas y públicas y su desarrollo pormenorizado se realiza mediante Estudios de Detalle.

V01 Apertura c/ Chile – c/ Arroyo.

V02 Apertura c/ José M^a Iglesia – c/ San Pedro.

V03 Realineación Callejón del Perro.

V04 Realineación C. Maestro Godino - C. General Marina.

Dentro de las intervenciones en suelo urbano no consolidado nos encontramos con

Intervenciones en manzanas.

Se ubican en Suelo Urbano No Consolidado, se realizan sobre espacios de uso y dominio privado y su desarrollo pormenorizado se realiza mediante Delimitación de Unidad de Ejecución y P.E.R.I.

M01 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Perez Galdós, Madre de Dios, General Marina y Duque.

M02 Ordenación de la manzana delimitada por las calles María Beltrán, Dorado, Oleo y Madre de Dios.

M03 Ordenación de la manzana delimitada por las calles IV Conde de Ureña, Victoria y Doctor Gamero.

M04 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Carmona, Pozo Nuevo, Mina y Perpetuo Socorro.

8. GESTION Y SEGUIMIENTO.

Para la mejor gestión del Plan y seguimiento de sus actuaciones, debería crearse un Consejo sectorial de conformidad con lo previsto en el artículo 130 del R. D. 2568/1986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, como órgano de asistencia al Ayuntamiento en materia de concesión de licencias y planeamiento en el ámbito del Plan. Dicho órgano se denominaría Consejo Local del Patrimonio Histórico, y deberá regularse por las determinaciones establecidas en el artículo 40 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

III. PLAN DE ETAPAS

Se redacta el presente Plan de Etapas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál para completar la documentación exigida por el Artículo 54 del Reglamento de Planeamiento y justificar la viabilidad de las actuaciones públicas incluidas dentro del ámbito del Plan especial, es decir, aquellas que deben ejecutar las Administraciones Públicas. Se fijan tres Etapas para la realización de la totalidad de las actuaciones públicas que se definen en el Plano de Ordenación de "Propuestas programadas por el Plan".

Se establece en este documento el plazo máximo de redacción y ejecución de las obras incluidas en cada etapa.

Los plazos que aquí se determinan a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección Especial del Conjunto Histórico se consideran máximos y en relación con dichas etapas.

ETAPA PRIMERA

Finalización de las obras, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Intervenciones para apertura de viales.

V01 Apertura c/ Chile – c/ Arroyo.

V03 Realineación Callejón del Perro.

Intervenciones en manzanas.

M02 Ordenación de la manzana delimitada por las calles María Beltrán, Dorado, Oleo y Madre de Dios.

M03 Ordenación de la manzana delimitada por las calles IV Conde de Ureña, Victoria y Doctor Gamero.

M04 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Carmona, Pozo Nuevo, Mina y Perpetuo Socorro.

ETAPA SEGUNDA

Finalización de las obras, 4 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Intervenciones en manzanas.

M01 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Pérez Galdós, Madre de Dios, General Marina y Duque.

ETAPA TERCERA

Finalización de las obras, 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Intervenciones para apertura de viales.

V02. Apertura c/ José M^a Iglesia – c/ San Pedro.

V04 Realineación C. Maestro Godino - C. General Marina.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. GENERAL.

El objeto del Estudio Económico Financiero es determinar la viabilidad de la actuación, en base a un esbozo del presupuesto de las obras que hay que realizar.

2. COSTE UNITARIO DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR.

El precio estimado del metro cuadrado de ejecución material, de acuerdo con el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras", es el siguiente:

-Intervenciones de Reajuste de Alineaciones y Aperturas:

Demolición y Urbanización: 170,00 €/m²

Valor de expropiación: 470,00 €/m²

-Intervenciones de Rehabilitación y Dotación de usos.

Rehabilitación de la edificación: 900,00 €/m²

3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR.

Por aplicación de la vigente legislación el coste para la Administración de las actuaciones sistemáticas es nulo. Para las actuaciones asistemáticas se valora como coste para la Administración los gastos de demolición, urbanización y expropiación del espacio que pase a ser público. Se parte de la consideración que la expropiación se realizaría para toda la parcela catastral afectada.

ETAPA PRIMERA

Finalización de las obras, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Intervenciones para apertura de viales. PÚBLICA

V01 Apertura c/ Chile – c/ Arroyo.

124,57 m² x 640 €/m² = 79.724,80 €

V03 Realineación Callejón del Perro.

115,41 m² x 640 €/m² = 73.862,40 €

Intervenciones en manzanas. PÚBLICA

M02 Ordenación de la manzana delimitada por las calles María Beltrán, Dorado, Oleo y Madre de Dios.

0,00 €

M03 Ordenación de la manzana delimitada por las calles IV Conde de Ureña, Victoria y Doctor Gamero.

0,00 €

M04 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Carmona, Pozo Nuevo, Mina y Perpetuo Socorro.

0,00 €

ETAPA SEGUNDA

Finalización de las obras, 4 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Intervenciones en manzanas. PÚBLICA

M01 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Pérez Galdós, Madre de Dios, General Marina y Duque.

0,00 €

ETAPA TERCERA

Finalización de las obras, 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Intervenciones para apertura de viales. PÚBLICA

V02. Apertura c/ José M^a Iglesia – c/ San Pedro.

157,15 m² x 640 €/m² = 100.576,00 €

V04 Realineación C. Maestro Godino - C. General Marina.

131,90 m² x 640 €/m² = 84.416,00 €

4. RESUMEN ECONÓMICO

Ejecución Material de obras a realizar:

	PÚBLICA
-Etapa Primera (2 años)	153.587,20 €
-Etapa Segunda (4 años)	0,00 €
-Etapa Tercera (8 años)	184.992,00 €
Importe Total	338.579,20 €

Los anteriores valores se pueden ver alterados por acuerdos con los propietarios afectados en base a la actualización de precios y a opciones alternativas que redunden en el interés general del Municipio.

Rafael González Millán
Arquitecto

Jose Julio Ortega Godino
Arquitecto

DOCUMENTO Nº 5_NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO 1. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.1.1. Carácter.
- Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación. División en Subzona A y B.
- Artículo 1.1.3. Vigencia.
- Artículo 1.1.4. Documentación del Plan Especial. Contenido y valor relativo de los documentos.
- Artículo 1.1.5. Interpretación del Plan Especial.
- Artículo 1.1.6. Clasificación del suelo. Tipos y categorías de suelo.

TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 2.1.1. Órganos Actuantes.
- Artículo 2.1.2. Desarrollo Temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan Especial.
- Artículo 2.1.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- Artículo 2.2.1. Definición y clases de instrumentos de ordenación.
- Artículo 2.2.2. Estudios de Detalle.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Artículo 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.
- Artículo 2.3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución.
- Artículo 2.3.3. Definición y clases de instrumentos de Gestión
- Artículo 2.3.4. Instrumentos de Gestión integrada.
- Artículo 2.3.5. Sistemas de Actuación
- Artículo 2.3.6. Sistema de Compensación
- Artículo 2.3.7. Sistema de Cooperación
- Artículo 2.3.8. Sistema de Expropiación
- Artículo 2.3.9. Instrumentos de Gestión Simple
- Artículo 2.3.10. Expropiación como instrumento de gestión simple

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

- Artículo 2.4.1. Clases de Proyectos
- Artículo 2.4.2. Definición y características de los Proyectos de Urbanización.
- Artículo 2.4.3. Aprobación de los Proyectos de Urbanización
- Artículo 2.4.4. Proyectos de Parcelación

TÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 3.1.1. Normas de Protección del Patrimonio

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

- Artículo 3.2.1. Niveles de Protección
- Artículo 3.2.2. Condiciones Particulares de Parcelación
- Artículo 3.2.3. Requisitos previos de las parcelas catalogadas que no tienen definidas las características básicas de la edificación existente.
- Artículo 3.2.4. Condiciones de Uso
- Artículo 3.2.5. Protección de alineaciones

- Artículo 3.2.6. Protección del ambiente exterior.
- Artículo 3.2.7. Protección de elementos adosados a fachada de carácter público.
- Artículo 3.2.8. Normas Supletorias.
- Artículo 3.2.9. Ajuste de alturas

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN INTEGRAL A

- Artículo 3.3.1 Definición y ámbito de la protección integral.
- Artículo 3.3.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada A.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN GLOBAL B

- Artículo 3.4.1. Definición y ámbito de aplicación
- Artículo 3.4.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada B.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN PARCIAL C

- Artículo 3.5.1. Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 3.5.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada C.

CAPÍTULO 6 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL D

- Artículo 3.6.1. Definición y ámbito de aplicación
- Artículo 3.6.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada D.

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN AMBIENTAL E

- Artículo 3.7.1. Definición y ámbito de aplicación
- Artículo 3.7.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada E.

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN LA DELIMITACIÓN DE ENTORNO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

- Artículo 3.8.1. Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 3.8.2. Condiciones particulares de los inmuebles incluidos en la delimitación de Entorno de Bienes de Interés Cultural.

CAPÍTULO 9. INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO NO CATALOGADOS NI INCLUIDOS EN EL ENTORNO DE UN BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

- Artículo 3.9.1. Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 3.9.2. Condiciones particulares de los inmuebles incluidos en este apartado.

CAPÍTULO 10. REGIMEN DE LICENCIAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y EN EL CONJUNTO HISTORICO.

- Artículo 3.10.1. Régimen de licencia en los inmuebles con catalogación específica y entornos.
- Artículo 3.10.2. Régimen de licencias en el Conjunto Histórico Artístico
- Artículo 3.10.3. Requisitos adicionales para las intervenciones de sustitución.
- Artículo 3.10.4. Ruina y demoliciones en edificios catalogados y en el Conjunto Histórico.
- Artículo 3.10.5. Demoliciones o provocación de ruina.
- Artículo 3.10.6. Deber de conservación.
- Artículo 3.10.7. Consulta previa.

CAPÍTULO 11. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

- Artículo 3.11.1 Objeto
- Artículo 3.11.2 Definición del PA
- Artículo 3.11.3 Obligatoriedad
- Artículo 3.11.4 Definición y tipos de excavaciones arqueológicas
- Artículo 3.11.5 Denominación de las actividades arqueológicas
- Artículo 3.11.6 Definición de Suelo privado y espacio público
- Artículo 3.11.7 Grados de protección
- Artículo 3.11.8 Suelo objeto de Cautela Arqueológica
- Artículo 3.11.9 Procedimiento administrativo
- Artículo 3.11.10 Ámbito o inmueble cautelado
- Artículo 3.11.11 Grados de protección y tipo de intervención
- Artículo 3.11.12 Procedimiento administrativo
- Artículo 3.11.13 Criterios de conservación
- Artículo 3.11.14 Autorizaciones
- Artículo 3.11.15 Comunicación posterior
- Artículo 3.11.16 Régimen disciplinario

- Artículo 3.11.17 Zonificación
- Artículo 3.11.18 Grado de intervención en Suelo Privado
- Artículo 3.11.19 Inmuebles cautelados

TÍTULO 4. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 4.1.1. Usos globales, característicos y compatibles.
- Artículo 4.1.2. Condiciones de los usos.
- Artículo 4.1.3. Usos en los sótanos.
- Artículo 4.1.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

- Artículo 4.2.1. Definición y tipologías de uso residencial.
- Artículo 4.2.2. Vivienda exterior.
- Artículo 4.2.3. Vivienda interior.
- Artículo 4.2.4. Programa de las viviendas.
- Artículo 4.2.5. Alturas de los techos.
- Artículo 4.2.6. Dotaciones de aparcamientos.
- Artículo 4.2.7. División Horizontal en inmuebles catalogados.

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL

- Artículo 4.3.1. Definición y tipologías de usos industriales.
- Artículo 4.3.2. Aplicación de la ordenanza de uso industrial.
- Artículo 4.3.3. Compatibilidad del uso industrial con el residencial. Subzonas A y B.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

- Artículo 4.4.1. Definición y tipología de Centros y Servicios Terciarios.
- Artículo 4.4.2. Aplicación.
- Artículo 4.4.3. Condiciones Particulares del uso de hostelería y turismo.
- Artículo 4.4.4. Condiciones Particulares para el uso de instalaciones socio-recreativas privadas.
- Artículo 4.4.5. Condiciones Particulares del uso comercial.
- Artículo 4.4.6. Condiciones Particulares del uso de oficinas.

CAPÍTULO 5. USO GARAJE APARCAMIENTO

- Artículo 4.5.1. Condiciones del uso de garaje aparcamiento
- Artículo 4.5.2. Condiciones de aplicación
- Artículo 4.5.3. Condiciones específicas de los aparcamientos en edificaciones catalogadas.
- Artículo 4.5.4. Calles no aptas para apertura de puertas de garaje.

CAPÍTULO 6. USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Artículo 4.6.1. Definición de uso comunitario. Usos pormenorizados.

TÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA

- Artículo 5.1.1. Unidad edificatoria
- Artículo 5.1.2. Parcelas interiores y exteriores
- Artículo 5.1.3. Condiciones para la agregación de parcela. Subzonas A y B
- Artículo 5.1.4. Condiciones de segregación de parcelas. Subzonas A y B
- Artículo 5.1.5. Relación de parcelas segregables

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Artículo 5.2.1. Tipología edificatoria. Alineación a vial.

Artículo 5.2.2. Fondo edificable.

Artículo 5.2.3. Retranqueos.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y DE EDIFICABILIDAD DE PARCELA

Artículo 5.3.1. Condiciones de ocupación.

Artículo 5.3.2. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 5.3.3. Superficie libre de parcela.

Artículo 5.3.4. Ocupación bajo rasante.

CAPÍTULO 4. TIPOS DE OBRAS

Artículo 5.4.1. Tipos de obras

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 5.5.1. Altura y número de plantas.

Artículo 5.5.2. Construcciones por encima de la altura máxima.

Artículo 5.5.3. Patios.

Artículo 5.5.4. Cubrición de patios.

Artículo 5.5.5. Tolerancias.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 5.6.1. Definición y aplicación.

Artículo 5.6.2. Condiciones higiénicas de los locales.

Artículo 5.6.3. Piezas habitables.

Artículo 5.6.4. Piezas habitables en Planta Sótano.

Artículo 5.6.5. Ventilación.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 5.7.1. Definición de las condiciones estéticas

Artículo 5.7.2. Condiciones generales de composición de fachadas.

Artículo 5.7.3. Consideración del entorno.

Artículo 5.7.4. Composiciones particulares de composición de fachadas

Artículo 5.7.5. Cuerpos salientes en fachada.

Artículo 5.7.6. Regulación de los cuerpos salientes de fachada.

Artículo 5.7.7. Cubiertas.

Artículo 5.7.8. Acabado de fachada.

Artículo 5.7.9. Paredes medianeras.

Artículo 5.7.10. Edificios singulares.

Artículo 5.7.11. Instalaciones en fachadas. Antenas, aire acondicionado e instalaciones de electricidad y telefonía.

Artículo 5.7.12. Instalaciones de energía solar.

Artículo 5.7.13. Colocación de instalaciones, acometidas y aparatos de medición.

Artículo 5.7.14. Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada.

Artículo 5.7.15. Contaminación visual.

TÍTULO 6. NORMAS DE URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 6.1.1. Aplicación de las normas de urbanización.

CAPÍTULO 2. DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 6.2.1. Diseño de las vías públicas.

Artículo 6.2.2. Calzadas.

Artículo 6.2.3. Acerados.

- Artículo 6.2.4. Calles de circulación compartida.
- Artículo 6.2.5. Estacionamiento en la vía pública.
- Artículo 6.2.6. Urbanización de los espacios libres.
- Artículo 6.2.7. Mobiliario Urbano.

CAPÍTULO 3. PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN PARA LA ACCESIBILIDAD DE ARAHAL

- Artículo 6.3.1. Antecedentes.
- Artículo 6.3.2. Contenido.

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

- Artículo 6.4.1. Ordenación del Subsuelo.
- Artículo 6.4.2. Dimensionado de las redes.
- Artículo 6.4.3. Red de Abastecimiento.
- Artículo 6.4.4. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.
- Artículo 6.4.5. Tendidos aéreos.
- Artículo 6.4.6. Infraestructura de abastecimiento de energía eléctrica.

TÍTULO 7. PROPUESTAS PROGRAMADAS POR EL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. CARACTERIZACIÓN

- Artículo 7.1.1. Intervenciones morfológicas puntuales.

CAPÍTULO 2. INTERVENCIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Artículo 7.2.1. Proyectos de Urbanización.

CAPÍTULO 3. INTERVENCIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 7.3.1. Definición y clasificación.
- Artículo 7.3.2. Actuaciones previstas.
- Artículo 7.3.3. Condiciones generales de aplicación a todas las unidades de Intervención de Interiores de Manzana.
- Artículo 7.3.4. Condiciones de desarrollo de las Unidades.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. RELACIONES DEL PLAN ESPECIAL CON EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y FUTURO.

ANEXO 1. FICHAS DE PROPUESTAS PROGRAMADAS POR EL PLAN

TÍTULO 1. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1: ÁMBITO VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1.1.1. Carácter.

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen, junto con los planos de Ordenación, memoria de Ordenación y el Catálogo, la parte dispositiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál.

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación. División en Subzona A y B

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas es el del Plan Especial, el cual se ajusta a los límites establecidos para el Conjunto Histórico de Arahál, según DECRETO 69/2003 de 11 de marzo por el que se establece la nueva delimitación del Bien de interés Cultural denominado Conjunto Histórico de Arahál, publicado en el B.O.J.A de 2 de Abril de 2003 y B.O.E. de 8 de mayo de 2003, delimitación que aparece grafiada en el plano de Ordenación nº 1 "Delimitación del Conjunto Histórico. Propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía y Entornos "

Atendiendo a las características particulares de algunas zonas, y sólo a efectos de aplicación de algunos artículos de la presente ordenanza, el ámbito del Plan Especial se ha dividido en dos subzonas; A y B, las cuales aparecen delimitadas en el plano de Ordenación nº 2 "Clasificación y categorías de suelo. Calificación del suelo. Subzonas de Ordenanzas". La subzona A se ciñe a aquel sector de Conjunto Histórico de mayor antigüedad y con mayor concentración de edificios de calidad y carácter singular; la subzona B se corresponde con las extensiones del casco que tuvieron lugar hasta finales del siglo XIX, cuyos elementos más significativos son su trazado y arquitectura popular de valor de conjunto.

Artículo 1.1.3. Vigencia

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál entrará en vigor a los 15 días de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística Estatal vigente y la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, hasta su Revisión o Sustitución.

Artículo 1.1.4. Documentación del Plan Especial. Contenido y valor relativo de los documentos

1. Los distintos elementos del Plan Especial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberá aplicarse partiendo de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Dichos documentos son:

Documento nº 1. Memoria de Información

Tiene un carácter informativo, y expresa cuantos han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Especial.

Documento nº 2. Planos de Información

Tiene un carácter informativo, y expresa gráficamente los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Especial.

Documento nº 3. Memoria de Ordenación

La Memoria Ordenación del Plan, con sus documentos anexos, señalan los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el documento básico para la interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Incluye el Plan de Etapas, el cual determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan. Sus previsiones vinculan al Ayuntamiento de Arahál como administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas. También incluye el Estudio Económico financiero que contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el Reglamento de Planeamiento para el Plan Especial. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna el Ayuntamiento y como meramente estimativos en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión pública o privada y a la evaluación de costes.

Documento Nº 4. Planos de Ordenación

Planos de Ordenación, que tienen eficacia dispositiva.

Documento nº 5. Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo específico de la ordenación y protección. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ella se estará a lo dispuesto en el planeamiento general municipal vigente, la Ley del Suelo, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Normativa Estatal o Autonómica concordante con el Plan Especial.

Documento nº 6. Catálogo

El Catálogo de Bienes Protegidos con su carácter de documento complementario de las determinaciones del Plan Especial y que contiene la relación de elementos o conjuntos que, por sus singulares valores o características, han de ser objeto de una especial protección. Este Catálogo se constituye en documento independiente y autónomo, quedando directamente vinculado al Plan Especial en los términos del articulado contenido en la presente normativa.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa:

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

-Planos de Ordenación: sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes documentos a excepción de las Normas Urbanísticas,

-La normativa forma el cuerpo de ordenanzas y normas de protección específica del Plan Especial. Su contenido prevalece sobre los demás documentos escritos o gráficos en todo aquello que se refiere a la regulación de su desarrollo, de la gestión y de la ejecución del planeamiento, o al régimen propio de cada zona y a los aprovechamientos públicos y privados de ellas. Las ordenanzas particulares de zona prevalecen sobre las ordenanzas generales.

-Catálogo: como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento del Plan General de Ordenación Urbanística, para todo lo que en ellas se regula. Las determinaciones individualizadas contenidas en el Catálogo prevalecen sobre todas las demás.

-Memoria Informativa y Planos de Información: tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Especial.

-En caso de existir errores gráficos, bien en las determinaciones de las parcelas catastrales que pudieran influir en las catalogaciones, agregaciones, segregaciones o desagregaciones de parcelas, o en cualquier otra determinación del Plan, prevalecerá la realidad físicamente constatable, pudiendo recabar el Ayuntamiento de Arahál cuanta documentación estime conveniente para su comprobación.

Artículo 1.1.5. Interpretación del Plan Especial

1. La interpretación del Plan Especial corresponde a los órganos administrativos del Ayuntamiento de Arahál, sin perjuicio de las facultades propias de la Administración competente en materia cultural y las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial. Cuando la aplicación de criterios interpretables de las determinaciones o normas del Plan tenga general relevancia se harán públicos a través de circulares o instrucciones que se publicarán para su conocimiento.

2. Si no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellos, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro de la imagen y paisaje urbano, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

3. Para todo aquello que no se encuentre regulado o definido entre las determinaciones de las presentes ordenanzas, serán de aplicación los criterios o disposiciones del planeamiento general del municipio.

Artículo 1.1.6. Clasificación del suelo. Tipos y categorías de suelo

El ámbito incluido en el Conjunto Histórico de Arahál está clasificado como Suelo Urbano.

Se establecen las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado, con las características definidas en el Art. 45.2. A) de la L.O.U.A.
- Suelo Urbano No Consolidado, con las características definidas en el Art. 45.2. B) de la L.O.U.A.

TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes

1. El desarrollo, fomento, gestión y la ejecución del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Arahál, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la administración central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.
3. Para la mejor gestión del Plan y seguimiento de sus actuaciones, una vez aprobado el presente Plan, se creará un Consejo sectorial de conformidad con lo previsto en el artículo 130 del R. D. 2568/1986, de 28 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, como órgano de asistencia al Ayuntamiento en materia de concesión de licencias y planeamiento en el ámbito del Plan. Dicho órgano se denominará Consejo Local del Patrimonio Histórico, y deberá regularse por las determinaciones establecidas en el artículo 40 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 2.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan Especial

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Plan de Etapas.
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Plan de Etapas facultará al Ayuntamiento de Arahál, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 2.1.3. Instrumentos de Actuación Urbanística

Para la realización del Plan Especial, con arreglo a lo establecido por la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de Ordenación.
- Instrumentos de Gestión.
- Instrumentos de Ejecución.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.2.1. Definición y clases de instrumentos de ordenación

Se denominarán instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores. El desarrollo del Plan Especial se instrumentará mediante delimitaciones de Unidades de Ejecución recogidas en el propio Plan Especial y P.E.R.I. a desarrollar tras la aprobación del mismo.

Artículo 2.2.2. Estudio de Detalle

1. Para la debida aplicación del Plan Especial se redactarán, en los supuestos señalados en las presentes Normas, Estudios de Detalle con el contenido establecido en el artículo 15 de la L.O.U.A.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca previsto en el presente Plan Especial, en sus documentos de Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas. Y específicamente en los Suelos Urbanos Consolidados y según se establece en el Capítulo 7 de estas Normas Urbanísticas.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. La Aprobación Definitiva de un Estudio de Detalle en el ámbito del Conjunto Histórico requerirá de la previa autorización de la Consejería de Cultura, la cual tendrá la consideración de informe vinculante. Pese a ello, y con objeto de abundar en la viabilidad de los mismos, podrá solicitarse a la Consejería de Cultura informe previo a la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística

1. Toda actuación de ejecución del planeamiento, incluidas las Unidades de Ejecución definidas en este Plan Especial, exigirá, con arreglo a la Ley del Suelo, la Delimitación de la Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente Sistema de Actuación, al objeto de garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

2. Quedan exceptuados de las previsiones recogidas en el apartado anterior:

-Las obras ordinarias de urbanización.

-Las construcciones para dotaciones y espacios libres y para infraestructuras en suelos calificados para estos usos con carácter exclusivo o determinado que no se encuentren dentro de una Unidad de Ejecución sometida a gestión integrada.

Artículo 2.3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución se realizará en el presente Plan Especial.

El cambio o ajuste de los límites de las Unidades de Ejecución previstas en este Plan Especial requerirá la aprobación por el Ayuntamiento de un expediente de Delimitación de Unidad de Ejecución, así como la incorporación de este nuevo límite en el correspondiente P.E.R.I. de desarrollo de la Unidad de Ejecución, el cual requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura previo a su aprobación por el Ayuntamiento salvo que se traten de errores materiales, justificables con la realidad física de las actuaciones.

La superficie de cada Unidad de Ejecución estimada en este Plan Especial podrá modificarse por el anterior procedimiento un máximo de un 25% de su superficie.

La delimitación de alguna Unidad de Ejecución no prevista en el Plan Especial, al tratarse de un cambio de categoría de suelo consolidado a no consolidado, requerirá la modificación del Plan Especial del Conjunto Histórico.

Con independencia de lo recogido en el artículo 106 de la LOUA, la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución no previstas en el presente Plan Especial, así como la modificación de las determinaciones de las existentes, requerirá del informe vinculante favorable de la Consejería de Cultura previo a la aprobación por el Ayuntamiento.

Artículo 2.3.3. Definición y clases de instrumentos de Gestión

Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Según incluyan o no el reparto de las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, los instrumentos pueden ser:

-De gestión Integrada.

-De gestión Simple.

Artículo 2.3.4. Instrumentos de gestión integrada

Se consideran instrumentos de gestión integrada, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en la Ley del Suelo.

Artículo 2.3.5. Sistemas de Actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley del suelo, a saber : Compensación, Cooperación o Expropiación.
2. El Ayuntamiento determinará el Sistema de Actuación cuando el Plan no lo fije según las condiciones y circunstancias que concurren en cada caso, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad se exija el de expropiación.
3. La determinación del sistema, cuando no se precise en el presente Plan, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.6. Sistema de Compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizarán a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituirá la Junta de Compensación, repartiendo todos los beneficios y cargas que pueda reportar la actuación.
2. El procedimiento de compensación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución y se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus Reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 2.3.7. Sistema de Cooperación

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La totalidad de los costes de la urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Artículo 2.3.8. Sistema de Expropiación

1. En el Sistema de Expropiación la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El Sistema de Expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Artículo 2.3.9. Instrumentos de Gestión Simple

Son instrumentos de gestión Simple aquellos que siendo su finalidad el reparto de beneficios y cargas, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no incluir las cargas derivadas de los proyectos de urbanización ni tener por finalidad la ejecución de los mismos.

Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

- Los convenios urbanísticos.
- Los Proyectos de Expropiación sin previa delimitación de Unidad de Ejecución.

Artículo 2.3.10. Expropiación como instrumento de gestión simple

La expropiación como instrumento de gestión simple tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas por el Plan cuando no es posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una Unidad de Ejecución previamente delimitada.

La Ley del Suelo contempla la expropiación forzosa en los siguientes supuestos:

- Para la ejecución de Sistemas Generales
- Para llevar a efecto Actuaciones Aisladas en suelo urbano.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 2.4.1. Clases de Proyectos

La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases :

- De urbanización.
- De parcelación.
- De edificación.
- De actuaciones urbanísticas.
- De actividades e instalaciones.

Artículo 2.4.2. Definición y características de los 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. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 98 de la LOUA, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras en él comprendidas salvo la urbanización complementaria de la edificación o los proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 2.4.3. Aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística. No obstante, tratándose de proyectos parciales podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de planeamiento.
2. Para la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización comprendidos dentro del ámbito del presente Plan, deberá existir informe favorable del Consejo Local del Patrimonio Histórico.

Artículo 2.4.4. Proyectos de Parcelación

Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

TÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Normas de Protección del Patrimonio

El objetivo de estas normas de protección del Patrimonio es lograr el mantenimiento de las edificaciones de especial valor que aún conserva Arahal, estableciendo los niveles acordes con su interés histórico arquitectónico, así como la cautela y protección del patrimonio arqueológico.

Asimismo, se desarrolla el régimen competencial derivado de la aplicación de la legislación del patrimonio en lo relativo al régimen de licencias en el Conjunto Histórico y en los edificios catalogados que se proponen para su catalogación específica y sus entornos.

La delimitación del Conjunto Histórico, y la identificación de los inmuebles catalogados y las propuestas de catalogación específica y sus respectivos entornos quedan recogidas en los Planos de Ordenación nº 1 "Delimitación del Conjunto Histórico. Propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía y Entornos" y nº 4 "Catálogo y niveles de protección".

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS.

Artículo 3.2.1. Niveles de Protección

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- Protección Integral A
- Protección Global B
- Protección Parcial C
- Protección Estructural D
- Protección Ambiental E

Artículo 3.2.2. Condiciones particulares de parcelación

1. Las parcelas con alguno de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación, salvo que esté autorizada en el Catálogo o en su defecto, que cuente con informe preceptivo y vinculante favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Podrán ser objeto de pequeños ajustes, cuando la realidad no coincida con lo definido en este Plan Especial y específicamente en el Catálogo, o por errores materiales debidamente contrastados.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

-Las parcelas con niveles A o B nunca podrán agregarse, a menos que la agregación tenga por objeto restaurar la unicidad del elemento o los elementos a proteger y que necesitaran el informe preceptivo y vinculante favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico

-Las parcelas con nivel C, D o E podrán agregarse excepcionalmente cuando se cumplan las siguientes circunstancias simultáneamente:

- Cuando la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican su protección.
- Que una parcela catalogada C, D o E solo puede agregarse con una no catalogada y por una sola vez.
- Que lo permita la ordenanza de zona.
- Que esté autorizada en el Catálogo o en su defecto, que cuente con informe preceptivo y vinculante favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 3.2.3. Requisitos previos de las parcelas catalogadas que no tienen definidas las características básicas de la edificación existente

En el caso de que en la ficha del catálogo no figuren claramente las características básicas de la edificación preexistente, la catalogación expresada tendrá carácter provisional y, en consecuencia, será preciso informe previo de la Consejería de Cultura donde se pronuncie acerca de si la misma debe mantenerse, o, en su caso, corresponde una protección diferente. Dicho informe se evacuará según el siguiente procedimiento:

-Se aportarán, por la propiedad, planos de plantas y alzados del edificio a escala 1:100, junto con una colección de fotografías de fachadas, patios y espacios significativos.

-El técnico municipal emitirá informe en que se haga constar:

-Que las fotografías y el levantamiento son fiel expresión del edificio en cuestión.

-Valoración sobre el carácter histórico, artístico, etnográfico... etc. del edificio o alguno de sus elementos.

A la vista de la documentación anterior y de una posible inspección ocular del mismo, la Consejería de Cultura emitirá informe previo y la Comisión Local de Patrimonio Histórico dictaminará si la catalogación establecida y consiguiente nivel de protección debe mantenerse, o en su caso, corresponde otro tipo de protección.

Artículo 3.2.4. Condiciones de Uso

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la subzona en que se encuentran ubicadas, siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales o arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedan eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en la presente ordenanza, siempre que reúnan las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se habilita.

Artículo 3.2.5. Protección de alineaciones

1. Las alineaciones representadas en los planos del Plan Especial, situadas dentro del ámbito declarado del Conjunto Histórico quedan protegidas con carácter general, no admitiéndose modificación alguna.

2. En el caso de que durante el periodo de vigencia del Plan Especial se suscite por alguna causa justificada- la modificación de alguna de las alineaciones exteriores protegidas, habrá de procederse a la Modificación del Plan Especial.

Artículo 3.2.6. Protección del ambiente exterior

1. Fachadas: Se tendrá en cuenta lo ordenado en el Título 5 "Condiciones de la edificación", Capítulo 7 "Condiciones estéticas".

2. Cubiertas: Se tendrá en cuenta lo ordenado en el Título 5 "Condiciones de la edificación", Capítulo 5 "Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento", artículo 5.5.2. "Construcciones por encima de la altura máxima".

3. Sobre las cubiertas se prohíben los rótulos de carácter comercial o similar, así como los toldos y los cables aéreos.

Artículo 3.2.7. Protección de elementos adosados a fachada de carácter público

La existencia dentro del Conjunto Histórico de elementos adosados a fachada de carácter público, tales como templetes, hornacinas, azulejos etc, supone la obligación del propietario del inmueble a su mantenimiento. En el caso de que fuera viable la demolición del inmueble en cuestión, deberá recuperarse el elemento adosado de forma íntegra, de manera que pueda restituirse a su posición original en el edificio de nueva planta que sustituya al anterior.

Artículo 3.2.8. Normas Supletorias

Supletoriamente, y para lo no regulado por estas normas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la subzona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Artículo 3.2.9. Ajuste de alturas

1. En edificaciones catalogadas B, C y D se autorizarán ajustes de altura en el paño de fachada en su planta primera siempre que se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

- Que se mantenga el sistema de cubierta original.
- Que se conserve el número y la ubicación de los huecos preexistentes salvo que la ficha del catálogo especifique otras determinaciones.
- Que la distancia entre la cota de solería de la planta primera y el encuentro de la cara inferior del forjado de cubierta con el paño de fachada no supere los 2,20 m.
- Que se autorice expresamente en la ficha del catálogo.
- Que se presente en el proyecto para la obtención de la preceptiva licencia de obras de un estudio del edificio con los alzados colindantes.

2. Los remotes coplanarios y los ajustes de altura que aparecen en las fichas de inmuebles catalogados deben tener la consideración de expectativa, requiriendo para su formalización el informe favorable de la comisión provincial del patrimonio histórico.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN INTEGRAL A**Artículo 3.3.1. Definición y ámbito de la protección integral**

1. El nivel de protección integral es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse integralmente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico, artístico o arquitectónico. Por su carácter monumental constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria colectiva de Arahál.

2. Los inmuebles comprendidos dentro del nivel de Protección Integral se proponen para su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. En el Plano nº 1 de Ordenación "Delimitación del Conjunto Histórico. Propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía y Entornos" figuran los inmuebles así catalogados y el Entorno de cada uno de ellos.

3. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra "A" en la documentación del PEPCHA. En las fichas correspondientes al Catálogo se especifica su propuesta de catalogación específica y entorno.

Artículo 3.3.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada A

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de "Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado" que se relacionan en el apartado correspondiente de estas Normas urbanísticas.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obras añadidos que desvirtúen o enmascaren la unidad arquitectónica original y que estén expresamente señalado en la ficha de Catalogo correspondiente previo informe favorable de la Consejería de Cultura.

3. En el caso de bienes inmuebles que tengan la categoría de Bien de Interés Cultural o estén inscritos en el catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, la concesión de la licencia de obra requerirá del previo informe favorable de la Consejería de Cultura, según lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. El resto de tipo de obras no especificado se prohíben en edificios con este nivel de protección, a no ser que venga especificado de forma individualizada y justificada en la correspondiente ficha de catálogo.

5. Se prohíben los rótulos de carácter comercial o similar, así como los toldos y los cables aéreos.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN GLOBAL B

Artículo 3.4.1. Definición y ámbito de aplicación

1. El nivel de protección global es el asignado a edificios cuya conservación debe garantizarse de forma global al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que son representativos de las diversas tipologías arquitectónicas del patrimonio residencial de Arahál.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra "B" en la documentación del PEPCHA.

Artículo 3.4.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada B

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de "Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado" definidos en el artículo "Tipos de obras" de estas Normas Urbanísticas.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen o enmascaren la unidad arquitectónica original y que estén expresamente señalado en la ficha de Catálogo correspondiente previo informe favorable de la Consejería de Cultura.

3. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que definen las características tipo morfológicas.

4. Dichos elementos deberán ser objeto de restauración total si por cualquier causa se demolicen o arruinasen.

5. Se permiten las "Obras de nueva edificación" exclusivamente las del tipo "Ampliación por colmatación" condicionadas a la presentación de un proyecto que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiéndose garantizar la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos edificados protegidos, en las condiciones que se especifican en la ficha de catálogo de cada inmueble incluido en esta categoría.

6. El resto de tipo de obras no especificado se prohíben en edificios con este nivel de protección, a no ser que venga especificado de forma individualizada y justificada en la correspondiente ficha de catálogo.

7. Se prohíbe todo tipo de rótulos en las plantas altas de la fachada y sobre la cubierta del edificio, autorizándose únicamente la colocación de rótulos en la planta baja.

Los rótulos comerciales deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir de la línea de fachada, y siempre que estén por encima de los 250 cm de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN PARCIAL C

Artículo 3.5.1. Definición y ámbito de aplicación

1. El nivel de protección parcial es el asignado a los edificios en los que debe garantizarse la conservación de aquellos elementos que aún permanecen y que corresponden a las tipologías arquitectónicas representativas del patrimonio residencial de Arahál.

Estos elementos, generalmente fachadas, cubiertas, así como demás elementos definitorios de las tipologías de vivienda tradicional que aún conserva la edificación: espacios de acceso, patios, galerías...etc. son valorados como permanencias tipológicas representativas del patrimonio residencial que deben mantenerse en caso de que se produzcan reformas en la edificación, por conservar el interés arquitectónico de estos elementos aisladamente o en el entorno.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra " C " en la documentación del PEPCHA.

Artículo 3.5.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada C

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de "Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado" y, además, de las obras de "Reforma", exclusivamente las del tipo "Rehabilitación".
 2. En cualquier caso, las obras de "Rehabilitación" deberán integrar coherentemente las permanencias tipológicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio.
 3. Si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen cualquiera de los edificios o construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de restauración aquellas partes de la edificación anteriormente relacionadas en la obligación de mantenerlas.
 4. Asimismo, serán posibles las obras de "Ampliación por colmatación", de acuerdo con las especificaciones que se concretan en la ficha correspondiente del Catálogo.
 5. En edificios que tengan tres o más huecos a fachada se permitirá la ampliación de uno de ellos como hueco de acceso a garaje en planta baja en caso de que así se permita en cumplimiento de otras determinaciones de estas Normas Urbanísticas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - La anchura del hueco será de 300 cm. como máximo.
 - La anchura de los tramos ciegos entre mochetas de vanos de planta baja será mayor o igual a 60 cm
 - Se ha de mantener la alineación de ejes verticales entre los huecos de planta baja y alta.
 - La altura del nuevo hueco debe permitir su integración con el resto del edificio.
 - No se prohíba expresamente en la ficha del Catálogo
 - No se encuentren en calles donde no se permitan garajes ni en calles de ancho menor de 5 metros.
 - La superficie de la parcela sea mayor de 150 m².
 6. Se autorizan obras de "Reestructuración de cubiertas" con las especificaciones indicadas en el artículo 5.4.1. de estas Normas Urbanísticas y, por tanto, sin incremento de la altura del paño de fachada de la planta primera y, asimismo, sin elevación del borde del faldón que vierte a la calle salvo que venga autorizado expresamente en la ficha del Catálogo correspondiente, o que sea necesario para la habitabilidad y funcionalidad del inmueble.
 7. El resto de tipo de obras no especificado se prohíbe en edificios con este nivel de protección, a no ser que venga especificado de forma individualizada y justificada en la correspondiente ficha de catálogo.
 8. Se prohíbe todo tipo de rótulos en las plantas altas de la fachada y sobre la cubierta del edificio, autorizándose únicamente la colocación de rótulos en la planta baja.
- Los rótulos comerciales deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir de la línea de fachada, y siempre que estén por encima de los 250 cm de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio.

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL D**Artículo 3.6.1. Definición y ámbito de aplicación**

1. El nivel de protección estructural es el asignado a la edificación tradicional que tiene un especial interés arquitectónico, ya que contribuye a la configuración del ámbito general del Conjunto Histórico y del carácter del espacio urbano en que se encuentra situada. Las medidas de protección tienen por finalidad controlar el impacto de las intervenciones en dichas parcelas, que serán objeto preferente de obras de "Rehabilitación".
2. Las edificaciones comprendidas en esta categoría son las identificadas con la letra " D " en la documentación del PEPCHA.

Artículo 3.6.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada D

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los siguientes tipos de obra:

- Obras Tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.
- Obras de Reforma.
- Obras de Nueva edificación. Exclusivamente las del tipo:
 - Ampliación por colmatación.
 - Reestructuración de cubiertas.
 - Reestructuración interior y de fachada.

2. Se autorizan obras de "Reestructuración de cubiertas" con las especificaciones indicadas en el artículo 5.4.1. de estas Normas Urbanísticas y, por tanto, sin incremento de la altura del paño de fachada de la planta primera y, asimismo, sin elevación del borde del faldón que vierte a la calle salvo que la ficha del catálogo indique otras determinaciones.

3. El resto de tipo de obras no especificado se prohíbe en edificios con este nivel de protección, a no ser que venga especificado de forma individualizada y justificada en la correspondiente ficha de catálogo.

4. Se prohíbe todo tipo de rótulos en las plantas altas de la fachada y sobre la cubierta del edificio, autorizándose únicamente la colocación de rótulos en la planta baja.

Los rótulos comerciales deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir de la línea de fachada, y siempre que estén por encima de los 250 cm de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio.

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN AMBIENTAL E**Artículo 3.7.1. Definición y ámbito de aplicación**

1. El nivel de protección ambiental es el asignado a la edificación tradicional que tiene un especial interés funcional respecto a la organización de los espacios vivideros en contraposición a los patios. También se valora con esta protección la morfología tradicional de las parcelas históricas de Arahal donde el fondo de las mismas llega a establecer en ocasiones una relación incluso superior de 8 a 1 respecto al ancho de fachada. También se intenta proteger la imagen histórica de "vivienda de paños ciegos" con pocas aperturas de huecos a fachada ya que contribuye a la configuración del ámbito general del Conjunto Histórico y del carácter del espacio urbano en que se encuentra situada. Las medidas de protección tienen por finalidad controlar el impacto de las intervenciones en dichas parcelas.

2. Las edificaciones comprendidas en esta categoría son las identificadas con la letra " E " en la documentación del PEPCHA.

Artículo 3.7.2. Condiciones particulares de la edificación catalogada E

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los siguientes tipos de obra:

- Obras Tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.
- Obras de Reforma.
- Obras de Nueva edificación. Exclusivamente las del tipo:
 - Ampliación por colmatación.
 - Reestructuración de cubiertas.
 - Reestructuración interior y de fachada.
 - Necesidades de habitabilidad y uso.
- Obras de remonte.

2. Dentro de las obras autorizadas se deberá mantener la ubicación original de los patios aunque puedan variar sus dimensiones. También se deberá mantener el tipo de cubierta en la primera crujía si esta fuera de teja. Respecto a la fachada se deberá mantener el espesor de la misma.

3. Se prohíbe todo tipo de rótulos en las plantas altas de la fachada y sobre la cubierta del edificio, autorizándose únicamente la colocación de rótulos en la planta baja.

Los rótulos comerciales deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir de la línea de fachada, y siempre que estén por encima de los 250 cm de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio.

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN LA DELIMITACIÓN DE ENTORNO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

Artículo 3.8.1. Definición y ámbito de aplicación

El nivel de protección presentado en este epígrafe corresponde a todos los edificios incluidos en los Entornos de los edificios con nivel de Protección Integral. Los edificios incluidos en esta categoría figuran en el Plano de Ordenación nº 1 "Delimitación del Conjunto Histórico. Propuesta de inclusión en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía y Entornos".

Los edificios incluidos en los Entornos son los siguientes:

-Entorno de la Iglesia del Santo Cristo de la Misericordia:

Manzana 46741

Parcela 10

Parcela 12

Parcela 13

Parcela 14

-Entorno de la Iglesia Convento Ntra. Sra. del Rosario:

Manzana 44730

Parcela 07

Parcela 08

Parcela 09

Parcela 10

Parcela 11

Parcela 17

-Entorno de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Victoria:

Manzana 40700

Parcela 02

Parcela 59

Parcela 63

Parcela 64

-Entorno de la Iglesia de San Roque:

Manzana 41750

Parcela 10

Parcela 17

Parcela 12

Parcela 39

Parcela 13

Parcela 14

Parcela 15

-Entorno de la Iglesia Parroquial Sta. María Magdalena:
Manzana 46743
Parcela 01
Parcela 05
Parcela 06
Parcela 07
Parcela 08
Parcela 09
Parcela 14

-Entorno de la Iglesia de la Veracruz
Manzana 45730
Parcela 01
Parcela 02
Parcela 03
Parcela 04
Parcela 10
Parcela 12

Artículo 3.8.2. Condiciones particulares de los inmuebles incluidos en la delimitación de Entorno de Bienes de Interés Cultural

1. Las condiciones particulares a aplicar a estos inmuebles son las siguientes:

-Se permite cualquier tipo de obra de las indicadas en el artículo "Tipos de obras" de estas Normas Urbanísticas en los edificios no catalogados, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

-Las obras a realizar en estos edificios tendrán en cuenta su situación en el entorno del Bien de Interés Cultural, adecuándose estética, volumétricamente y funcionalmente al Bien del cual son subsidiarias. El Ayuntamiento podrá rechazar todo proyecto que considere que no se adecua a lo establecido en este artículo.

2. Condiciones específicas:

-Las fachadas de todas las parcelas catastrales incluidas en el Entorno de la Iglesia de San Roque mantendrán la altura de coronación actual.

3. Condiciones excepcionales:

-La fachada de la parcela catastral 44730.11, recayente a la calle de las Monjas, mantendrá su altura de coronación actual.

-La fachada de la parcela catastral 46743.01, recayente a la calle Marchena mantendrá su altura de coronación actual.

CAPÍTULO 9. INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO NO CATALOGADOS NI INCLUIDOS EN EL ENTORNO DE UN BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

Artículo 3.9.1. Definición y ámbito de aplicación

Se incluyen en esta categoría todos los edificios incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico, pero no incluidos en el Catálogo ni en los Entornos definidos en el apartado VI anterior.

Artículo 3.9.2. Condiciones particulares de los inmuebles incluidos en este apartado

Las condiciones particulares a aplicar a estos inmuebles son las siguientes:

1. Se permite cualquier tipo de obra de las indicadas en el artículo "Tipos de obras" de estas Normas Urbanísticas.
2. Para su correcta integración en el Conjunto Histórico se respetarán todas las determinaciones generales establecidas en este Plan Especial de Protección.

CAPÍTULO 10. RÉGIMEN DE LICENCIAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y EN EL CONJUNTO HISTÓRICO**Artículo 3.10.1. Régimen de licencia en los inmuebles con catalogación específica y entornos**

1. En virtud de los artículos 19 y 23 de la LPHE y del artículo 33.3 de la LPHA, en las obras que afecten a inmuebles objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus Entornos, será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.
2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia municipal que afecten a los inmuebles enumerados en los apartados anteriores, incluirán, con la solicitud para la obtención de la licencia municipal, un ejemplar adicional del proyecto para su remisión a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

Artículo 3.10.2. Régimen de licencias en el Conjunto Histórico Artístico

De acuerdo con lo establecido por el artículo 33.3 de la LPHA, una vez que el presente Plan Especial obtenga el informe favorable de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento seguirá para la autorización de las obras y concesión de licencias, los procedimientos de acuerdo con los supuestos siguientes:

1. Los bienes declarados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en los que se proponga realizar actividades sometidas a licencia municipal deberán obtener autorización previa de la Consejería de Cultura.
2. De acuerdo con lo determinado en el Art. 40 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, la Consejería de Cultura podrá delegar en los Ayuntamientos la competencia para autorizar obra o actuaciones en los inmuebles incluidos en los entornos de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz cumpliendo las condiciones indicadas en dicho artículo y especialmente que el Entorno se encuentre suficientemente regulado por el planeamiento urbanístico.
3. Las parcelas y edificios que, localizados en el interior del Conjunto Histórico declarado, no se encuentren en los supuestos anteriores, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras, de acuerdo con lo indicado en estas normas y en el Catálogo del Plan. En todos los casos el Ayuntamiento dará cuenta a la Consejería de Cultura de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de 10 días desde su otorgamiento, no siendo preceptivo la evacuación de informe por la Consejería de Cultura.
4. En el caso de obras de demolición o sobre edificios catalogados, se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 3.10.3. Requisitos adicionales para las intervenciones de sustitución

En las intervenciones de sustitución, que serán siempre excepcionales, definidas en el artículo 5.4.1. de estas Normas Urbanísticas, así como en las intervenciones sobre edificios catalogados, se requerirá, previa a la concesión de licencias, informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, debiendo la solicitud de licencia ir acompañada de la siguiente documentación complementaria:

- Campos visuales desde los que serán perceptibles los inmuebles afectados, aportando fotografías y esquemas en planta de la ubicación de las diferentes tomas.
- Inclusión en el tejido urbano, aportando planta del inmueble y entorno amplio con estado actual y de propuesta a escala 1:200.
- Integración compositiva, aportando alzados conjuntos con las edificaciones colindantes a escala 1:200 del estado actual y de propuesta.
- Volumetría, aportando esquema volumétrico de la articulación con los colindantes en estado actual y propuesta.

Artículo 3.10.4. Ruina y demoliciones en edificios catalogados y en el Conjunto Histórico

1. La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se regirá por su legislación específica, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 38 de la LPHA. A los efectos de demoliciones tanto los inmuebles incluidos en el Catálogo como los propuestos para su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio, tendrán la consideración de tales aún cuando no se haya producido su declaración o incoación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 38 de la LPHA.
2. La demolición total o parcial de los inmuebles incluidos en el catálogo como propuesta de catalogación específica exigirá, en todo caso, la autorización de la Consejería de Cultura. En cualquier caso en el expediente de declaración de ruina de edificios catalogados deberá figurar una documentación exhaustiva del estado actual del inmueble que pudiera servir de base para una futura reconstrucción.
3. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.
4. Si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo del presente Plan no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento. En todo caso la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía debe evacuar informe preceptivo donde se autorice la demolición total del inmueble.
5. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados, así como en los inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio, o , en su caso, en la parcela correspondiente.
6. Una vez que el presente Plan obtenga el informe favorable de la Consejería de Cultura, las regulaciones del artículo 24 de la LPHE y de los artículos 37 y 38 de la LPHA, relativa a la ruina y demoliciones, se aplicarán a los inmuebles del Conjunto Histórico de Arahál que no sean monumentos declarados o catalogados ni que estén incluidos en el Catálogo de este Plan como propuesta de BIC o como propuesta de Catalogación Específica según lo dispuesto en los siguientes apartados.
7. La Consejería de Cultura deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan que estén comprendidos dentro del ámbito del Conjunto Histórico.

Artículo 3.10.5. Demoliciones o provocación de ruina

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado podrá comportar la obligación de su reconstrucción parcial o total, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

Artículo 3.10.6. Deber de Conservación

1. Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, Ley del Patrimonio Histórico Español y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes órdenes de ejecución y , en su caso, la ejecución subsidiaria de las obras.
2. En los edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan, el incumplimiento del deber de conservación será causa de interés social para la expropiación forzosa, total o parcial, estando implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación en la aprobación definitiva del Plan Especial.

Artículo 3.10.7. Consulta Previa

En los casos a que se refieren los artículos anteriores podrá formularse consulta previa sobre las características y condiciones a que las obras deban ajustarse, aportando los correspondientes anteproyectos que muestren con claridad las obras de todo tipo a realizar y los materiales a emplear.

CAPÍTULO 11. NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 3.11.1 Objeto

El objeto de las presentes Ordenanzas es la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico (PA) y su relación con el procedimiento de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como sus reglamentos de desarrollo.

Artículo 3.11.2 Definición del PA

1. Forman parte del PA los definidos en el art.40.1 de la Ley 16/1985.

2. En consecuencia, y a los efectos de las presentes Ordenanzas, queda caracterizado el PA de la forma siguiente:

-Subyacente: constituido por los niveles arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellos bajo cota de superficie.

-Emergente: formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 3.11.3 Obligatoriedad

Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico o urbanístico, que se pretenda realizar en el ámbito del presente Plan Especial vienen obligadas a salvaguardar el PA existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así lo requiera o establezca por este documento o por norma de superior rango.

Artículo 3.11.4 Definición y tipos de excavaciones arqueológicas

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección en las presentes Ordenanzas, se establece la definición y clasificación de actividades y excavaciones arqueológicas contenida en los artículos 2.a) y 3, respectivamente, del Decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA).

2. Una misma actuación podrá englobar uno o varios tipos de las indicadas.

Artículo 3.11.5 Denominación de las actividades arqueológicas

A efectos de su autorización por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, las actividades arqueológicas que se realicen al amparo de las presentes Ordenanzas se denominan preventivas, según queda establecido en el art. 5.3. del RAA.

Artículo 3.11.6 Definición de Suelo privado y espacio público

1. Se entiende por suelo privado, a los efectos de las presentes Ordenanzas, el sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter privado o público de su propiedad y que así es reconocido como tal en el planeamiento vigente, a diferencia de aquellos otros con carácter de espacio público (calle, plaza, parque, etc), que se considere en el apartado siguiente.

2. Se consideran espacios públicos, a los efectos de las presentes Ordenanzas, los viarios, calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública. No se incluirán aquí, por tanto, los restantes suelos dotacionales.

Artículo 3.11.7 Grados de protección

1. Como vehículo de protección del PA Subyacente, se establecen los siguientes grados de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico:

-Grado I: en este nivel se requiere documentar suficientemente las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos (se corresponde con la delimitación y los inmuebles grafados en el Plano O3).

-Grado II: en este nivel de protección, que afectará al resto del Conjunto Histórico, le será de aplicación el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, sobre el régimen de los hallazgos casuales.

Artículo 3.11.8 Suelo objeto de Cautela Arqueológica

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad del espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del PA.

2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes.

Artículo 3.11.9 Procedimiento administrativo

1. Para la solicitud de la correspondiente intervención arqueológica será necesario la presentación de un proyecto de intervención arqueológica, suscrito por técnico arqueólogo competente, a tenor de lo dispuesto en el art. 22 del RAA.

2. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de la importancia de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.

3. En el caso de adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (estudio de detalle o plan especial).

4. La licencia definitiva para la ejecución parcial o total del proyecto de edificación estará condicionada a la finalización de los trabajos arqueológicos planificados, que será acreditada mediante el correspondiente certificado de finalización extendido por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

5. La Consejería de Cultura emitirá la resolución prevista en el art. 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se Aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico, en la que se especifiquen las previsiones referidas a la conservación o remoción de los bienes inmuebles hallados y su afección al proyecto de obras que generó la actividad arqueológica.

6. El planeamiento recogerá las limitaciones al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles arqueológicos y las tendrá en cuenta a la hora de determinar los aprovechamientos previstos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y aplicar los correspondientes mecanismos de reparto para su conservación, de acuerdo con el art. 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 3.11.10 Ámbito o inmueble cautelado

1. Todos aquellos inmuebles que, por su importancia histórica y artística, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.

2. Los inmuebles existentes en los entornos de conjuntos arquitectónicos singulares parcialmente desaparecidos con una potencial relevancia de carácter patrimonial derivada de su proximidad a aquellos.

3. Los inmuebles que sin un carácter singular o monumental donde el estudio y análisis de sus estructuras se considere necesario por el planeamiento de protección.

Artículo 3.11.11 Grados de protección y tipo de intervención

1. Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

-Grado I: se aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

-Grado II: con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos, ...) y los espacios que lo conforman.

2. El tipo de intervención arqueológica a aplicar será el recogido en el art. 3.d) del RAA, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Artículo 3.11.12 Procedimiento administrativo

1. Para la solicitud de la correspondiente intervención arqueológica será necesaria la presentación de un proyecto de intervención arqueológica, suscrita por técnico arqueólogo competente, a tenor de lo dispuesto en el art. 22 del RAA.

2. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de la importancia de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.

3. En el caso de adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (estudio de detalle o plan especial).

4. La licencia definitiva para la ejecución parcial o total del proyecto de edificación estará condicionada a la finalización de los trabajos arqueológicos planificados, que será acreditada mediante el correspondiente certificado de finalización extendido por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

5. La Consejería de Cultura emitirá la resolución prevista en el art. 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se Aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico, en la que se especifiquen las previsiones referidas a la conservación o remoción de los bienes inmuebles hallados y su afección al proyecto de obras que generó la actividad arqueológica.

Artículo 3.11.13 Criterios de conservación

1. Se entenderán estructuras conservables aquellas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una época histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables para disfrute público aquellas que presentan carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

-Documentación y levantamiento de las estructuras.

-Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.

-Conservación e integración visible. En este caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requieren un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

3. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

-Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras.

-Integración en el diseño de edificación.

4. La casuística de la intervención, hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo, puede aconsejar la ejecución de proyectos de cimentación adecuada y cubrición en reserva bajo losa. Ello permitirá acciones futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y musealización de los restos disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social y disfrute colectivo.

Artículo 3.11.14 Autorizaciones

Los informes sobre idoneidad y adecuación de los proyectos arqueológico al planeamiento urbanístico se emitirán con la licencia de obras correspondientes, dependiendo de que la intervención sea previa o simultánea a las obras de edificación.

Artículo 3.11.15 Comunicación posterior

La concesión de las correspondientes licencias se atenderá a lo establecido en el art. 20.4. de la Ley de Patrimonio Histórico Español (LPHE) y 33 de la Ley andaluza sobre posterior comunicación a la Administración competente en materia de Cultura, así como el art. 23 del RAA de tramitación del procedimiento ordinario.

Artículo 3.11.16 Régimen disciplinario

1.- La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas podrá constituir infracción urbanística sujeta a sanción conforme en el Título VII de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como el Código Penal.

Artículo 3.11.17 Zonificación

1.- El suelo privado cautelado conformado por las manzanas e inmuebles que constituyen este Conjunto tiene asignado los grados de protección I y II, según lo reflejado en el plano de Ordenación O3.

Artículo 3.11.18 Grado de intervención en Suelo Privado

1. Parcelas afectadas por el Grado I.

-Tipo de intervención: primará en todo momento el tipo recogido en el art. 3.c) del RAA, es decir, el control arqueológico de movimiento de tierras, si bien, la consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá, en virtud de sus competencias, disponer cualquier otra clase de excavación arqueológica.

-En el caso de excavación, sondeo arqueológico o control de movimiento de tierras, la intervención arqueológica se desarrollará hasta la cota de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras, siéndole de aplicación en estos casos lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía sobre actuaciones arqueológicas previas a la intervención sobre inmuebles en Conjuntos Históricos.

2. Grado de intervención en Espacios Públicos.

El tipo de intervención que se aplicará con carácter preferente será el control de movimiento de tierra, complementado con sondeos arqueológicos puntuales, si fuesen necesarios, cuya definición se encuentra recogida en el art. 3.b) y c) del RAA. El alcance de la intervención se supeditará al proyecto de obra siempre que no sea incompatible con la naturaleza de los posibles restos arqueológicos. La naturaleza excepcional de dichos restos obligará a la ampliación del tipo de intervención.

Artículo 3.11.19 Inmuebles cautelados

1. Los inmuebles objeto de cautela específica derivada de su valor histórico son los grafiados en el plano O3. Se han reseñado 6 "Inmuebles de Interés para la Protección Arqueológica", que son los siguientes:

1. Iglesia de Santa María Magdalena
2. Iglesia y Hospital del Santísimo Cristo de la Misericordia.
3. Iglesia y Convento de Nuestra Señora del Rosario.

4. Iglesia de la Veracruz.
5. Iglesia y Colegio Público San Roque.
6. Iglesia de Nuestra Señora de la Victoria.

2. Los inmuebles referidos en el apartado anterior están reflejados en el Plano de Ordenación O3 y en las fichas correspondientes del catálogo de edificios protegidos.

TÍTULO 4. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Usos global, característico y compatibles

1. El uso global del Conjunto Histórico es el Residencial.
2. El uso y tipología característicos es el Residencial en Línea Unifamiliar.
3. Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:
 - Equipamiento Comunitario.
 - Espacios Libres.
 - Garaje aparcamiento.
4. Son usos compatibles:
 - Terciario en sus categorías:
 - Oficinas.
 - Comercio.
 - Hostelería y Turismo.
 - Instalaciones socio-recreativas privadas.
 - Residencial en Línea Plurifamiliar.
 - Industria en su categoría.
 - Talleres artesanales y pequeña industria.
5. Son usos prohibidos los restantes.
6. Actividades Toleradas. Solamente podrán instalarse en el ámbito del Plan Especial las actividades que, además de incluirse como usos complementarios o usos compatibles en el párrafo anterior, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo cumplir además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.1.2. Condiciones de los usos

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este capítulo serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se establecen para cada uso y de las sectoriales vigentes, deberán cumplir las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la subzona de ordenanza en la que se encuentren.
3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este capítulo, en cuyo caso, los usos existentes quedarán fuera de ordenación si son incompatibles o prohibidos.
4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que le fuera de aplicación.

Artículo 4.1.3. Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- Instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamientos y garajes en la medida y con las restricciones establecidas por estas normas.
- Usos no residenciales, dependencias no habitables complementarias vinculadas funcionalmente a la actividad implantada sobre rasante.

Artículo 4.1.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaren dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie útil.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.**Artículo 4.2.1. Definición y tipologías de uso residencial**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas.
2. Se distinguen tres modalidades:
 - Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente a la vía pública.
 - Vivienda bifamiliar: es la situada en edificio agrupado horizontalmente donde tiene lugar otra vivienda que se dispone bajo ésta.
 - Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificios constituidos por más de una vivienda y otros usos complementarios o compatibles. Los edificios plurifamiliares podrán albergar viviendas interiores siempre que sean resultado del desarrollo de alguna Unidad de Ejecución donde éstas estén previstas y cumplan las condiciones establecidas en este articulado para ello.
3. En el ámbito del Conjunto Histórico se permite el uso residencial en todas sus tipologías. En los casos de división horizontal será necesario el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 4.2.2. Vivienda exterior

1. Todas las piezas de las viviendas, interiores o exteriores, dispondrán de huecos que abran a patios que cumplan las condiciones recogidas en estas normas.
2. Se considera vivienda exterior aquella que cuenta al menos con dos estancias vivideras (salón, comedor, estar o dormitorios) que disponen de huecos que recaen sobre calle o espacio libre público.

Artículo 4.2.3. Vivienda interior

Se permitirán viviendas interiores en aquellos casos que reúnan las siguientes condiciones:

- Deberán circunscribirse a Unidades de Ejecución establecidas en el Plan cuya ficha de desarrollo permite la construcción de viviendas asociadas a espacios libres peatonales de uso público.
- Deberán vincularse al menos dos estancias vivideras a un espacio libre peatonal interior de uso público que reúna las condiciones fijadas en cada caso para el desarrollo de la Unidad de Ejecución en que se inscribe.

- La superficie construida de las viviendas interiores no será inferior a 80 m² y presentarán un frente mínimo de fachada al espacio libre peatonal interior de uso público de 6 m.
- Deberá garantizarse la vinculación de una plaza de aparcamiento dentro de los límites de la Unidad de Ejecución a cada vivienda interior que se proyecte en la misma.

Artículo 4.2.4. Programa de las viviendas

1. Las viviendas dispondrán como mínimo de cocina, estancia comedor, cuarto de aseo o baño y dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial.
3. Se podrán autorizar viviendas compuestas por estancia-comedor-cocina, un dormitorio y baño, siempre y cuando tengan el carácter exterior.
4. En los casos de división horizontal en el Conjunto Histórico, será necesario el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 4.2.5. Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 270 cm. en al menos el 75% de la superficie útil de la vivienda , pudiéndose reducir hasta 220 cm en el resto.

Artículo 4.2.6. Dotaciones de aparcamientos

1. En intervenciones de nueva planta de carácter plurifamiliar se dispondrá de una plaza por cada unidad de vivienda o por cada 100 m² de edificación destinada a otros usos. Quedan exentas del cumplimiento de esta condición las edificaciones que solo presenten frente a las calles grafadas como "Calles no aptas para la ubicación de puertas de garaje identificadas en el plano de Ordenación nº 4, en cuyo caso la condición anterior dejaría de tener vigencia
2. Las edificaciones unifamiliares deberán dotarse de aparcamiento siempre que dispongan de, al menos, 9,00 m. de fachada en calle no recogida entre las "Calles no aptas para apertura de puertas de garaje" identificadas en el Plano de Ordenación nº 4.
3. En las Unidades de Ejecución previstas es condición imprescindible para su desarrollo la consecución del número mínimo de plazas de garaje establecidos en la ficha de desarrollo de la Unidad. Al menos una plaza de aparcamiento quedará vinculada a cada una de las viviendas resultantes del desarrollo de la Unidad de Ejecución. Esta vinculación deberá quedar reflejada en la escritura y en el registro de la propiedad.
4. Excepcionalmente, la administración urbanística municipal , previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamientos, en los casos que dadas las características del soporte viario, la tipología arquitectónica, por razones derivadas de la accesibilidad, o la existencia de plazas de aparcamientos próximas, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medioambiente urbano o a la estética.

Artículo 4.2.7. División Horizontal en inmuebles catalogados

1. En inmuebles catalogados se permite la división horizontal con los límites establecidos en los puntos siguientes, en función de la tipología y capacidad de cada uno de ellos.
2. En edificios con niveles de protección Global B y Parcial C, en el caso de dividirse en unidades habitacionales más pequeñas, éstas deberán contar con una superficie útil no inferior a 50 m². En los casos de edificios protegidos, quedan exentos de las reservas de aparcamientos exigidas para las edificaciones de nueva planta.

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 4.3.1. Definición y tipologías de usos industriales

1. El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos, almacenamiento o servicios industriales o artesanales.
2. Se distinguen las siguientes categorías:

-Industria y almacenamiento:

-Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o dispositivo de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes etc. pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 1 al 4 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

-Almacenaje y comercio mayorista. Corresponde a aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, de comercio minorista, de transporte u otros servicios de uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a estas actividades las incluidas en los epígrafes 50, 61, 62 de la C.N.A.E. y todas aquellas a que se refiere la definición cuya actividad principal corresponde a los epígrafes 63, 64, 754, 85 y 92 y las que cumplieren funciones similares.

-Talleres artesanales y pequeña industria.

-Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado todas las actividades incluidas en el epígrafe 67 de la C.N.A.E. y las funciones a que se refiere la definición en actividades incluidas en el epígrafe 971.

-Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado las funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes 966 y 971 y los que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluida en los epígrafes 3 y 4 de la C.N.A.E.

-Talleres de mantenimiento del automóvil.

-Reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas. Corresponden a este apartado las actividades integradas en el epígrafe 672.

Artículo 4.3.2. Aplicación de la ordenanza de uso industrial

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación, en las obras de reforma en la parte y condiciones que le afecten y en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. Las presentes normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Artículo 4.3.3. Compatibilidad del uso industrial con el residencial. Subzonas A y B

En el ámbito del Conjunto Histórico se permitirán exclusivamente:

Los talleres artesanales y pequeña industria, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones.
- En la subzona B podrán ubicarse en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 300 m².
- En ambos casos, los accesos para el público y carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan excluidas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas o literarias incluidas en el epígrafe 966 de la C.N.A.E.

Los talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones relativas a instalaciones:

-Aislamiento de edificios colindantes: Los locales destinados a estos usos con superficie útil superior a 100 m² o que tengan zonas de riesgo especial alto o medio por la normativa de Protección Contra Incendios deberán disponer de muros de separación con los edificios colindantes a partir de cimiento, situados dejando un espacio sin ocupar de dimensión media de 15 cm y mínima de 5 cm, sin contacto con aquellos excepto con la fachada, donde se incluirá el material de aislamiento conveniente.

-Evacuación de aire caliente o enrarecido ya sea procedente del acondicionamiento del local o de cámaras frigoríficas, se situará de forma que este alejado tres metros de cualquier ventana. Si el punto de evacuación se sitúa en fachada, estará al menos a tres metros sobre la acera y con sistema que impulse el aire hacia arriba a 45° con el plano de fachada. Todo aparato que produzca condensación tendrá necesariamente la recogida y conducción del agua hasta la red de saneamiento del edificio, impidiendo goteo al exterior. En ningún caso los mecanismos sobresaldrán del paramento exterior de fachada ni se constituirán en elemento discordante de su composición.

-Ruidos: al medio exterior no se podrá transmitir ningún ruido que sobrepase los 55 dB (A) entre las 8 y 22 horas del día ni los 45dB (A) entre las 22 y 8 horas de la noche; si se ubican en parcela independiente como uso exclusivo, el límite diurno, entre las 8 y las 22 horas podrá elevarse hasta los 65 dB(A). El mínimo de cálculo admisible para el valor de emisión global será de 80 dB(A).

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO.**Artículo 4.4.1. Definición y tipologías de Centros y Servicios Terciarios**

1. El uso centro y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros etc.

2. Dentro de este uso global se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

-Hostelería y Turismo: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, comprende el epígrafe 66 de la C.N.A.E., a excepción del 669.1 y 9.

-Instalaciones Socio-recreativas privadas: Es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañada en ocasiones a espectáculos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, club nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes 652,963 y 965 y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

-Comercio: Es el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

Se distinguen las siguientes categorías:

-Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimiento independiente, de dimensión no superior a 750 m² de superficie construida.

-Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

-Superficie comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimiento independiente, de dimensión superior a 750 m² de superficie construida. Para autorizar este uso dentro del ámbito del conjunto histórico será preceptivo el informe favorable de la Consejería de Cultura.

-Aparte de las anteriores categorías, y con el objeto de dar cumplimiento a la ley de Comercio Interior de Andalucía, tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

-Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades propias de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

-Garajes. Es el espacio destinado al estacionamiento y guarda de vehículos.

Con respecto a la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público.

- Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

- En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial.

- En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

-Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

Artículo 4.4.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, en el resto de las obras en los edificios, cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 4.4.3. Condiciones particulares del uso de Hostelería y Turismo

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para las viviendas.

2. Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un inodoro y un lavabo para cada sexo (al menos uno de ellos adaptado para minusválidos) para cada 100 m² de superficie útil. Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se ampliará en un inodoro para cada sexo y por cada 500 m² adicionales o fracción superior a 250 m² un lavabo.

3. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultase número mayor. Quedarán relevados de esta condición cuando el local en cuestión esté afectado por normas de protección específicas que lo impidan o cuando no reúna las condiciones establecidas para la zona en que se inserta.

4. El uso de hospedaje se admite en todo el ámbito del Conjunto Histórico tanto en uso exclusivo como parcial, esto es, es compatible o alternativo respecto al uso residencial.

Artículo 4.4.4. Condiciones particulares para el uso de Instalaciones Socio- recreativas privadas

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. El uso espectáculos y salas de reunión es uso compatible y alternativo en todo el ámbito competencial del presente Plan.

Artículo 4.4.5. Condiciones particulares del uso comercial.

1. La superficie de venta será al menos de 6 m² no pudiendo tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar y disponiendo de acceso directo e independiente a la vía pública, a través de espacio de acceso común conectado con la vía pública en las agrupaciones comerciales o espacio libre peatonal interior de uso público y dominio privado de los definidos por esta ordenanza.

Se entiende por superficie de venta la suma de la superficie útil de todos los locales o dependencias donde se produce el intercambio comercial, o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, probadores, cajas etc.

2. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro y los desniveles se salvarán mediante escaleras o rampas que deberán cumplir, en todo caso la normativa vigente de accesibilidad. En las agrupaciones comerciales y grandes superficies la anchura mínima indicada será de 140 cm.

3. La distancia libre mínima de suelo a techo será de 300 cm en todas las plantas sobre rasante. No obstante se permitirá la reducción de este parámetro hasta 270 en cambios de uso y reformas y hasta 250 cm. de altura en pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

4. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

-Hasta 100 m² un inodoro y un lavabo.

-Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.

-Los locales que se destinen a bares, cafeterías o restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabos separados para cada sexo, con independencia de la superficie del local. Uno de los aseos estará adaptado para minusválidos.

-Los aseos no podrán comunicar directamente con otros locales, por lo cual deberá disponerse de un vestíbulo previo.

-Los aseos de las agrupaciones comerciales podrán agruparse manteniendo el número y condiciones que responde a la superficie total incluido los espacios comunes al uso público.

5. Aparcamientos. Cuando el uso comercial sea el uso exclusivo del determinado por el Plan o uso exclusivo de la parcela, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial, salvo en las grandes superficies donde se dispondrá de una plaza por cada 50 m².

Quedarán relevados de este requerimiento cuando las condiciones del vial de acceso, de la parcela o el edificio no lo permitan.

Cuando los locales comerciales sean destinados a bares, restaurantes o cualquier actividad turística comercial quedarán exentos de la obligación de reserva de aparcamientos.

Los locales que reúnan en el total de la promoción una superficie inferior a 150 m² estarán exentos de la obligación de reserva de aparcamiento.

6. Los locales comerciales son compatibles con el uso residencial y pueden establecerse dentro del ámbito del Plan en edificio exclusivo o en planta baja de edificio residencial.

Las agrupaciones comerciales deberán contar con un estudio de viabilidad que deberá ser previamente aprobado por los servicios municipales. El estudio de viabilidad deberá aportar junto con un estudio de mercado un estudio de impacto sobre el paisaje y medio ambiente urbano.

Artículo 4.4.6. Condiciones particulares del uso de oficinas

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura mínima de 120 cm, la dimensión mínima de las hojas de paso será de 82,5 cm.
2. La distancia mínima suelo-techo en edificios de nueva planta será de 300 cm., para los cambios de uso y reformas la distancia mínima será de 270 cm pudiéndose reducir hasta 250 cm en pasillos, aseos y otras estancias no significativas.
3. Los locales de oficina dispondrán de un lavabo y un inodoro por cada 100 m², por cada 200 m² más o fracción superior a 100 m² se aumentará en un inodoro y un lavabo, produciéndose entonces una separación de aseos por sexo. Estos aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del edificio, por lo que deberá instalarse un vestíbulo previo salvo si se accede a través de espacios comunes, en agrupaciones de oficinas. En los edificios donde se agrupen varias firmas podrán agruparse los aseos, si bien deberá mantenerse el número y condiciones que resulte de la suma de superficies totales, incluido la de las superficies de espacios comunes de uso público desde donde se acceda a los servicios en cuestión.
4. Aparcamientos. Cuando el uso de oficina sea el determinado o tenga lugar en edificio exclusivo se dispondrá como, mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie. Quedará relevado del cumplimiento cuando la parcela no reúna las condiciones establecidas en la ordenanza de zona o las condiciones de protección del edificio lo hagan imposible o cuando el vial no lo permita.
5. Las oficinas son uso compatible y alternativo para la totalidad del ámbito con el uso residencial incluso en edificio exclusivo.

CAPÍTULO 5. USO GARAJE APARCAMIENTO**Artículo 4.5.1. Condiciones del uso de garaje aparcamiento**

Los garajes pueden estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- En las plantas bajas o bajo la rasante de los edificios.
- En edificios exclusivos. Para autorizar este uso en esta ubicación dentro del ámbito del conjunto histórico será preceptivo el informe favorable de la Consejería de Cultura.
- Bajo rasante de vía pública.

Artículo 4.5.2. Condiciones de aplicación

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán de un acceso de 350 cm de ancho como máximo, así como cuatro metros de fondo mínimo con piso horizontal (pendiente máxima del 5%) en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho acceso deberá ajustarse a la rasante del acerado, sin alterar el trazado de éste.
2. En los garajes bajo rasante serán de obligado cumplimiento las siguientes disposiciones:
 - Deberá disponerse de un tramo con pendiente máxima del 5%, de acuerdo con la vía pública de al menos 4 metros de profundidad en la embocadura del acceso salvo cuando se empleen plataformas elevadoras de vehículos.
 - Las rampas de directriz recta no sobrepasarán la pendiente del 16% y su anchura mínima será de 3 metros. En las rampas de directriz curva la pendiente máxima será del 12 % y su radio de curvatura, medido desde el eje de la rampa, será de 6 m.
 - Para aparcamientos de hasta seis vehículos se admitirán pendientes en las rampas de hasta el 20% , siendo su anchura mínima de 260 cm.
 - La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento será de 5 m x 2,50 m. salvo en sótanos ya construidos a la aprobación de la presente ordenanza en cuyo caso las dimensiones podrán ser de 4,50 x 2,20. La relación entre superficie total del garaje y número de plazas será igual o superior a 30 m². En el caso de sótanos preexistentes será de 25 m².
 - La altura libre mínima de los garajes bajo rasante será de 2,20 m.

-Los accesos no se autorizarán a menos de 5 metros de la intersección de las líneas de los bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor a 10 m., en lugares de baja visibilidad, así como en los lugares donde incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y en las paradas fijas de transporte público.

-Los garajes no podrán exigirse en fachadas que no dispongan de un desarrollo de al menos 9,00 m.

-En todo el ámbito del Plan Especial la construcción bajo rasante estará supeditada a los resultados de las cautelas arqueológicas correspondientes.

3. Los garajes bajo rasante de vía pública podrán ser de uso privado. La propiedad del suelo será pública. El Ayuntamiento realizará una concesión administrativa que posibilite el dominio privado durante el período de concesión. Estos garajes cumplirán las condiciones establecidas en el punto 2 anterior.

4. El número de plantas para garaje es libre.

Artículo 4.5.3. Condiciones específicas de los aparcamientos en edificaciones catalogadas

1. En edificaciones con niveles de protección A queda prohibido el uso de aparcamiento, salvo la utilización de apeaderos u otros espacios de servicio idóneos para ello que estuvieren consolidados históricamente.

2. En las edificaciones con un nivel de protección B, C ó D queda prohibido la ejecución de sótano bajo la rasante de los elementos protegidos. Se permitirá en zonas de la parcela donde no exista edificación o ésta no se encuentre protegida, siempre y cuando el acceso a este sótano no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja se permitirá aparcamiento si en el interior de la parcela se dispone de espacios idóneos para ello conectados a fachada, que no afecten a edificación protegida.

El acceso al garaje deberá componerse unitariamente con el resto de la fachada del edificio. Para este hueco deberá realizarse un estudio previo de la fachada donde pueda verificarse que dicha apertura no rompe con la armonía de la fachada, debiendo, en todo caso, procurar que dicho hueco sea lateral.

3. Los garajes destinados a aparcamiento deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa sectorial de protección contra incendios, donde quedan perfectamente recogidas las condiciones de evacuación, accesibilidad, protección, ventilación etc.

4. En cualquier caso, la ejecución de sótanos en las edificaciones protegidas será excepcional y requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 4.5.4. Calles no aptas para apertura de puertas de garaje

1. En aplicación del criterio de dimensiones inadecuadas de ancho de calles y valorando el valor ambiental de los viarios, se ha establecido el Plano de Ordenación nº 4 "Calles no aptas para apertura de puertas de garaje".

2. Excepcionalmente en las calles no aptas para apertura de puertas de garaje se podrán abrir puertas o accesos a garajes en los dos siguientes supuestos:

-Fachadas de Unidades de Ejecución de Interiores de Manzanas en las cuales se podrán abrir pasajes para acceso a aparcamientos subterráneos bajo rasante.

-Actuaciones en parcelas de superficie superior a 500 m² en las que se proyecte una actuación edificatoria unitaria con dotación de aparcamiento subterráneo. En este caso se requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura.

CAPÍTULO 6. USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 4.6.1. Definición de Uso Comunitario. Usos pormenorizados

1. Es Uso Comunitario el que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento y servicios públicos.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A.1.- Equipamiento Dotacional:

-Docente ; abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas, como academias , centros de idiomas etc.

-Deportivo ; comprende la practica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

-Servicios de interés público y social ; que se corresponden, a su vez, con los siguientes usos:

-Sanitario ; consistente en la prestación de asistencia médica en régimen de ambulatorio u hospitalización. Se excluyen los que se presten en consultas profesionales privadas.

-Asistencial; consistente en la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

-Cultural ; consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética, tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos etc.

A.2.- Institucional:

-Administrativo público: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

A.3.- Servicios Técnicos:

-Mercados de abastos y centros de comercio básico; consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

-Servicios Urbanos ; que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, y similares) de mantenimiento de los espacios públicos y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

A.4.- Religioso:

-Religiosa; que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las diferentes comunidades.

TÍTULO 5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 5.1.1. Unidad edificatoria

La unidad de intervención, a efectos edificatorios, son las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el plano parcelario catastral. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados en informe técnico.

Ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan podrá resultar no edificable por causa de sus dimensiones, tanto de superficie como de fondo o fachada. En estos casos se aplicará la ordenanza de la subzona correspondiente quedando liberada del cumplimiento de aquellas restricciones de imposible ejecución.

No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

Artículo 5.1.2. Parcelas interiores y exteriores

Las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial podrán ser:

-Exteriores , cuando más del 10% de la superficie total de las mismas esté situada entre la línea de fachada y su paralela a 5 metros.

-Interiores ; si concentra menos del 10% de su superficie total entre la fachada y su paralela a 5 metros.

Artículo 5.1.3. Condiciones para la agregación de parcela. Subzonas A y B

1. Parcelas con Edificación Catalogada: No podrán agregarse parcelas catalogadas (salvo los supuestos del art. 3.2.2. "Condiciones particulares de parcelación" de la presente ordenanza.

2. Parcelas con Edificación No Catalogada

2.1. Agregación de parcelas exteriores.

-Subzona A: No podrán agregarse parcelas exteriores salvo que una de ellas presente condiciones inferiores a las establecidas para la parcela mínima del artículo 5.1.4, en cuyo caso podrá agregarse por una sola vez.

-Subzona B: A una parcela exterior sólo se podrá agregar una parcela exterior y por una sola vez. La parcela resultante de la agregación será una parcela cuya superficie máxima será de 800 m²

2.2. Agregación de parcelas interiores:

-Las parcelas interiores podrán agregarse entre sí sin limitación en cuanto a número y superficie.

-Una parcela interior podrá agregarse por una vez con una parcela exterior, excepto en las Unidades de Ejecución en las cuales el número de parcelas exteriores agregables quedará recogida en su correspondiente ficha donde aparezca el ámbito de la actuación.

Artículo 5.1.4. Condiciones de segregación de parcelas. Subzonas A y B

1. Parcelas catalogadas A, B, C, D y E:

Las Parcelas catalogadas no podrán segregarse, salvo que en su ficha de catálogo se determine lo contrario, que estén incluidas en el artículo 5.1.5 o en su defecto, que cuenten con informe preceptivo y vinculante favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Parcelas no catalogadas:

Las Parcelas no catalogadas podrán segregarse siempre que estén incluidas en el artículo 5.1.5 o en su defecto, que cuenten con informe preceptivo y vinculante favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Será condición necesaria para las posibles segregaciones el que todas las parcelas resultantes cumplan con las siguientes condiciones:

2.1. Parcelas con una fachada a calle o dos fachadas en esquina.

Subzona A:

La longitud mínima de la línea de fachada resultante será de 9 metros.

El fondo mínimo de la parcela será de 15 metros. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo de 9 metros.

La superficie mínima de la parcela será de 150 m².

Subzona B:

La longitud mínima de la línea de fachada resultante será de 6,5 m.

El fondo mínimo de la parcela será superior a 12 m. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo de 6,5 m.

La superficie mínima de la parcela será de 100 m².

2.2. Parcelas con fachadas a dos calles opuestas.

Subzona A:

La longitud mínima de la línea de fachada no se establece.

El fondo mínimo de la parcela será de 15 metros.

La superficie mínima de la parcela será de 125 m².

Subzona B:

La longitud mínima de la línea de fachada no se establece.

El fondo mínimo de la parcela será superior a 12 m.

La superficie mínima de la parcela será de 100 m².

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento, incluyendo la edificabilidad consumida por las construcciones existentes.

Artículo 5.1.5. Relación de parcelas segregables

-Fincas Segregables Catalogadas con Protección Ambiental "E" (parcial 53 fincas):

Nº Manzana	Nº Parcela	Dirección Postal
45680	043	C/Barriete, nº18
45680	042	C/Barriete, nº20
45680	035	C/Barriete, nº34
45680	034	C/Barriete, nº36
44680	023	C/Barriete, nº37
45680	033	C/Barriete, nº38
45680	028	C/Barriete, nº48
45680	027	C/Barriete, nº50
43700	044	C/Corredera, nº14
45680	046	C/Cruz de la Cava, nº13
42720	043	C/Doctor Gamero, nº9
42720	053	C/Doctor Gamero, nº29
42720	073	C/Doctor Gamero, nº67
42720	089	C/Doctor Gamero, nº99
43690	101	C/Doctor Marañón, nº14
44760	003	C/Huertas, nº6
44760	010	C/Huertas, nº20
43740	022	C/Juan Pérez, nº13
43690	059	C/Miraflores, nº11
43680	027	C/Miraflores, nº18
43690	065	C/Miraflores, nº23
43690	071	C/Miraflores, nº35
43680	007	C/Miraflores, nº60
47740	015	C/Morón, nº18
46702	002	C/Morón, nº31
47710	053	C/Morón, nº50
46690	004	C/Oleo, nº7
46690	011	C/Oleo, nº21
46690	016	C/Oleo, nº31
46690	020	C/Oleo, nº39
46690	023	C/Oleo, nº45
46690	024	C/Oleo, nº47
46690	026	C/Oleo, nº51

46690	027	C/Oleo, nº53
46690	030	C/Oleo, nº59
43690	037	C/Pedrera, nº9,9A
43700	029	C/Pedrera, nº10
43700	024	C/Pedrera, nº20
43700	014	C/Pedrera, nº40
43700	012	C/Pedrera, nº44
43700	011	C/Pedrera, nº46
47740	025	C/Pozo Dulce, nº9
47740	030	C/Pozo Dulce, nº19
47740	031	C/Pozo Dulce, nº21
47740	040	C/Pozo Dulce, nº37
47740	042	C/Pozo Dulce, nº41
47740	046	C/Pozo Dulce, nº49,51,53
44700	039	C/San Pedro, nº25
44700	046	C/San Pedro, nº39
42720	037	C/San Roque, nº6
41691	008	C/Victoria, nº28
41691	009	C/Victoria, nº30
41691	010	C/Victoria, nº32
45740	005	Plaza Vieja, nº5

-Fincas Segregables No Catalogadas (parcial 23 fincas):

Nº Manzana	Nº Parcela	Dirección Postal
41710	013	C/Asensio Martín, nº5
44680	024	C/Barriete, nº39
46750	052	C/Carmona, nº22
43680	063	C/Castelar, nº51
45680	011	C/Cruz de la Cava, nº99
42720	114	C/Darro, nº114
42720	070	C/Doctor Gamero, nº61
44714	009	C/Duque, nº9
44700	026	C/General Marina, nº16
44700	024	C/General Marina, nº20
44700	011	C/José María Iglesia, nº32
44700	020	C/Maestro Godino, nº8

46741	056	C/Marchena, nº 26,28
46702	001	C/María Beltrán, nº21
43690	064	C/Miraflores, nº21
47740	024	C/Morón, nº24
46690	007	C/Oleo, nº13
46690	012	C/Oleo, nº23
43680	039	C/Pedreira, nº49
44700	029	C/San Pedro, nº5
44700	031	C/San Pedro, nº9
44740	015	Plaza Vieja, nº15

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Artículo 5.2.1. Tipología edificatoria. Alineación a vial

La tipología edificatoria autorizada en el ámbito del Plan Especial para cualquier uso será la edificación de dos plantas alineada a vial como se detalla en el párrafo siguiente y como se establece en el artículo "Altura y número de plantas" posterior. No se permiten edificios tipo nave para ningún tipo de uso.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes a nivel de fachada y en una profundidad de al menos 4 metros. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación preexistente. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

Artículo 5.2.2. Fondo edificable

Las edificaciones podrán adosarse al lindero de fondo de la parcela no existiendo ninguna restricción a la profundidad que pueda ocupar la edificación dentro de la parcela.

Artículo 5.2.3. Retranqueos

Solamente se admitirá el retranqueo de la edificación situada por encima de la altura máxima fijada, este retranqueo será obligatorio y la edificación habrá de separarse al menos 3 metros de la alineación oficial a vial o espacio público.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y DE EDIFICABILIDAD DE PARCELA.

Artículo 5.3.1. Condiciones de ocupación

Se establece lo siguiente:

1. A los efectos del cálculo de la edificabilidad, en tipologías unifamiliar y bifamiliar se establece una ocupación del 100% en las zonas de la parcela que disten hasta 10 metros de la alineaciones a los viales públicos, del 70% en los siguientes 30 metros y del 0% para fondos mayores.

En el resto de tipologías residenciales la ocupación será del 70% en toda la parcela. Para el uso terciario será del 100% en toda la parcela.

2. Edificación catalogada con los niveles B, C, D o E: Si la ocupación preexistente es superior a la del punto anterior será considerada como ocupación consolidada, si la ocupación preexistente es inferior a la misma se permitirán obras de "Ampliación por colmatación" hasta una ocupación máxima.

En todo caso prevalecen las determinaciones establecidas en la ficha de Catálogo para niveles B, C o D.

3. Edificación catalogada con nivel A: La ocupación preexistente se considera ocupación consolidada.

Artículo 5.3.2. Condiciones de edificabilidad

Se establece lo siguiente:

1. Solares no edificados: Las obras de nueva planta podrán alcanzar una edificabilidad resultante de multiplicar la ocupación máxima permitida por el número máximo de plantas autorizadas.

2. Edificación catalogada con nivel A: La edificabilidad preexistente se considera edificabilidad consolidada.

3. Edificación catalogada con los niveles B, C, D o E: Si la edificabilidad preexistente es superior a la permitida, esta será considerada como edificabilidad consolidada, si la edificabilidad preexistente es inferior a la permitida, se autorizarán obras de "Ampliación por colmatación" hasta alcanzar la edificabilidad permitida. En todo caso prevalecen las determinaciones establecidas en la ficha de Catálogos para los niveles B, C o D.

4. Para las edificaciones catalogadas en los niveles B, C y D, se autorizará incrementar en un 15% la edificabilidad permitida para solares no edificados. Para las edificaciones catalogadas en el nivel E, se autorizará incrementar en un 10% la edificabilidad permitida para solares no edificados siempre que se actúe por rehabilitación en las tres primeras crujías a fachada principal.

5. En equipamiento público se podrá incrementar la edificabilidad máxima establecida en este artículo cuando quede justificada la misma en función de los requerimientos del uso asignado.

Artículo 5.3.3. Superficie libre de parcela

La superficie libre de parcela estará separada de las alineaciones exteriores una crujía y al menos 3 metros y podrá fragmentarse en distintos recintos o patios que han de cumplir con las ordenanzas higiénicas y en cualquier caso tener de dimensiones mínimas 3,00 x 3,00 metros, pudiéndose reducir estas dimensiones justificadamente en el caso de viviendas unifamiliares y bifamiliares en recintos o patios a los que den frente usos no habitacionales.

La superficie libre de edificación (galerías y patios) sólo podrá cubrirse en su caso con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables y toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que con un vuelo máximo de 50 cm pudieran proyectarse.

Artículo 5.3.4. Ocupación bajo rasante

Se permitirá la construcción de varias plantas bajo rasante cuya cota de solería del primer sótano estará a menos de 4 metros por debajo de la cota de rasante.

Las plantas de sótano podrán ocupar total o parcialmente la parcela y podrán destinarse a :

-Almacén, trastero, instalaciones y servicios generales de la finca.

-Al aparcamiento de vehículos, cuando la parcela tenga una fachada a un viario apto para la ubicación de puerta de garaje y cumpla lo establecido para las edificaciones.

En todo el ámbito del Plan Especial la excavación del sótano deberá observar las condiciones estipuladas en el Título 3, Capítulo 11 "Normas de protección arqueológica" de las presentes Normas Urbanísticas.

En cualquier caso, la ejecución de sótanos en las edificaciones protegidas será excepcional y requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura.

CAPÍTULO 4. TIPOS DE OBRAS

Artículo 5.4.1. Tipos de obras

Se establecen los siguientes tipos de obras:

(A) OBRAS TENDENTES A LA BUENA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

-Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a la estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras, el cuidado y afianzamiento de cornisas y elementos volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de color o textura, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa o justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno.

-Obras de consolidación: : Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, tales como vigas, soportes, muros, elementos de forjado o estructurales de la cubierta, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Si la consolidación incluyera la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará la documentación que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida.

-Obras de acondicionamiento: : Son obras encaminadas a la adaptación a nuevos usos, y a la puesta en valor restituyendo sus condiciones originales de un edificio o parte del mismo. Dentro de esta denominación están comprendidas actuaciones de:

-Mantenimiento: remozado de elementos existentes o procedentes de reformas inconvenientes.

-Consolidación: asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originarios dañados o cambiando aquellos que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellos.

-Derribos parciales: eliminando las partes que supongan una degradación del elemento arquitectónico y un obstáculo para su comprensión histórica.

-Adecuación de estructura: actuaciones encaminadas a adecuar la estructura para soportar mayores cargas o a incorporar nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

-Restauración: encaminadas a recuperar las condiciones originales del edificio. Son obras de Restauración total las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación. Son casos de Restauración Parcial la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc. Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

(B) OBRAS DE REFORMA

-Obras de Rehabilitación: Son obras encaminadas a la adecuación del edificio o de una parte del mismo a los usos a que se vaya a destinar, mejorando sus condiciones de habitabilidad y uso, y manteniendo, en todo caso, las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior (fachadas, cubiertas y disposición de forjados), a su configuración tipológica y a los elementos significativos que lo singularicen.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior que no afecten a la estructura ni partes significativas, refuerzos o sustituciones de estructura, cambios de decoración, incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las ya existentes.

-Obras de Reforma menor: Son obras en las que, conservándose los elementos arquitectónicos de valor protegidos (patios, escaleras, etc.), no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición y distribución espacial y su organización general.

-Obras de Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose los elementos arquitectónicos de valor protegidos (patios, escaleras, etc.), se permiten demoliciones parciales que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. También permitirá aquellas obras de redistribución parcial interior que no afecten a los elementos de valor protegidos tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios y escaleras.

-Obras de Reforma total: Son obras en las que, conservándose los elementos arquitectónicos de valor protegidos (patios, escaleras, etc.), se permiten demoliciones de todo aquello que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los elementos de valor protegidos tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios y escaleras.

(C) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

-Son aquellas que suponen una nueva construcción en la totalidad o parte de la parcela, comprende:

-Obras de Reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciéndose en el mismo lugar sus características formales.

-Obras de Sustitución : Son aquellas en las que se derriba una edificación o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva.

-Obras de Ampliación por Colmatación : Son aquellas en la que aumenta la superficie construida original por colmatación de la parcela.

-Obras de Nueva Planta : Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

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

En este tipo de obras se permite el cambio de pendiente en las cubiertas en todos los paños, a excepción del que vierte a la calle sin incremento de la altura del paño de la fachada de la planta primera y asimismo, sin elevación del borde del faldón que vierta a la calle.

-Obras de Reestructuración interior y de fachada: Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio. Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación y dimensión de patios. Este tipo de obras no incluye el vaciado total del espacio interior, y sí el mantenimiento o reestructuración de fachada y el de los elementos valiosos de su primitiva construcción. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual.

-Obras de Remonte: Se trata del aumento de altura de la primera planta, convirtiendo un "soberao" en una pieza habitable.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 5.5.1. Altura y número de plantas

El número de plantas autorizado para el ámbito del Plan Especial es de dos (baja + 1º), el cual adquiere el carácter también de mínimo obligatorio. La excepción de este artículo la constituyen los edificios catalogados, cuya altura se deberá mantener y se considerará siempre dentro de ordenación. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:

-La altura libre máxima de la planta baja se estipula en 350 cm. Pudiendo llegar a 400 cm. en usos no residenciales y la mínima en 270 cm.

-La solería de planta baja podrá elevarse como máximo 100 cm sobre la rasante, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

-En las edificaciones donde se desarrollen viviendas interiores, asociadas a espacios libres interiores la planta baja de estas viviendas asociadas a estos espacios podrá elevarse como máximo 100 cm sobre la rasante del espacio libre interior de uso público y dominio privado.

-La altura máxima en unidades métricas de la edificación hasta la cornisa será de 750 cm.

-La altura libre de planta alta tendrá un mínimo de 270 cm y máxima de 350 cm.

-La altura libre mínima de los sótanos será de 220 cm.

Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en lo posible en relación con las colindantes. En el caso de edificios con catalogación B, C y D se tendrá que considerar respecto a las alturas y con carácter más restrictivo lo recogido en el artículo 3.2.9.

Excepcionalmente, la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades espaciales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso, la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de lo que corresponda, de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores, justificándose en relación con las colindantes.

Artículo 5.5.2. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Sobre la altura máxima permitida en metros y número de plantas cabrá la construcción de un castillete destinado a salida a cubierta, lavadero o a albergar elementos técnicos de instalaciones, que podrá ser utilizado como pieza habitable, por lo que contabilizará en el cómputo de la edificabilidad del inmueble, y con una superficie edificada máxima del 25% de la de la planta primera.

2. El castillete deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m de los planos de las fachadas principales y laterales a viarios públicos y de los planos de las fachadas a espacios libres interiores.

3. No se autorizará la colocación al exterior sobre cubiertas de depósitos ni otras instalaciones, salvo las antenas, que nunca se situarán en crujías exteriores ni en lugares que perjudiquen la estética del edificio y del entorno. En las cubiertas de crujías interiores que no sobrepasen la altura máxima permitida, es decir, dos plantas, podrán instalarse los sistemas de captación de energía solar u otras instalaciones compatibles con el uso residencial del Conjunto Histórico.

Artículo 5.5.3. Patios

Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado patio cualquier espacio libre de edificación de la parcela.

Cuando a un patio se vinculen dependencias de una sola vivienda las dimensiones del patio permitirá la inscripción de un círculo de 3m. de diámetro. Cuando sirvan a más de una vivienda, además de la condición anterior habrán de tener una superficie mínima de 15 m².

Los espacios libres interiores peatonales de uso público a los que se vinculen viviendas interiores cumplirán las siguientes condiciones fijadas en la ficha de planeamiento elaborada para cada Unidad de Ejecución y en todo caso:

-Su forma será tal que permita la inscripción de una circunferencia de 12 m., manteniéndose para todos los paramentos enfrentados una distancia mínima de 10 metros. Las luces rectas no podrán ser inferiores a 10 m. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al perímetro exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

-La superficie mínima de estos patios será el 15% de la superficie de parcela y de, al menos 200 m².

-Los patios a los que se vinculan viviendas interiores han de estar trasdosados por fachada de la edificación en el 100% de su perímetro salvo que su ficha recoja otra determinación en cuyo caso se deberán tratar las medianeras como fachadas.

-Cualquier tipo de patio contará con acceso, a fin de posibilitar la obligada limpieza, conservación y policía de los mismos.

Artículo 5.5.4. Cubrición de patios

Se podrán cubrir al nivel del forjado de techo de la planta primera, los patios y galerías vinculadas a tipologías de viviendas unifamiliares o bifamiliares o a usos no residenciales mediante lucernarios tradicionales no transitables (monteras) y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral que permita una superficie de ventilación superior al 20% de la superficie de así cubierta. Este sistema de cubrición no computará a efectos de edificabilidad.

No se autoriza la cubrición por este procedimiento, de patios y galerías en viviendas plurifamiliares.

Artículo 5.5.5. Tolerancias

En consideración a las dificultades que pudieren presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, en las obras de rehabilitación y reforma se permitirá una tolerancia de hasta el 10 % en el ajuste de los parámetros establecidos, siempre y cuando se justifique una solución arquitectónica adecuada. En el caso de obras de nueva planta la tolerancia permitida será del 5% siempre que quede justificada la irregularidad de la parcela.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**Artículo 5.6.1. Definición y aplicación**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establezcan para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentra el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 5.6.2. Condiciones higiénicas de los locales

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio destinadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad. Todos los locales han de ser exteriores, por lo que han de cumplir las siguientes condiciones :

- Vincularse a una vía pública, calle o plaza salvo que se integren en una agrupación comercial en cuyo caso podrán estar vinculados a zonas comunes privadas.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público que cumpla las condiciones estipuladas en estas ordenanzas.
- Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 5.6.3. Piezas habitables

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá vincularse a un patio que permita su adecuada iluminación y ventilación natural, excepto aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 5.6.4. Piezas habitables en Planta Sótano

No podrán instalarse en sótano piezas habitables. Se prohíbe expresamente la apertura de huecos desde esta planta hacia la alineación oficial exterior o calle.

Artículo 5.6.5. Ventilación

Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a 1:10 de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo exigencias técnicas de la actividad.

Las cocinas, así como cualquier pieza donde se produzca combustión o gases dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras, de acondicionamiento de aire, trasteros, o garajes y otros usos justificados en función de su actividad podrán llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.

Las escaleras de uso común de un edificio plurifamiliar se dotarán de iluminación y ventilación, con un hueco por planta sobre rasante o con lucernario o huecos practicables en el remate de la escalera, en este caso la escalera se dispondrá en torno a un hueco de anchura no menor a 50 cm.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 5.7.1. Definición de las condiciones estéticas**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 5.7.2. Condiciones generales de composición de fachadas

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluido los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencias.

Las alturas libres de las plantas bajas y altas deberán adaptarse, en lo posible, al orden de las colindantes.

2. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos prohibiéndose la sucesión de pilares como forma de composición. Los huecos de los locales comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianeras y hueco habrá de tener una dimensión mínima de 60 cm.

3. Se recomienda establecer un orden modular en fachada, el empleo de los huecos verticales según ejes verticales de composición. Las fachadas asociadas a alineaciones de edificación en interior de parcela (Unidades de Ejecución) podrán componerse también en base a huecos y referencias de tendencia horizontal.

Artículo 5.7.3. Consideración del entorno

Las nuevas edificaciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos se exigirá documentación suficiente en el proyecto que facilite la valoración del impacto de la propuesta sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará en lo posible la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (comisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos etc..) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 5.7.4. Composiciones particulares de composición de fachadas

Las edificaciones se ajustarán al estilo general tradicional de la localidad, no encontrándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. En ningún caso se podrán utilizar elementos o formas constructivas propias de otra región.

Las fachadas se compondrán según ejes verticales de modulación distantes entre sí un módulo (m) comprendido entre los 200 cm y los 400 cm. Estos ejes serán de simetría para la definición de los huecos. La superficie de los huecos de fachada no sobrepasarán el 40% de la superficie total de la fachada. Las fachadas que recaigan sobre alineaciones de la edificación en interiores de parcela (Unidades de Ejecución) podrán componerse unitariamente y con mayor libertad sin observar necesariamente las relaciones fijadas en este artículo.

Artículo 5.7.5. Cuerpos salientes en fachada

Se entiende por cuerpos salientes aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, de los cuales tan sólo son admisibles balcones y cierros, respondiendo éstos a las siguientes definiciones:

-Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada no superior a 45 cm. y cuya longitud no supere en 50 cm. el ancho del vano. Este ancho no podrá exceder de 140 cm. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

-Se entiende por cierro el vano de anchura igual o inferior a 170 cm. que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de 25 cm. y en planta piso más de 35 cm.

No se permiten terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.

Los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a 60 cm.

-La altura mínima libre sobre la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será de 300 cm.

Artículo 5.7.6. Regulación de los cuerpos salientes de fachada

No se permitirán fuera de las alineaciones exteriores oficiales definidas cuerpos volados cerrados salvo balcones y cierros. Sí se permitirán fuera de las alineaciones de la edificación vinculadas a interiores de parcela (Unidades de Ejecución), en estos casos el vuelo de los cuerpos salientes no superará los 50 cm

Los cuerpos salientes permitidos en las alineaciones exteriores oficiales son los balcones y los cierros, que cumplirán las siguientes condiciones:

-El número de balcones y/o cierros que se permiten en una misma planta piso y de cierros en planta baja es el que se establece en el siguiente cuadro, en función de la longitud de la fachada y considerando que en una misma planta pueden coexistir balcones y cierros cumpliendo, en cualquier caso, las condiciones que se fijan en los artículos anteriores de este capítulo referentes a composición de fachadas.

Longitud de fachada	Balcones	Cierros	Ventanas
Menor o igual a 6 m.	2	1	2
Entre 6 y 9 m.	3	2	3
Entre 9 y 12 m.	4	3	4
Entre 12 y 15 m.	5	4	5
Mayor de 15 m.	proporcional	proporcional	proporcional

Artículo 5.7.7. Cubiertas

El tipo de cubierta será la usual en el área, inclinada de teja curva cerámica en su color natural. En la ficha de Catálogo se indican los inmuebles en los cuales se recomienda la recuperación de cubiertas de los inmuebles que han perdido dichas cubiertas.

La pendiente estará comprendida entre el 25% y el 45%. La primera crujía de la edificación asociada a toda la alineación exterior se cubrirá con cubierta inclinada. Ésta se extenderá como mínimo hasta 3 m de la fachada, medidos en planta. Se autorizan cubiertas planas sólo en el caso de aquellos inmuebles en los cuales preexista una cubierta plana anterior.

Se prohíben las buhardillas y lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.

El canto máximo de los aleros será de 15 cm si no tiene moldura y de 30 cm en caso contrario.

Las cubiertas asociadas a alineaciones de la edificación en interiores de parcela no necesariamente deberán ser inclinadas, aunque de serlo serán de aplicación los parámetros recogidos en los puntos anteriores.

Excepcionalmente, en zonas consolidadas con edificaciones protegidas que respondan a modelos de arquitectura regionalista o ecléctica, donde la cubierta plana sea predominante, podrá ser autorizado dicho tipo de cubierta.

Artículo 5.7.8. Acabado de fachada**1. Revestimientos y pintura.**

Las fachadas presentarán una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales, Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales, la coloración de los mismos será preferentemente blanca o de colores claros tradicionales.

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

El ladrillo visto queda prohibido en fachadas, autorizándose, en cambio, su uso en elementos lineales: cornisas, recercados de huecos, zócalos, etc.

La textura de los paramentos serán preferentemente lisas, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

Cuando las nuevas edificaciones dispongan de zócalo éstos tendrán 120 cm de altura máxima y el material de acabado deberá ser enfoscado, revestido con plancha de acero o fundición, ladrillo visto, o aplacado de piedra caliza blanca sin pulir. El realce máximo del zócalo será de 6 cm.

Las portadas del acceso principal a los edificios, así como cualquier hueco de fachada podrán enmarcarse con recercados que no podrán sobresalir más de 6 cm. del plano de fachada y su ancho no será mayor de 25 cm. Deberán estar pintados en el mismo color blanco del resto de la fachada.

La pintura exterior de fachadas de edificaciones en el ámbito del Plan Especial se considera obra menor, por lo que será necesaria licencia previa. El uso de color distinto del blanco deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco y excepcionalmente combinaciones con color albero.

2. Huecos en fachada. Carpintería, cerrajería y persianas.

Los balcones y cierros no estarán cerrados con antepechos de fábrica, estarán cerrados con herrajes. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, o de perfiles de acero pintados en tonos tradicionales, prohibiéndose los tonos brillantes. Se admitirán soluciones en aluminio lacado en colores tradicionales (blanco, marrón, verde oscuro e imitación a madera barnizada).

Las persianas se atenderán en cuanto a materiales y colores a lo dispuesto en el punto anterior, recomendándose el uso de contraventanas o de librillos en madera, metal pintado o aluminio lacado. En el caso de utilizarse persianas enrollables el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

3. Dimensionado de huecos de fachada.

La proporción de todos los huecos, ventanas, escaparates, etc., a excepción de puertas de garaje, será:

-Planta baja: anchura total de huecos/anchura total de fachada menor o igual a $1/1,5=0,66$.

-Planta alta: anchura total de huecos/anchura total de fachada menor o igual a $1/2=0,50$.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho, mayor o igual a 1,6/1 en caso de cierros o ventanas en planta baja y mayor o igual a 1,2/1 para ventanas de planta primera.

4. Huecos de garaje y escaparates de locales comerciales.

Por necesidades imperiosas de dimensiones para el paso de vehículos, se exceptúan de la regla del punto anterior las puertas de garaje, para las cuales la relación de dimensiones es libre. Los huecos de garaje tendrán una dimensión de anchura máxima de 300 cm. y deberán tener macizos laterales de al menos 40 cm. Asimismo, quedarán a una distancia de 40 cm. de la línea de medianería y a un metro de la esquina de la parcela si la tuviere. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada. La pintura de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

En los escaparates de locales comerciales exteriores en planta baja la relación altura de hueco/ancho de hueco será mayor o igual a 1,2/1, y deberán tener macizos laterales de al menos 40 cm. entre escaparates y entre estos y las medianeras.

5. Unidades de Intervención de Interior de Manzanas:

Las condiciones anteriores no podrán alterarse en la composición de las fachadas asociadas a alineaciones de la edificación en interiores de manzana (Unidades de Ejecución)

Artículo 5.7.9. Paredes medianeras

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque ello sea provisionalmente, se enfoscarán y pintarán o cubrirán con materiales que armonicen con las de fachada y con el aspecto general de su entorno.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública, o parque, o espacio libre o público en general, o fachadas traseras, o patios interiores deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. En los casos de fachada a plaza o vía pública se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlos con materiales adecuados, etc., previo Proyecto de Reforma aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 5.7.10. Edificios singulares

Para aquellos edificios que por su superficie, implantación o uso pudieran considerarse singulares podrán adoptarse soluciones diferentes a las estipuladas en el presente capítulo del Plan siempre que ello esté debidamente justificado en orden a la singularidad de la propuesta en informe técnico y cuente con informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.7.11. Instalaciones en fachadas. Antenas, Aire acondicionado e Instalaciones de electricidad y telefonía

1. Antenas.

No se permite la colocación de ningún tipo de antena de radiotelevisión en fachada a espacios públicos o espacios libres interiores.

2. Aire Acondicionado en fachadas.

Queda prohibida la instalación de acondicionamiento de aire o refrigeración y antenas y todo tipo de artefactos exteriores en las fachadas a espacios públicos o espacios libres interiores de los edificios salvo que estos estén incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierros y queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías etc).

1. Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.
2. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público no se hará a altura menor de tres metros (3,00), ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.
3. Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.
4. Ningún aparato o instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, antenas o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la fachada.

Artículo 5.7.12. Instalaciones de Energía Solar

Los edificios de nueva construcción deben prever espacios y condiciones técnicas para la posible ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Previsión que deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

Para su ubicación se estará a lo ordenado en el artículo "Construcciones por encima de la altura máxima" de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 5.7.13. Colocación de instalaciones, acometidas y aparatos de medición

En el ámbito del Plan Especial la colocación de instalaciones, acometidas y aparatos de medición de las Compañías Suministradoras de Servicios (Agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y telefonía) para no perjudicar la composición de la fachada ni la imagen urbana, se ubicarán preferentemente en el interior del edificio, tanto si se trata de vivienda unifamiliar, plurifamiliar o local comercial. En caso de colocarse en el exterior, la tapa de registro deberá ser revestida con el mismo material de la fachada. En cualquier caso los aparatos de medición deberán tener acceso directo desde la vía pública y ser fácilmente accesibles para su lectura.

Todas las conducciones de electricidad, alumbrado público, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación por fachada de edificios de cualquier uso se colocarán ocultas empotradas, no admitiéndose cableados exteriores.

Cuando se realicen nuevas instalaciones en fachada de un inmueble se deberán soterrar todas las existentes, aunque no correspondan con la nueva instalación que se coloca, si técnicamente es factible y se atiende a la legislación vigente.

Las obras de reurbanización viaria municipal deberán prever el enterrado en pavimento o empotrado en fachada de todas las instalaciones vistas existentes.

Artículo 5.7.14. Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada

1. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en los edificios catalogados A y B.

En el resto de los edificios catalogados del Conjunto Histórico se autoriza la colocación de decoración y publicidad comercial en fachada, siempre que a juicio del Ayuntamiento no se distorsione el entorno (dimensiones, material, color, ubicación, etc.), y no se oculten elementos de valor en edificios catalogados.

2. Regulación del resto de los edificios del Conjunto Histórico.

2.1. Portadas, escaparates y vitrinas:

2.1.1. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En los edificios que no sean de edificación comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2.1.2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

2.2. Toldos:

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando, en todo caso, el arbolado.

2.3. Muestras:

2.3.1. Se entiende por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, paralelos al plano de fachada.

2.3.2. Su saliente máximo será de 20 cm., debiendo cumplir, además, las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de altura inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,25 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,30 m x 0,30 m. podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d) No podrán colocarse anuncios, ni siquiera en las zonas comerciales, como coronación de los edificios.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, de oficinas o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los propietarios, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a seis metros si lo estuviera enfrente.

g) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

2.4. Banderines:

2.4.1. Se entienden por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, normales al plano de la fachada.

2.4.2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos.

En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2.4.3. En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

2.4.4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los propietarios, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio.

Artículo 5.7.15. Contaminación visual

1. En coherencia con los valores ambientales del Paisaje Urbano de la Ciudad y de su entorno, el Ayuntamiento, las demás entidades públicas y privada, y la propia ciudadanía, promoverán su protección mediante la reducción de la contaminación visual actual y la prevención de la aparición de nuevos elementos contaminantes.

2. Con independencia de que el Ayuntamiento pueda disponer una Ordenanza específica para la cuestión de la protección del Paisaje Urbano y la eliminación de la Contaminación Visual, el Plan Especial, a través de sus determinaciones, propone:

-Reducción y adecuación del tráfico y estacionamiento de vehículos motorizados.

-Conservación de fachadas, medianeras y cubiertas en condiciones adecuadas de seguridad y ornato.

-Eliminación de elementos y materiales inadecuados en los edificios, tales como zócalos, revestimientos, cornisas, carpinterías, rótulos o instalaciones inadecuadas. En especial se pretende la eliminación o desplazamiento de la visión desde el espacio público de equipos de aire acondicionado, antenas y paneles solares.

-Eliminación de cruces aéreos de cableados y reducción o integración de la presencia de los tendidos aéreos y cajas en fachadas.

-Eliminación o traslado de las antenas de telecomunicaciones que perjudiquen a calidad visual y carácter patrimonial del ambiente urbano, histórico, cuando esto sea compatible con el mantenimiento de la calidad del servicio de comunicaciones y con la reducción de las emisiones radioeléctricas perjudiciales para la salud. Cuando, técnicamente, no sea posible lo expuesto en el párrafo anterior, deben acometerse medidas correctoras que eliminen o, al menos minimicen el impacto patrimonial de dichas instalaciones, hasta alcanzar un equilibrio razonable entre los intereses patrimoniales de la calidad de los servicios de telecomunicaciones.

-Adecuación o mejora de pavimentos, bordillos, alcorques, sumideros, tapas de registro y cualquier otro elemento con preña en el pavimento.

-Soterramiento o integración de contenedores de residuos urbanos.

Adecuación del mobiliario urbano, tales como quioscos, farolas, papeleras, bancos, pilonas, barandillas, marquesinas, señalizaciones, etc. Así como minimización de su presencia en el espacio público.

-Adecuación de toldos, veladores y sombrillas, andamios, cubas, cerramientos de obra, o de cualquier otra forma de ocupación temporal de la vía pública.

-Ampliación y adecuación del arbolado y demás elementos vegetales.

3. A efectos de lo anterior, los proyectos de intervención sobre el espacio público, sobre las instalaciones urbanas o sobre los edificios, tendrán en cuenta los factores de contaminación antes relacionados, en la medida que le afecten, e incorporarán las actuaciones necesarias para su corrección o prevención.

4. El Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá ordenar las medidas de ejecución necesarias para que los edificios estén en estado adecuado de seguridad y ornato, así como la retirada o desplazamiento de aquellos elementos o materiales de las fachadas, medianeras, vistas o cubiertas de los edificios, así como del propio espacio público, que tengan un impacto visual contaminante sobre la calidad ambiental de Paisaje urbano o del Entorno del municipio.

5. Las licencias de obras estarán condicionadas al cumplimiento de las anteriores pautas.

TÍTULO 6. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Aplicación de las normas de urbanización

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del Conjunto Histórico y del Plan Especial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Para todo lo no regulado para las obras de urbanización en este capítulo serán de aplicación las ordenanzas del PGOU de Arahál, así como por las normas de las compañías suministradoras.

CAPÍTULO 2. DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 6.2.1. Diseño de las vías públicas

1. En el diseño de las vías públicas se establecerá una clara separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil, de manera que queden perfectamente definidos sus perímetros. En general la separación se realizará mediante resalte o bordillo.

2. La pavimentación de aceras y calzadas se llevará a cabo teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las derivadas de los condicionantes de ordenación urbana y estéticas.

3. En los puntos que se prevean itinerarios peatonales que ocasionalmente puedan ser atravesados por vehículos a motor se facilitará el contacto mediante el achaflanado del bordillo, nunca deformando el perfil longitudinal de la acera.

4. Las tapas de arquetas, registro etc. que tengan lugar en la vía pública se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento circundante, nivelándose con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha.

Artículo 6.2.2. Calzadas

Las calzadas se diseñarán de acuerdo con las condiciones del soporte y tipo de tráfico a que vaya a ser sometido, los materiales de acabado serán los tradicionales, preferentemente el adoquinado de granito, también podrán ejecutarse con cantos rodados y soluciones de hormigón acordes con la calidad del entorno en que se insertan.

Artículo 6.2.3. Acerados

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de 180 cm., no obstante, atendiendo a la singular configuración de algunas calles del Conjunto Histórico, se recurrirá al diseño de calles peatonales o de circulación compartida.

La disposición de arbolado en las aceras deberá garantizar la anchura libre mínima de 120 cm. Los árboles que se ubiquen en estos itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes situados en el mismo plano del pavimento del acerado.

Los pavimentos serán antideslizantes, preferentemente se utilizará la baldosa hidráulica tradicional en color gris o piedra natural de color y textura similar a la baldosa de Tarifa tradicional. También podrán utilizarse prefabricados de hormigón con formatos, tonalidades y texturas asimilables a los modelos anteriores.

Los bordillos serán preferentemente de piedra caliza blanca o de granito.

En relación con las pendientes transversales del acerado, resalte de los bordillos, vados, etc. se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

Artículo 6.2.4. Calles de circulación compartida

Las calles de circulación compartida son aquellas donde no existe diferenciación física entre acera y calzada, por lo que no existen saltos entre los distintos elementos que componen la sección transversal de la calle.

Deberá disponerse de elementos mobiliarios o franjas virtuales que permitan diferenciar el espacio de utilización preferente de peatones y de vehículos.

Las entradas y salidas de las calles de uso compartido deberán reconocerse como tales por lo que contarán con señalización horizontal y limitación de velocidad.

Artículo 6.2.5. Estacionamientos en la vía pública

Los estacionamientos en la vía pública no interferirán el tránsito por éstas, por lo que deberá garantizarse la existencia de un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales que se especifican en la siguiente tabla:

	Pasillo de circulación mínimo
Sentido Unidireccional de la vía	
Aparcamiento en línea	3,00 metros
Aparcamiento en batería	5,00 metros
Aparcamiento en espina	4,00 metros
Sentido bidireccional de la vía	
Aparcamiento en línea	5,00 metros
Aparcamiento en batería	6,80 metros
Aparcamiento en espina	5,50 metros

La pavimentación de la banda destinada a aparcamientos estará al mismo nivel que la calzada y será del mismo tipo, si bien podrá variarse su formato, disposición etc.

Artículo 6.2.6. Urbanización de los espacios libres

La urbanización de los espacios libres se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular aquellos que se dispongan en terrenos de pendiente acusada, los cuales deberán diseñarse preferentemente mediante abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de elementos de articulación como escaleras, rampas, líneas de arbolado, arriates etc.

En estos espacios podrán coexistir áreas pavimentadas duras y blandas con zonas ajardinadas. En todo caso se utilizarán materiales de acabado tradicionales y la jardinería y arbolado se llevará a cabo de especies autóctonas.

Artículo 6.2.7. Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano a instalar en vías públicas y espacios libres deberá estar en consonancia con el interés cultural del Conjunto Histórico, por lo que deberá elaborarse un catálogo de estos elementos que garantice la coherencia de los mismos entre sí y con el entorno. La elaboración del Catálogo y en todo caso la instalación de estos elementos deberá contar con la supervisión previa y dictamen favorable del Consejo Local del Patrimonio.

CAPÍTULO 3. PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN PARA LA ACCESIBILIDAD DE ARAHAL

Artículo 6.3.1. Antecedentes

El Plan Especial del título redactado en mayo 2002 y aprobado por el Ayuntamiento de Arahál se considera documento complementario al presente Plan Especial.

Las dotaciones establecidas en dicho Plan Especial son ejecutivas en el grado que establece el propio Plan Especial y la resolución de aprobación de dicho documento por el Ayuntamiento de Arahál.

Artículo 6.3.2. Contenido

El Plan Especial de Actuación para la Accesibilidad de Arahál está integrado por los siguientes documentos:

- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- NORMATIVA DE APLICACIÓN Y ORDENANZAS MUNICIPALES AL EFECTO.
- PLAN DE ETAPAS Y PRESUPUESTO TOTAL DE ACTUACIONES.
- MEMORIA DE TRANSPORTE. Análisis y recomendaciones de actuaciones.
- PRESUPUESTO DE ACTUACIONES EN VIARIO.
- PLANOS:
 - Análisis y actuaciones en los edificios públicos del municipio (colegios, ayuntamiento, iglesias, parques, mercados)
 - Fichas técnicas (Normativa)
 - Sectores del Plan de Etapas
 - Plano guía de transporte
 - Actuaciones en viario

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 6.4.1. Ordenación del subsuelo

Los proyectos de urbanización o reurbanización de las calles incluidas en el ámbito del Plan Especial deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una franja de terreno de reserva perfectamente localizada.

Artículo 6.4.2. Dimensionado de las redes

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se desarrollarán teniendo en cuenta los posibles crecimientos interiores que es posible que experimente el ámbito competencial del Plan Especial, ya que ello puede afectar de forma acumulativa en los caudales a evacuar o en la presión y los caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 6.4.3. Red de Abastecimiento

La red de abastecimiento deberá garantizar a todos los puntos del Conjunto Histórico un consumo equivalente a 300 litros de agua por habitante y día para el uso doméstico y su equivalente para otros usos previstos en el sector.

Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora de abastecimiento.

La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

El agua de abastecimiento deberá, en todo caso, cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 6.4.4. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales

Para el diseño y montaje de las redes de saneamiento y drenaje deberán observarse las condiciones que establezca la compañía encargada de la gestión del saneamiento del municipio de Arahál.

Queda prohibida la instalación de fosas sépticas en el ámbito del Conjunto Histórico.

Si las tuberías de agua potable se instalaran en la proximidad de la red de saneamiento, se fija una separación mínima entre ellas de 50 cm, a medir entre las generatrices de ambas, disponiéndose siempre la instalación de agua por encima de la de saneamiento.

Artículo 6.4.5. Tendidos aéreos

En el ámbito del Conjunto Histórico los proyectos de urbanización incluirán la instalación subterránea de las redes de alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones, proveyéndose la ocultación progresiva de las redes aéreas existentes en coordinación con las compañías suministradoras. Los trabajos de modificación de las instalaciones, necesarios para la ocultación progresiva de las redes existentes, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, deberá realizarse a cargo del solicitante si técnicamente es factible.

Artículo 6.4.6. Infraestructura de abastecimiento de energía eléctrica

Las instalaciones de abastecimiento de alumbrado público y energía eléctrica en el ámbito del Plan Especial serán subterráneas, proveyéndose la ocultación progresiva de las redes aéreas existentes en coordinación con las compañías suministradoras. Los trabajos de modificación de las instalaciones, necesarios para la ocultación progresiva de las redes existentes de abastecimiento de energía eléctrica, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, deberá realizarse a cargo del solicitante si técnicamente es factible.

TÍTULO 7. PROPUESTAS PROGRAMADAS POR EL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. CARACTERIZACIÓN

Artículo 7.1.1. Intervenciones morfológicas y de reforma interior

Las Intervenciones las dividimos en:

Intervenciones en suelo urbano consolidado

(V) Intervenciones para apertura o ampliación de viales: Se ubican en Suelo Urbano Consolidado, se realizan sobre parcelas privadas y públicas y su desarrollo pormenorizado se realiza mediante Estudios de Detalle.

Intervenciones en suelo urbano no consolidado

(M) Intervenciones en manzanas: Se ubican en Suelo Urbano No Consolidado, se realizan sobre espacios de uso y dominio privado y su desarrollo pormenorizado se realiza mediante Delimitación de Unidad de Ejecución y P.E.R.I.

El ámbito y determinaciones urbanísticas de las Intervenciones en Interiores de manzanas expresada en estas Normas Urbanísticas se considera vinculante. El P.E.R.I. preceptivo establecerá las alineaciones y rasantes de la unidad.

CAPÍTULO 2. INTERVENCIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 7.2.1. Intervenciones para apertura de viales

Se ubican en Suelo Urbano Consolidado, se realizan sobre parcelas privadas y públicas y su desarrollo pormenorizado se realiza mediante Estudios de Detalle.

V01 Apertura pasaje c/ Chile – c/ Arroyo.

V02. Apertura c/ Jose M^a Iglesia – c/ San Pedro.

V03 Realineación Callejón del Perro.

V04 Realineación C. Maestro Godino - C. General Marina.

Estas intervenciones se gestionarán mediante el sistema de expropiación, pudiendo la propiedad optar por la cesión gratuita al Ayuntamiento de la parte afectada, por la expropiación de dicha parte o por la expropiación de toda la finca donde se incluya dicha parte.

En el caso de cesión gratuita al Ayuntamiento del espacio libre o de expropiación de toda la finca, la zona ocupada por el espacio libre de uso público, esté o no cubierta, computará como espacio libre a la hora del cálculo de la edificabilidad, redistribuyéndose la edificabilidad bruta inicial en la superficie neta privada resultante.

CAPÍTULO 3. INTERVENCIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 7.3.1. Definición y clasificación

Para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado en el Plano nº 5 de Ordenación "Propuestas programadas por el Plan" un conjunto de intervenciones de ordenación de similares características (uso, intensidad y dotación), cuya diferencia más destacada es su superficie de actuación, las cuales se especifican en el presente capítulo.

Comprenden estas Actuaciones Urbanísticas áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y que denominamos Unidades de Ejecución en Interiores de Manzana.

Las Unidades de Ejecución en Interiores de Manzana en Suelo Urbano No Consolidado se desarrollan mediante la redacción de P.E.R.I con las especificaciones indicadas en la L.O.U.A. La delimitación de las Unidades de Ejecución ya queda recogida en el presente Plan Especial.

Las Unidades de Ejecución se definen como operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

El cambio o ajuste de los límites de las Unidades de Ejecución previstas en este Plan Especial requerirá la aprobación por el Ayuntamiento de un expediente de Delimitación de Unidad de Ejecución, así como la incorporación de este nuevo límite en el correspondiente P.E.R.I. de desarrollo de la Unidad de Ejecución, el cual requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura previo a su aprobación por el Ayuntamiento.

La superficie de cada Unidad de Ejecución estimada en este Plan Especial podrá modificarse por el anterior procedimiento hasta un máximo de un 25% de su superficie.

Artículo 7.3.2. Actuaciones previstas

Para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado en el Plano nº 5 de Ordenación "Propuestas programadas para el Plan", las siguientes Unidades:

M01 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Pérez Galdós, Madre de Dios, General Marina y Duque.

M02 Ordenación de la manzana delimitada por las calles María Beltrán, Dorado, Óleo y Madre de Dios.

M03 Ordenación de la manzana delimitada por las calles IV Conde de Ureña, Victoria y Doctor Gamero.

M04 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Carmona, Pozo Nuevo, Mina y Perpetuo Socorro.

Artículo 7.3.3. Condiciones generales de aplicación a todas las unidades de ejecución de Interiores de Manzana

a. Definición, caracterización y superficie

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este artículo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación nº 5.

La denominación de cada unidad y la superficie total estimada es:

Unidad	Superficie m ² estimada
UE-M01 DUQUE	3.086
UE-M02 MADRE DE DIOS	2.820
UE-M03 IV CONDE DE UREÑA	1.811
UE-M04 PERPETUO SOCORRO	1.754
TOTAL	9.471

Los terrenos incluidos en las 4 Unidades de Ejecución constituyen cada una por separado un área de reparto de cargas y beneficios que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (Artículos 58 "Áreas de Reparto" y 105 "Características y requisitos de las Unidades de Ejecución" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

b. Objetivos

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas, dotaciones y aparcamientos del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

c. Condiciones de usoc.1. Uso global

-Residencial.

c.2. Usos pormenorizados permitidos:

-Uso y tipología característicos, Artículo 59 de la L.O.U.A.
-Residencial en Línea Plurifamiliar.

-Usos Complementarios:

-Equipamiento Comunitario.
-Espacios Libres.
-Garaje aparcamiento.

-Usos Compatibles:

-Terciario en todas sus categorías.
-Residencial en Línea Unifamiliar.

c.3. Usos pormenorizados prohibidos:

-Los usos no permitidos explícitamente en el Plan Especial
-Industria. Talleres artesanales y pequeña industria.

c.4. Ordenación estructural. Zonificación:

En el Plano de Ordenación nº 5 figuran ubicadas las Unidades de Ejecución. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indican su superficie en estas Normas Urbanísticas. El P.E.R.I. definirá la situación exacta de los Espacios Libres y los Equipamientos.

d. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento de la Unidad de Ejecuciónd.1. Aprovechamiento Objetivo (Art. 59 de la L.O.U.A.):

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

d.2. Coeficiente de Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característica o Edificabilidad Máxima Lucrativa:

Se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos por la superficie total de la unidad. Se mide en m^2/m^2 .

El coeficiente de Aprovechamiento Objetivo referido al uso y tipología característicos es de $1 m^2/m^2$.

El Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se incluye la unidad que tiene un valor de $1 m^2/m^2$.

La edificabilidad lucrativa real de la unidad deberá ser igual o menor que el aprovechamiento medio, es decir $\leq 1,00 m^2/m^2$.

Los garajes bajo rasante no computarán para el parámetro de edificabilidad lucrativa pero si como aprovechamiento a tener en cuenta para la cesión del 10% del mismo al Ayuntamiento.

d.3. Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de viviendas de 80 Viv/Ha. Las fracciones de este parámetro se ajustaran al entero superior.

d.4. Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Unidad	Superficie m ²	Nº máx.viviendas 80 Viv/Ha
UE-M01 DUQUE	3.086	25
UE-M02 MADRE DE DIOS	2.820	23
UE-M03 IV CONDE DE UREÑA	1.811	16
UE-M04 PERPETUO SOCORRO	1.754	15
TOTAL		79

d.5. Aprovechamiento Subjetivo Susceptible de Apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado:

El Aprovechamiento Subjetivo Susceptible de Apropiación sobre rasante por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado será el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, por tanto deberán ceder al Ayuntamiento el 10% de dicho Aprovechamiento Medio.

El Aprovechamiento Subjetivo Susceptible de Apropiación bajo rasante por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado será el 90% del Aprovechamiento real bajo rasante que se obtenga en cada unidad de ejecución.

e. Condiciones de edificación

e.1. Parcelación:

- La superficie mínima de parcela será 100 m², con fachada mínima de 6 metros.

e.2. Tipología edificatoria:

-Edificación en Línea, alineada a espacio libre entre medianeras con dos plantas de altura.

-Se permiten las siguientes variantes tipológicas para las viviendas:

e.2.1. Unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública, calle o patio de manzana. La superficie mínima de parcela será 100 m², con fachada mínima de 6 metros.

e.2.2. Plurifamiliar en Hilera.

Se permite la tipología plurifamiliar en hilera con viviendas de acceso independiente. La edificación comparte una estructura unitaria, pero cada vivienda tiene su puerta particular a la calle o al patio de manzana. La parcela podrá dividirse en módulos que tendrán 6 m de fachada y 100 m² de superficie de solar como mínimo, parámetros exigibles idénticos a cualquier intervención en el Conjunto Histórico. En cada módulo se podrá ubicar o bien una vivienda dúplex o bien una vivienda por planta o bien una vivienda en planta primera y otros usos en planta baja.

Los módulos deberán proyectarse de manera unitaria pero que existan diferencias perceptibles entre ellos en el volumen, el color o la distribución de huecos, con el objetivo de evitar la homogeneidad. El proyecto ha de considerar especialmente el escalonamiento de los módulos en las calles con pendiente.

Se trata de viviendas con tipología aparente de vivienda unifamiliar, tanto en su modulación como en superficie, pero que son plurifamiliares al tratarse de un condominio y disponer de un garaje en sótano de propiedad común.

e.2.3. Plurifamiliar.

Edificio constituido por varias viviendas en una sola parcela, con accesos comunes, sin más limitaciones que las condiciones de vivienda interior que se establecen en el artículo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

e.3. Implantación:

-Ocupación:

- a) La edificación podrá ocupar como máximo el 49,00% (0,70 x 0,70) de la superficie de la Unidad de Ejecución.
- b) Los espacios libres podrán ocupar como mínimo el 30% de la superficie de la Unidad de Ejecución. Las superficies de los pasajes de acceso cubiertos computarán como ocupación pero no como edificabilidad. Los pasajes de acceso descubiertos no computan ni como ocupación ni como edificabilidad.
- c) Los patios de iluminación privados serán de dimensiones mínimas de 3,00 x 3,00 metros y ocuparán, sumados con los espacios libres interiores, un mínimo del 51,00% [0,3+(0,70 x 0,30)] de la superficie de la Unidad de Ejecución
- d) Espacio libre interior peatonal.

-Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

-Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

-Alineaciones interiores:

Las alineaciones interiores que han de delimitar el espacio libre peatonal de uso público y dominio privado al que se vincularán las viviendas se fijarán en el correspondiente P.E.R.I. En cualquier caso, estas alineaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El espacio libre interior peatonal que delimiten admitirá la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro y dispondrá de una superficie no menor de 150 m² y del 30% de la superficie de parcela.
- El espacio libre interior ha de concebirse unitario y se intentará que quede delimitado por fachadas de edificación en todo su perímetro. No se permitirán el uso de monteras de cubrición.
- Deberá respetarse la alineación del pasaje peatonal que a nivel de planta baja permita la conexión entre el espacio libre peatonal interior privado y la vía pública. Dicho pasaje podrá estar cubierto a altura de planta baja y tendrá una anchura mínima de 5 metros, siendo su profundidad mínima de 5,00 m. metros y máxima de 20,00 m.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la legislación contra incendios vigente en el momento de solicitar la preceptiva licencia de obras.
- Deberá quedar garantizado, salvo en los casos que orográficamente sea imposible, que el espacio libre interior peatonal quede a una cota similar a la de los viarios colindantes, con un máximo de 60 cm.

e.4. Altura máxima:

- Se aplicará el artículo 5.5.1. de las presentes Normas Urbanísticas.

e.5. Edificación por encima de la altura máxima permitida:

- Se aplicará el artículo 5.5.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

f. Condiciones de las infraestructuras

El acceso de tráfico rodado para el garaje/aparcamiento mediante pasaje tendrá un ancho mínimo de calzada de 3,00 metros.

El viario peatonal de acceso mediante pasaje tendrá un ancho mínimo de 5,00 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Las Unidades de Ejecución deberán prever un espacio para la ubicación de contenedores de residuos sólidos y orgánicos así como para centros de transformación.

El acceso peatonal a los espacios libre interiores deberá contar con un pavimento resistente que permita el tránsito de vehículos de servicio público, como ambulancias, pequeños camiones de basura, etc. Por ello el galibo libre deberá ser superior a 3 metros pero inferior a 3,50 metros.

g. Configuración de los terrenos de la Unidad

Los terrenos incluidos en la Unidad deberán tener frente, como mínimo, a dos viarios públicos. La longitud mínima de cada una de las fachadas será de 8 y 5 metros.

h. Espacios libres interiores

-Uso: Los espacios libres interiores serán de uso público con independencia de su propiedad pública o privada.

-Propiedad: En caso de no existir garajes en sótano y poder segregarse el patio, éste será de dominio público. En cambio en el caso en el que exista garaje en el sótano, al ser éste y el patio integrantes de las partes comunes del condominio, los patios serán de propiedad privada y uso público.

-El espacio libre interior es aquél que, reuniendo las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, permite que las viviendas que den fachada al mismo no sean consideradas como vivienda interior. Estará comunicado con la vía pública a través de dos pasajes.

-El espacio libre interior será único por unidad. Estará libre de edificación en planta baja, ocupable sólo en sótano.

- La superficie mínima del patio de manzana será igual o superior al 30% de la superficie de la Unidad
- La distancia mínima entre paramentos enfrentados (considerándose luces rectas) será de 10 metros en todos los casos.
- Admitirá la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.
- Se deberá intentar cerrar con edificación todo el perímetro del espacio libre, tratándose en cualquier caso las medianeras vistas.
- Se procurará hacer coincidir los patios de luces que se proyecten con los existentes medianeros.
- La diferencia de cota entre la del espacio libre y la de cualquiera de los dos viarios a los que ha de tener acceso será inferior a 1,40 m., salvo imposibilidad por las cotas de los viarios existentes.

i. Accesos a la Unidad

- Los accesos a la Unidad se proyectarán mediante pasajes cubiertos.
- Las superficies de los pasajes de acceso computarán a efectos de superficie de espacio libre y no computarán como edificabilidad.
- La Unidad dispondrá de un mínimo de dos accesos peatonales a viales diferentes y de un acceso para vehículos al sótano.
- Ancho libre mínimo de los accesos:
 - Viarios peatonales: 5,00 m.
 - Accesos de vehículos a sótanos: 3,00 m.
- Ubicación de accesos: Podrán situarse un acceso de vehículos y un acceso peatonal contiguo y adosado.
- El espacio interior no edificado de la Unidad a cota de calle será peatonal.
- Diseño de los accesos peatonales: La longitud máxima de pasaje cubierto será de 20 m. Para longitudes superiores será necesario diseñar un área rectangular no cubierta en el acceso que permita inscribir un círculo de 5 m de diámetro.
- El uso y la propiedad de los accesos peatonales a los espacios libres así como estos mismos serán públicos. El uso y propiedad de los accesos para vehículos al garaje de sótano así como el propio sótano podrá ser privado o público.

j. Condiciones de desarrollo y ejecución

- Figura de Planeamiento:
Cada Sector será objeto de un único P.E.R.I.
- Sistema de Gestión:
La promoción será privada.
- Sistema de Actuación:
El Sistema de Actuación será el de Compensación. Cuando se incumplan los plazos de ejecución propuestos desde el Plan, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación.

k. Dotaciones mínimas

- Las dotaciones mínimas a prever serán las siguientes:
- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada. El uso y dominio será público.
 - Servicios de Interés Público y Social:
12 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría. El uso y dominio será público. Las dotaciones se podrán establecer mediante la cesión por el promotor de parcelas edificables o de plazas de garaje con la relación de 1 plaza/30 m², redondeadas al entero superior a elección municipal justificadamente. Esta cesión quedará grafiada en el correspondiente P.E.R.I. La ubicación de las plazas de aparcamiento será elegida por el Ayuntamiento. Las parcelas de cesión de suelo se entregarán sin servidumbre de sótano en el subsuelo.
 - Aparcamiento: tres plazas por cada 100 m² de edificabilidad de los que el uso y dominio será público o privado. Se ubicarán en sótanos destinados al uso de garaje, nunca sobre rasante. Salvo autorización expresa de la Consejería de Cultura quedan prohibidos los garajes de rotación. En el P.E.R.I. se deberá justificar el acceso a los aparcamientos desde los viales públicos mediante estudios de circulación, pudiéndose autorizar anchos mayores de puertas de acceso al garaje que los que se establecen con carácter genérico en estas Normas cuando así lo requiera la maniobrabilidad de los vehículos.

I. Cesiones obligatorias y gratuitas

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Los terrenos destinados a dotaciones y espacios libres.
- El 10% del aprovechamiento sobre y bajo rasante.
- El 10% del aprovechamiento sobre rasante en virtud del artículo 10.1.A)b) de la LOUA, salvo que se destine el 30% de la edificabilidad a vivienda protegida.

m. Ordenación

La ordenación estructural, alineaciones y red viaria expresadas en los planos de ordenación se consideran vinculantes. El resto de la ordenación pormenorizada definitiva se establecerá en el correspondiente P.E.R.I. que deberá contar con informe favorable vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

n. Arqueología

Previo a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo (P.E.R.I.), se llevarán a cabo sondeos arqueológicos u otras actividades arqueológicas recogidas en el RAA con el fin de detectar posibles estratigrafías arqueológicas. En caso positivo, el aprovechamiento urbanístico del subsuelo estará condicionado por la aparición de los vestigios arqueológicos, según lo dispuesto en el artículo 49.3 de la LOUA, pudiéndose en su caso, eliminarse la planta sótano en aquellas unidades afectadas.

Artículo 7.3.4. Condiciones de desarrollo de las Unidades

Las dotaciones mínimas en las Unidades de Ejecución son las siguientes:

UE-M01 DUQUE

Superficie	3.086	m ²		
Edificabilidad máxima	3.086	m ² /m ²		
Servicios de Interés Público y Social mínimo	370	m ²	ó	13 plazas de aparcamiento
Plazas de aparcamientos mínimas	93			
Numero máximo de viviendas	25			

UE-M02 MADRE DE DIOS

Superficie	2.820	m ²		
Edificabilidad máxima	2.820	m ² /m ²		
Servicios de Interés Público y Social mínimo	338	m ²	ó	12 plazas de aparcamiento
Plazas de aparcamientos mínimas	85			
Numero máximo de viviendas	23			

UE-M03 IV CONDE DE UREÑA

Superficie	1.811	m ²		
Edificabilidad máxima	1.811	m ² /m ²		
Servicios de Interés Público y Social mínimo	217	m ²	ó	8 plazas de aparcamiento
Plazas de aparcamientos mínimas	54			
Numero máximo de viviendas	16			

UE-M04 PERPETUO SOCORRO

Superficie	1.754	m ²		
Edificabilidad máxima	1.754	m ² /m ²		
Servicios de Interés Público y Social mínimo	210	m ²	ó 8	plazas de aparcamiento
Plazas de aparcamientos mínimas	53			
Numero máximo de viviendas	15			

TOTAL VIVIENDAS	79			
TOTAL APARCAMIENTOS	285			

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. RELACIONES DEL PLAN ESPECIAL CON EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y FUTURO.

1. Conforme a la vigente legislación sobre patrimonio histórico-artístico, el PEPCH de Arahál está obligado a alcanzar de una manera global, una serie de determinaciones de protección y ordenación que son propias del planeamiento especial de protección y que forman parte de la función legal que dicho plan tiene asignada en aquella legislación, al ser este el instrumento ideado y adecuado para regular en profundidad aspectos concretos de la ordenación urbanística orientados hacia la adecuada conservación, protección y mejora de todo el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos y culturales y corresponder al mismo la regulación detalla o pormenorizado para el ámbito territorial sobre el que se debe de extenderse.

En consecuencia, dichas determinaciones serán de preferente aplicación sobre las del planeamiento general, salvo que desde éste sean objeto de alteración expresa y justificada. Estas determinaciones, en atención a la terminología de la legislación urbanística, son las relativas a:

a) La definición de los ámbitos de especial protección en el centro histórico de interés y de todos los elementos y espacios del término municipal merecedores de dicha protección por razón de los valores arquitectónicos, históricos, culturales y paisajísticos presente en los mismos, así como las determinaciones adecuadas de protección.

b) La ordenación urbanística detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, con definición de los usos pormenorizados y ordenanzas de edificación para su ámbito físico.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en aplicación del artículo 10 de la LOUA, la validez y eficacia de ciertas determinaciones del PEPCH de Arahál pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva no serán de aplicación inmediata y quedarán supeditadas a las que resulten del planeamiento general que se apruebe con posterioridad a éste documento.

Estas determinaciones en el caso del PEPCH de Arahál son las relativas a:

El desarrollo de cuatro ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que se han delimitado en el Plano nº 5 de Ordenación "Propuestas programadas para el Plan":

M01 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Pérez Galdós, Madre de Dios, General Marina y Duque.

M02 Ordenación de la manzana delimitada por las calles María Beltrán, Dorado, Óleo y Madre de Dios.

M03 Ordenación de la manzana delimitada por las calles IV Conde de Ureña, Victoria y Doctor Gamero.

M04 Ordenación de la manzana delimitada por las calles Carmona, Pozo Nuevo, Mina y Perpetuo Socorro.

Estas determinaciones quedarán subordinadas a las determinaciones del futuro planeamiento general, ya se materialice éste a través de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística o de una innovación del mismo, de tal forma que dichas determinaciones serán de aplicación, tal y como se regulan en el presente instrumento de planeamiento, una vez que entre en vigor dicho planeamiento general. Mientras tanto, prevalecerán las determinaciones que se contengan en el planeamiento general vigente sobre las de PEPCH de Arahál.

3. Hasta el momento en que entre en vigor la innovación del planeamiento general, en cualquiera de las formas referidas en el apartado anterior, los ámbitos de referencia tendrán la consideración de suelo urbano consolidado, y se mantendrá la aplicación del artículo 20.3 de la LPHE no operando la delegación de competencias prevista en el artículo 30.4 y 40 de la LPHA.

4. El Ayuntamiento de Arahál promoverá la Innovación del Planeamiento General aludida en los apartados anteriores y en los términos que se recogen en el presente documento en el plazo máximo de un (1) año desde la aprobación definitiva del PEPCH de Arahál.

Rafael González Millán
Arquitecto

Jose Julio Ortega Godino
Arquitecto

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla)

V01

IDENTIFICACIÓN
V01 CHILE

CATEGORÍA
Suelo urbano consolidado

LOCALIZACIÓN
Apertura pasaje c/ Chile – c/ Arroyo.

OBJETIVOS
- Apertura peatonal de calle en fondo de saco

CRITERIOS
- La apertura se tendrá que resolver mediante pasaje cubierto
- La propiedad podrá optar por la cesión gratuita al Ayuntamiento de la parte afectada, por la expropiación de dicha parte o por la expropiación de toda la finca donde se incluya dicha parte.
- En el caso de cesión gratuita al Ayuntamiento del espacio libre o de expropiación de toda la finca, la zona ocupada por el espacio libre de uso público, esté o no cubierta, computará como espacio libre a la hora del cálculo de la edificabilidad.

Superficie total de fincas afectadas
Número de fincas afectadas
Superficie a expropiar

441,98 m²
4
124,57 m²

GESTIÓN

Sistema de actuación
Planeamiento de desarrollo

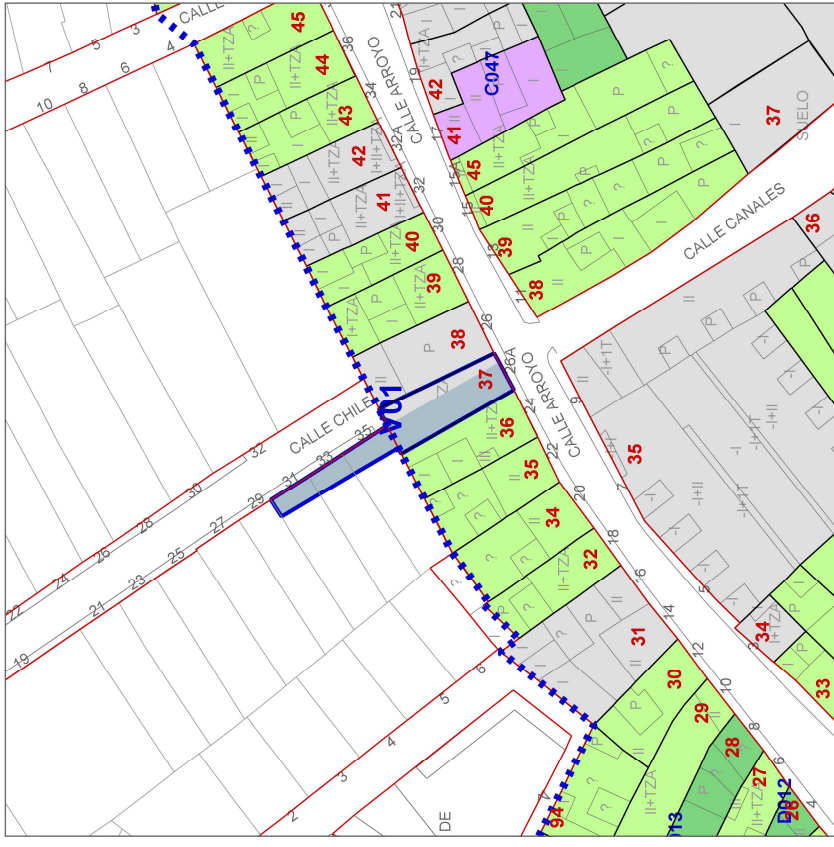
Expropiación
Estudio de detalle

PROGRAMACIÓN

Etapas primera
Finalización de las obras, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.



E 1:2.000



E 1:1.000

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla)

V02

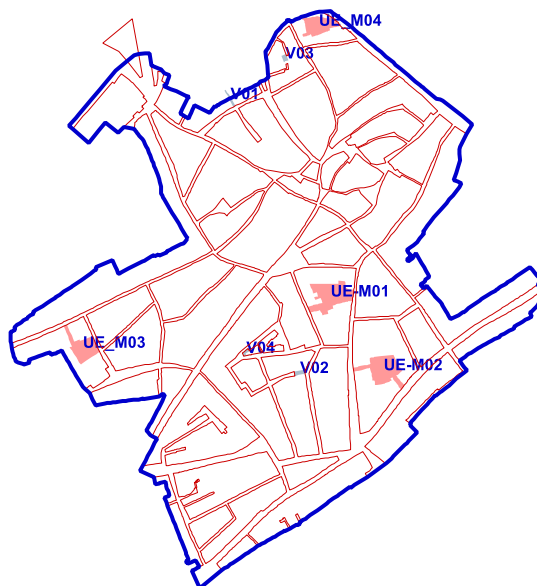
IDENTIFICACIÓN
V02 SAN PEDRO

CATEGORÍA
Suelo urbano consolidado

LOCALIZACIÓN
Apertura c/ Jose M^a Iglesia – c/ San Pedro.

OBJETIVOS
- Apertura peatonal de calle en fondo de saco

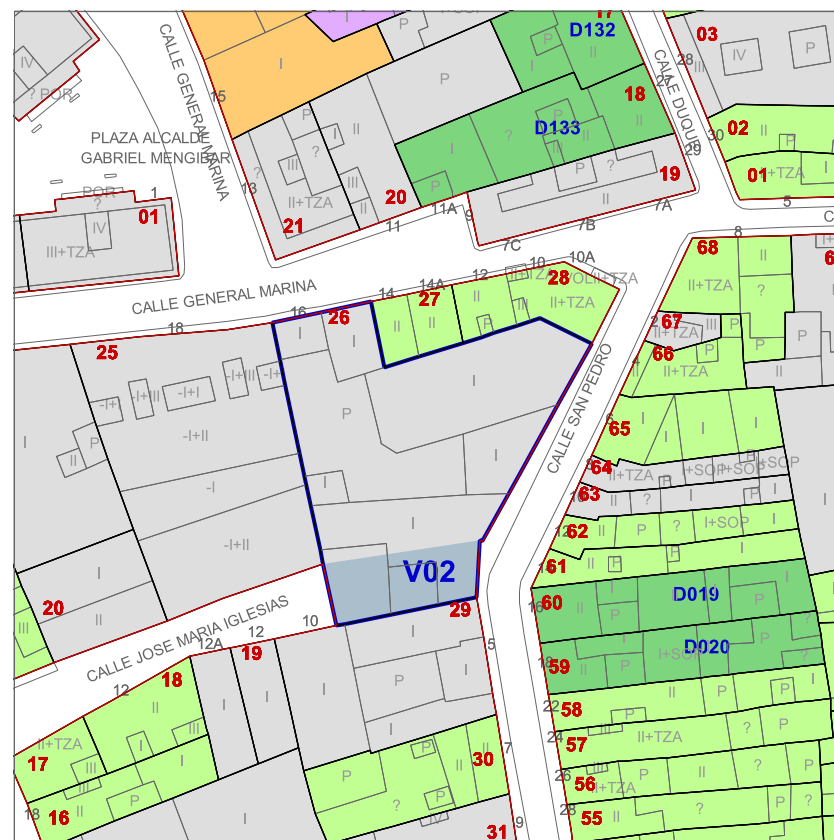
CRITERIOS
- La propiedad podrá optar por la cesión gratuita al Ayuntamiento de la parte afectada, por la expropiación de dicha parte o por la expropiación de toda la finca donde se incluya dicha parte.
- En el caso de cesión gratuita al Ayuntamiento del espacio libre o de expropiación de toda la finca, la zona ocupada por el espacio libre de uso público, esté o no cubierta, computará como espacio libre a la hora del cálculo de la edificabilidad.



E 1:2.000

Superficie total de fincas afectadas
Número de fincas afectadas
Superficie a expropiar

1085,41 m²
1
157,15 m²



E 1:1.000

GESTIÓN
Sistema de actuación
Planeamiento de desarrollo

Expropiación
Estudio de detalle

PROGRAMACIÓN
Etapa tercera
Finalización de las obras, 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla)

V03

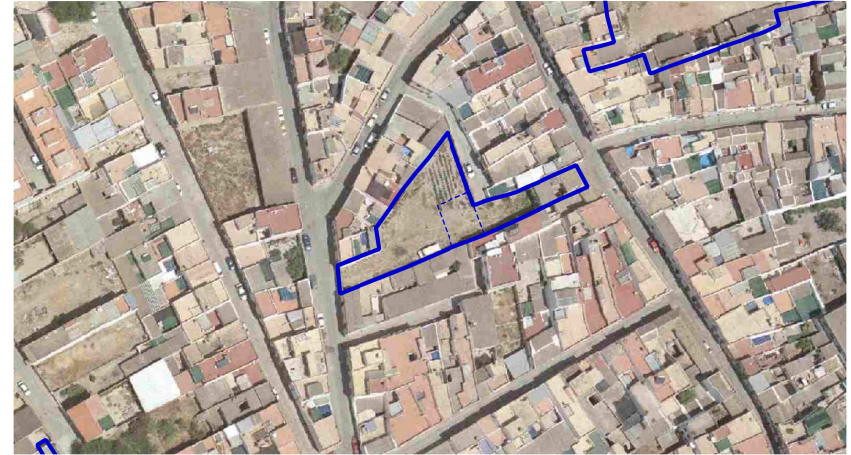
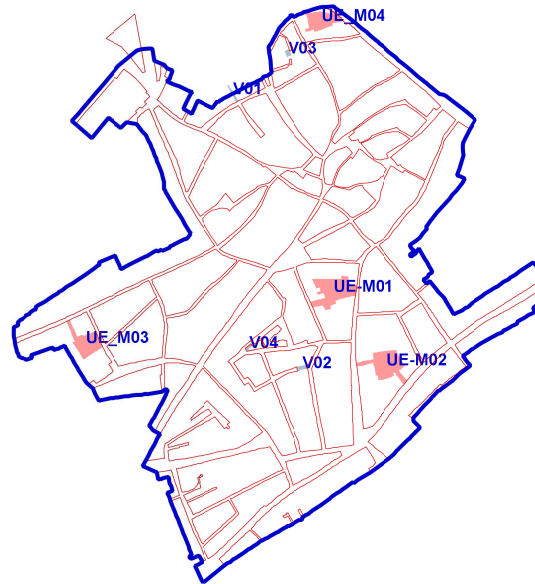
IDENTIFICACIÓN
V03 PERRO

CATEGORÍA
Suelo urbano consolidado

LOCALIZACIÓN
Realineación Callejón del Perro.

OBJETIVOS
- Apertura peatonal de calle en fondo de saco

CRITERIOS
- La nueva alineación tendrá que resolver las medianerías vistas resultantes.
- La propiedad cederá gratuitamente al Ayuntamiento la parte afectada, incluyendo a costa de la misma los gastos de urbanización del espacio libre resultante.



E 1:2.000

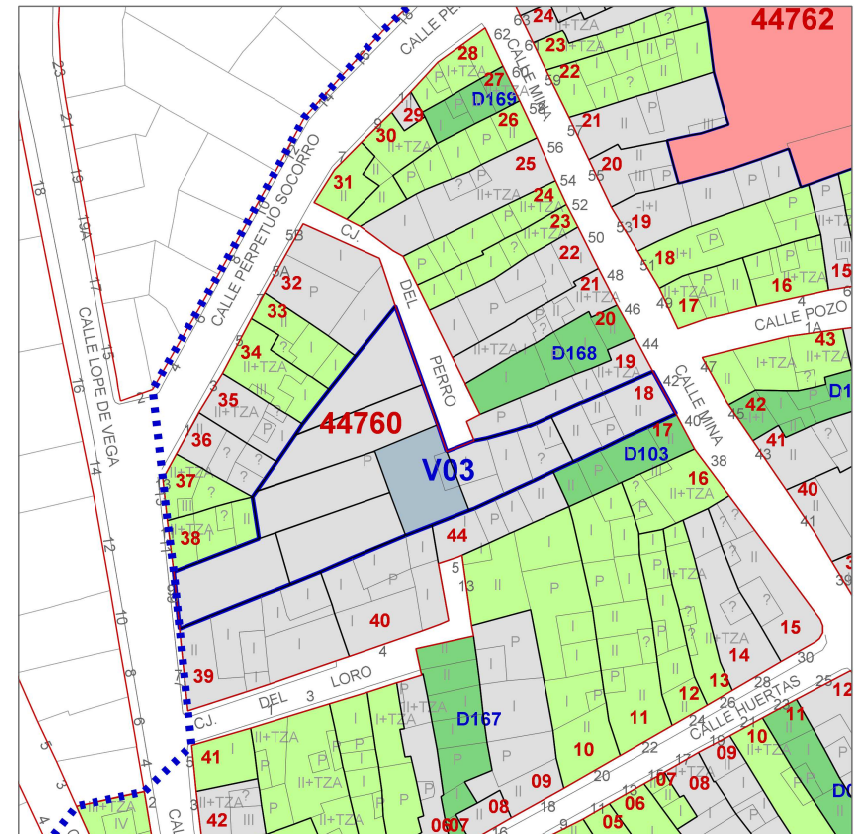
Superficie total de fincas afectadas
Número de fincas afectadas
Superficie a expropiar

860,77 m²
1
115,41 m²

GESTIÓN
Sistema de actuación
Planeamiento de desarrollo

Expropiación
Estudio de detalle

PROGRAMACIÓN
Etapa primera
Finalización de las obras, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.



E 1:1.000

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla)

V04

IDENTIFICACIÓN
V04 GODINO

CATEGORÍA
Suelo urbano consolidado

LOCALIZACIÓN
Realineación C. Maestro Godino - C. General Marina.

OBJETIVOS
- Ensanchamiento de vial existente
- Sellado de medianería

CRITERIOS
- La propiedad podrá optar por la cesión gratuita al Ayuntamiento de la parte afectada, por la expropiación de dicha parte o por la expropiación de toda la finca donde se incluya dicha parte.
- En el caso de cesión gratuita al Ayuntamiento del espacio libre o de expropiación de toda la finca, la zona ocupada por el espacio libre de uso público, esté o no cubierta, computará como espacio libre a la hora del cálculo de la edificabilidad. Se permitirán hasta cuatro plantas para poder materializar dicha edificabilidad.

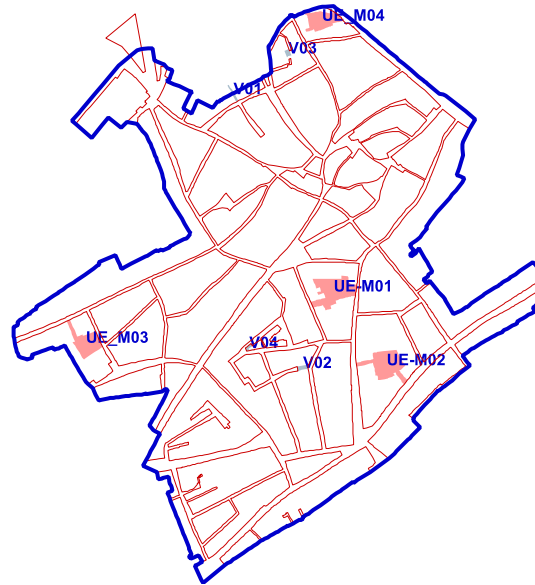
Superficie total de fincas afectadas
Número de fincas afectadas
Superficie a expropiar

131,90 m²
5
88,62 m²

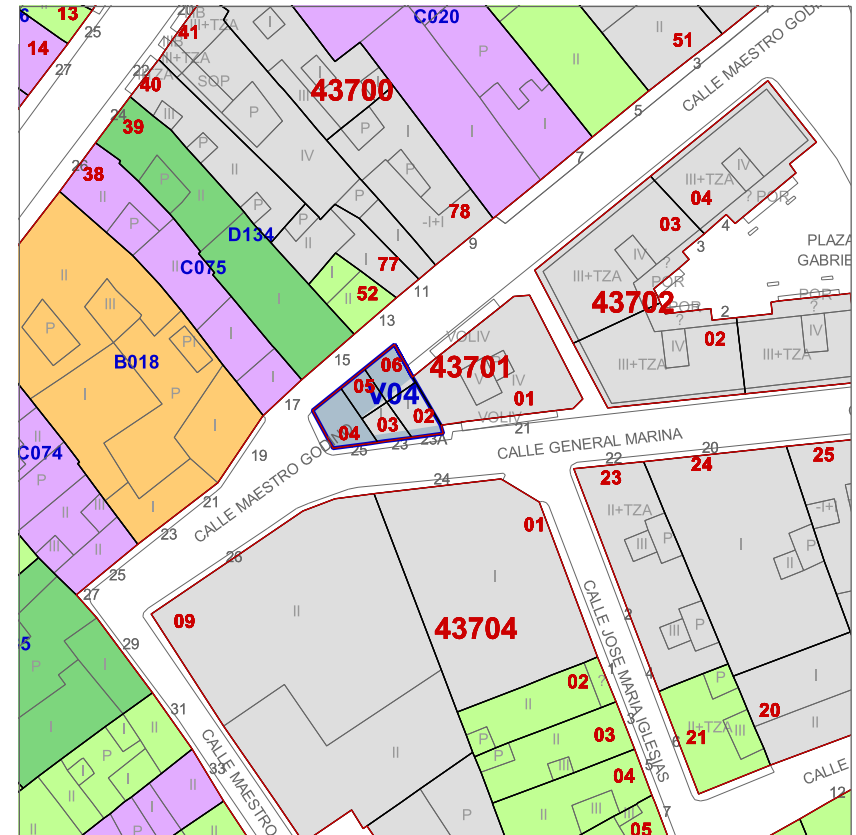
GESTIÓN
Sistema de actuación
Planeamiento de desarrollo

Expropiación
Estudio de detalle

PROGRAMACIÓN
Etapa tercera
Finalización de las obras, 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.



E 1:2.000



E 1:1.000

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla)

UE-M01

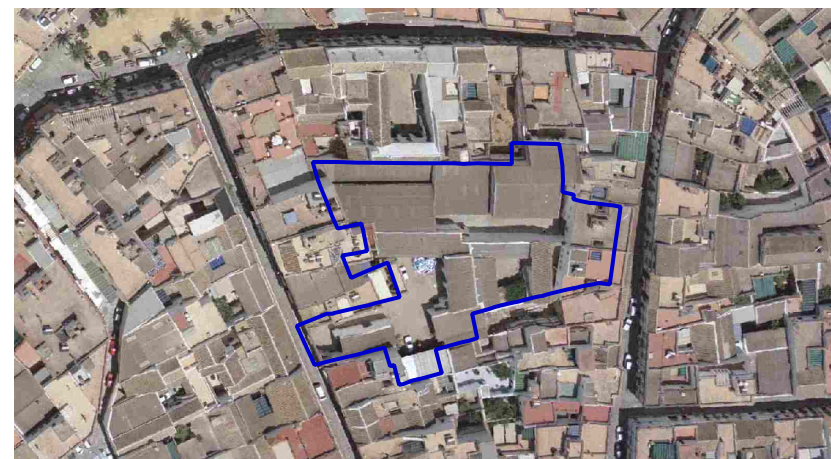
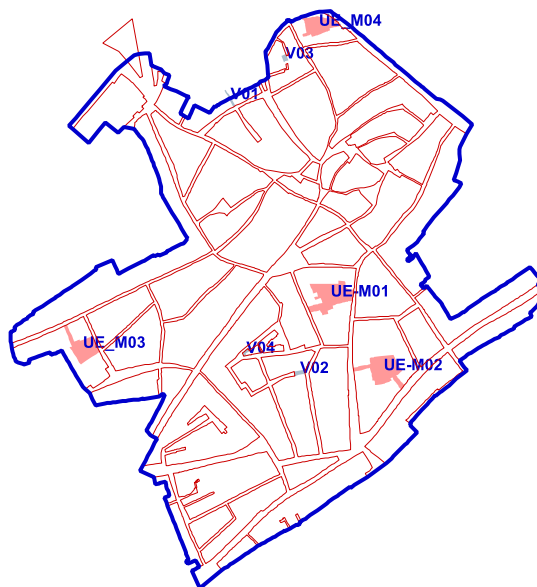
IDENTIFICACIÓN
UE-M01 DUQUE

CATEGORÍA
Suelo urbano no consolidado

LOCALIZACIÓN
Manzana delimitada por las calles Pérez Galdós, Madre de Dios, General Marina y Duque.

OBJETIVOS
- Obtención de dotaciones de aparcamientos
- Obtención de espacios libres públicos

CRITERIOS
- La ocupación edificatoria en planta no podrá superar el 49% de la superficie total del ámbito.
- Los accesos desde las dos calles se tendrán que resolver mediante pasajes peatonales.
- Las medianeras tendrán que quedar selladas con edificación.



E 1:2.000

Superficie total del ámbito
Coef. de edificabilidad global
Aprovechamiento objetivo
Aprovechamiento medio
Aprovechamiento subjetivo
10% cesión
Nº máximo de viviendas
Nº mínimo de plazas de aparcamiento
Cesión SIPS de suelo sobre rasante
Cesión SIPS en plazas de aparcamiento

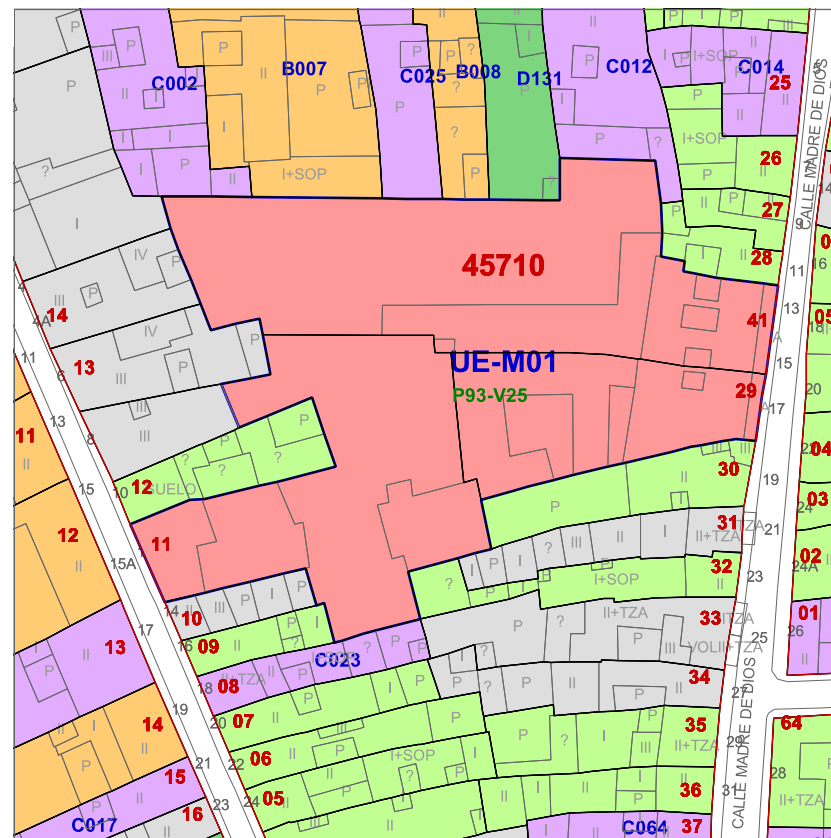
3.086,00 m²
1,00 m²t/m²s
3.086,00 m²t
1,00 m²/m²
2.777,40 m²t
308,60 m²t
25
93
370 m²s
13

La cesión de los SIPS en suelo sobre rasante o en plazas de aparcamiento, se determinará en el estudio de detalle así como su ubicación.

GESTIÓN
Sistema de actuación
Planeamiento de desarrollo

Compensación
P.E.R.I.

PROGRAMACIÓN
Etapa segunda
Finalización de las obras, 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.



E 1:1.000

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla)

UE-M02

IDENTIFICACIÓN

UE-M02 MADRE DE DIOS

CATEGORÍA

Suelo urbano no consolidado

LOCALIZACIÓN

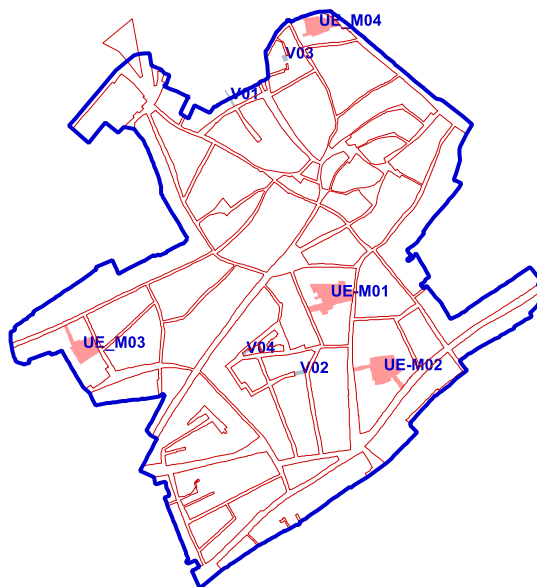
Manzana delimitada por las calles María Beltrán, Dorado, Óleo y Madre de Dios.

OBJETIVOS

- Obtención de dotaciones de aparcamientos
- Obtención de espacios libres públicos

CRITERIOS

- La ocupación edificatoria en planta no podrá superar el 49% de la superficie total del ámbito.
- Los accesos desde las dos calles se tendrán que resolver mediante pasajes peatonales.
- Las medianeras tendrán que quedar selladas con edificación.



E 1:2.000

Superficie total del ámbito	2.820,00 m ²
Coef. de edificabilidad global	1,00 m ² t/m ² s
Aprovechamiento objetivo	2.820,00 m ² t
Aprovechamiento medio	1,00 m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo	2.538,00 m ² t
10% cesión	282,00 m ² t
Nº máximo de viviendas	23
Nº mínimo de plazas de aparcamiento	85
Cesión SIPS de suelo sobre rasante	338 m ² s
Cesión SIPS en plazas de aparcamiento	12

2.820,00 m ²
1,00 m ² t/m ² s
2.820,00 m ² t
1,00 m ² /m ²
2.538,00 m ² t
282,00 m ² t
23
85
338 m ² s
12

La cesión de los SIPS en suelo sobre rasante o en plazas de aparcamiento, se determinará en el estudio de detalle así como su ubicación.

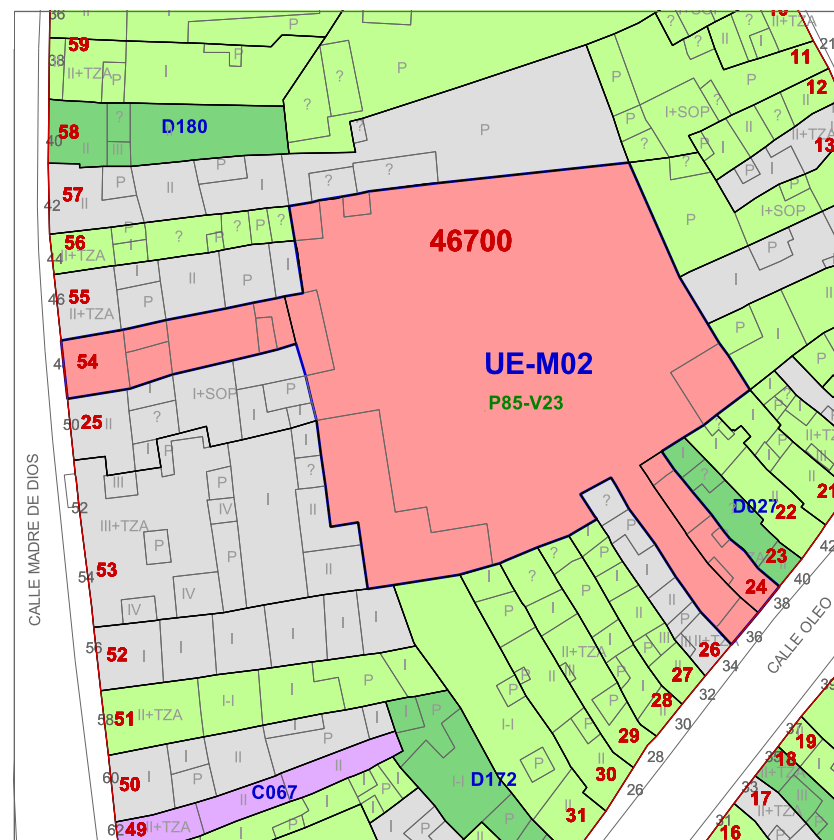
GESTIÓN

Sistema de actuación
Planeamiento de desarrollo

Compensación
P.E.R.I.

PROGRAMACIÓN

Etapa primera
Finalización de las obras, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.



E 1:1.000

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla)

UE-M03

IDENTIFICACIÓN

UE-M03 IV CONDE DE UREÑA

CATEGORÍA

Suelo urbano no consolidado

LOCALIZACIÓN

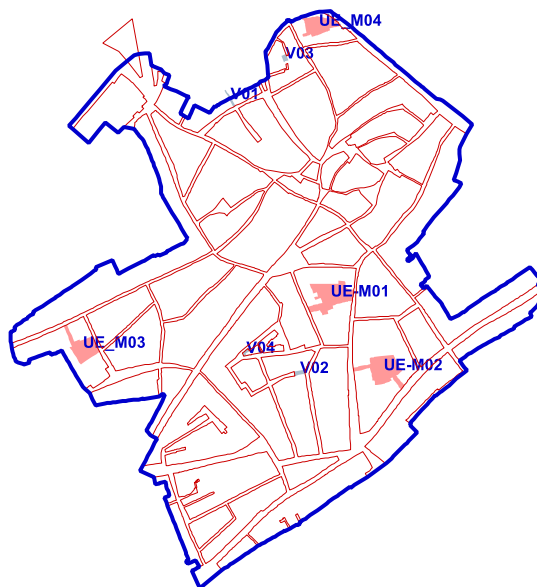
Manzana delimitada por las calles IV Conde de Ureña, Victoria y Doctor Gamero.

OBJETIVOS

- Obtención de dotaciones de aparcamientos
- Obtención de espacios libres públicos

CRITERIOS

- La ocupación edificatoria en planta no podrá superar el 49% de la superficie total del ámbito.
- Los accesos desde las dos calles se tendrán que resolver mediante pasajes peatonales.
- Las medianeras tendrán que quedar selladas con edificación.



E 1:2.000

Superficie total del ámbito
Coef. de edificabilidad global
Aprovechamiento objetivo
Aprovechamiento medio
Aprovechamiento subjetivo
10% cesión
Nº máximo de viviendas
Nº mínimo de plazas de aparcamiento
Cesión SIPS de suelo sobre rasante
Cesión SIPS en plazas de aparcamiento

1.912,00 m²
1,00 m²/m²s
1.912,00 m²
1,00 m²/m²
1.720,80 m²
191,20 m²
16
57
229 m²s
8

La cesión de los SIPS en suelo sobre rasante o en plazas de aparcamiento, se determinará en el estudio de detalle así como su ubicación.

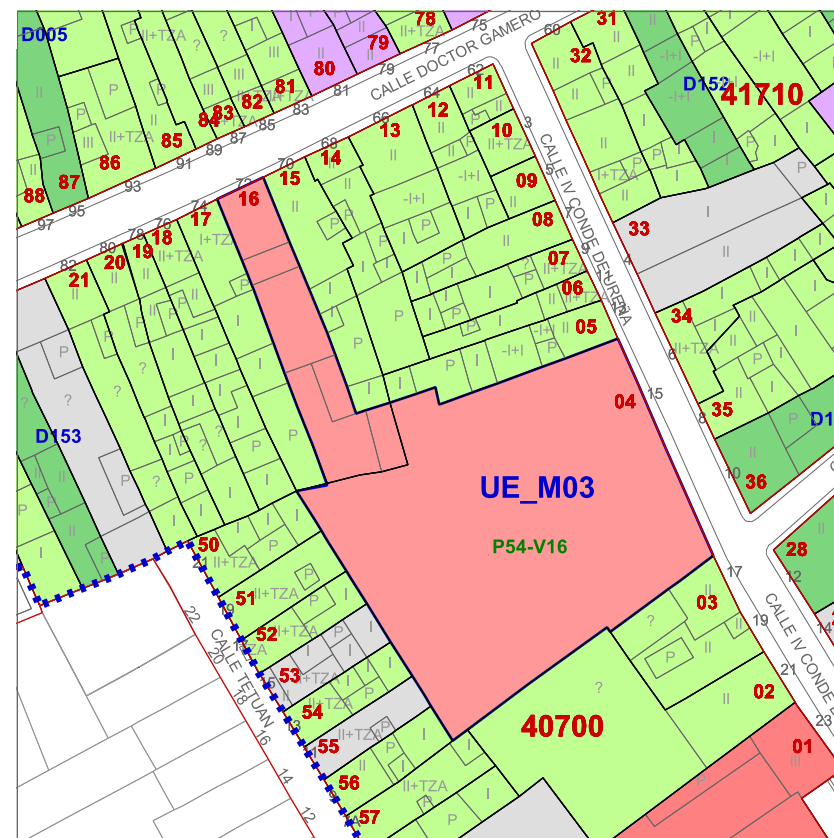
GESTIÓN

Sistema de actuación
Planeamiento de desarrollo

Compensación
P.E.R.I.

PROGRAMACIÓN

Etapa primera
Finalización de las obras, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.



E 1:1.000

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahál (Sevilla)

UE-M04

IDENTIFICACIÓN

UE-M04 PERPETUO SOCORRO

CATEGORÍA

Suelo urbano no consolidado

LOCALIZACIÓN

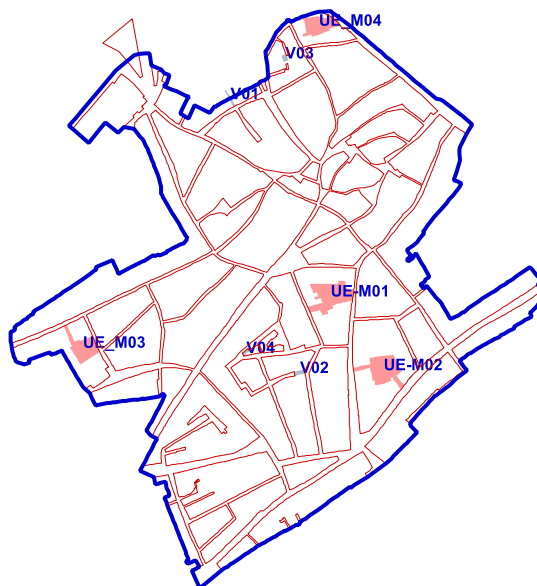
Manzana delimitada por las calles Carmona, Pozo Nuevo, Mina y Perpetuo Socorro.

OBJETIVOS

- Obtención de dotaciones de aparcamientos
- Obtención de espacios libres públicos

CRITERIOS

- La ocupación edificatoria en planta no podrá superar el 49% de la superficie total del ámbito.
- Los accesos desde las dos calles se tendrán que resolver mediante pasajes peatonales.
- Las medianeras tendrán que quedar selladas con edificación.



E 1:2.000

Superficie total del ámbito
 Coef. de edificabilidad global
 Aprovechamiento objetivo
 Aprovechamiento medio
 Aprovechamiento subjetivo
 10% cesión
 Nº máximo de viviendas
 Nº mínimo de plazas de aparcamiento
 Cesión SIPS de suelo sobre rasante
 Cesión SIPS en plazas de aparcamiento

1.754,00 m²
 1,00 m²t/m²s
 1.754,00 m²t
 1,00 m²/m²
 1.578,60 m²t
 175,40 m²t
 15
 53
 210 m²s
 8

La cesión de los SIPS en suelo sobre rasante o en plazas de aparcamiento, se determinará en el estudio de detalle así como su ubicación.

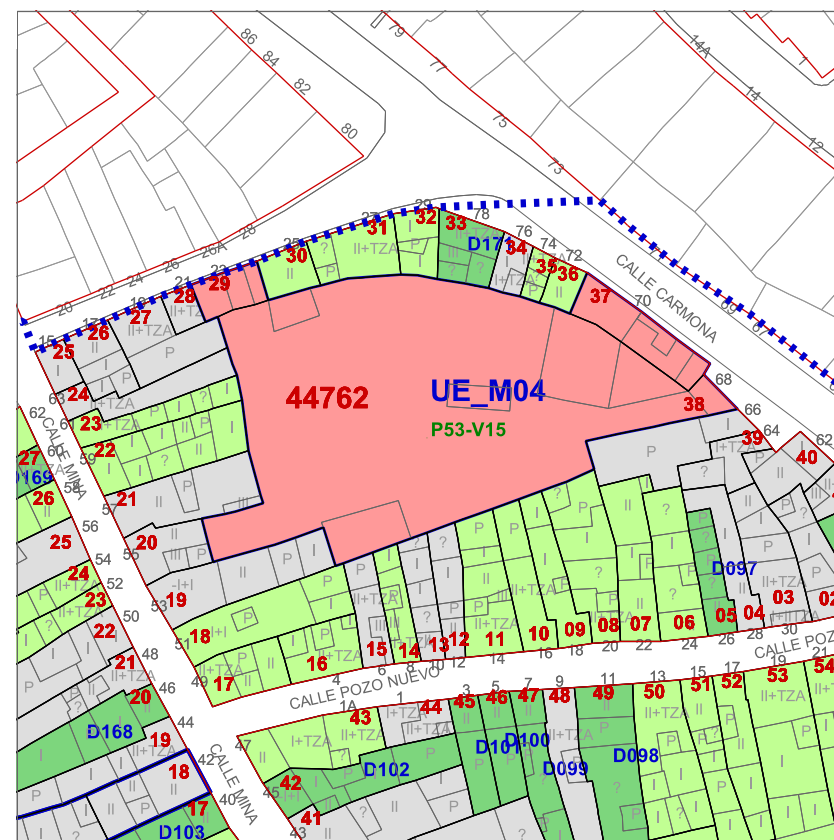
GESTIÓN

Sistema de actuación
 Planeamiento de desarrollo

Compensación
 P.E.R.I.

PROGRAMACIÓN

Etapa primera
 Finalización de las obras, 2 años desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.



E 1:1.000