

expediente y formular las alegaciones que se estimen convenientes.

Villamartín a 21 de mayo de 2007. EL ALCALDE. Fdo.- José Luís Calvillo  
Espinosa Nº 5.908

## AYUNTAMIENTO DE GRAZALEMA

### ANUNCIO

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 33 del Decreto 77/94, de 5 de abril, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se hacen públicas las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, que resultaron aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 15 de febrero de 2006 y rectificadas en la sesión de 31 de Julio del mismo año:

### TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE GRAZALEMA NORMAS URBANÍSTICAS

#### INDICE

#### TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL

##### CAPITULO 1. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DE LAS NORMAS

##### 1.1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación

##### 1.1.2. Ámbito temporal del PGOU

##### 1.1.3. Supuestos de revisión

##### 1.1.4. Modificación del PGOU

##### 1.1.5. Actualización del PGOU

##### 1.1.6. Carácter vinculante de las determinaciones del PGOU

##### 1.1.7. Interpretación del PGOU

##### CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

##### SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

##### 1.2.1. Órganos actuantes

##### 1.2.2. Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo

##### 1.2.3. Instrumentos de actuación urbanística

##### SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

##### 1.2.4. Figuras incluidas en el PGOU

##### 1.2.5. Otros instrumentos de desarrollo

##### SECCIÓN 3ª: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

##### 1.2.6. Ejecución del PGOU

##### 1.2.7. Parcelación urbanística y segregación de fincas

##### SECCIÓN 4ª: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### 1.2.8. Proyectos técnicos de ejecución material

##### 1.2.9. Proyectos de urbanización

##### 1.2.10. Proyecto de obras de edificación

##### 1.2.11. Proyectos de actividades

##### 1.2.12. Proyectos de obras auxiliares o complementarias de la urbanización y edificación

##### CAPITULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

##### SECCIÓN 1.ª LICENCIAS URBANÍSTICAS

##### 1.3.1. Actos sujetos a licencia municipal

##### 1.3.2. Régimen legal en la concesión de las licencias

##### 1.3.3. Contenido de la licencia

##### 1.3.4. Plazos de vigencia

##### 1.3.5. Obligaciones del titular de la licencia

##### 1.3.6. Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia

##### 1.3.7. Documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia de obra menor

##### 1.3.8. Documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia de obra mayor

##### 1.3.9. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo no urbanizable

##### SECCIÓN 2ª: LICENCIA DE ACTIVIDADES

##### 1.3.10. La licencia de actividad

##### 1.3.11. Clasificación de actividades

##### 1.3.12. Documentación

##### 1.3.13. Tramitación

##### 1.3.14. El permiso de funcionamiento de la actividad

##### 1.3.15. Autorización de otros organismos con competencias concurrentes

##### SECCIÓN 3ª: OTROS ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

##### 1.3.16. La licencia de primera ocupación de la edificación residencial y usos similares

##### 1.3.17. Licencias de parcelación urbanística o de segregación

##### 1.3.18. Otras licencias

##### SECCIÓN 4ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

##### 1.3.19. Actuaciones previas

##### 1.3.20. Infracciones

##### 1.3.21. Vallado de obras

##### 1.3.22. Construcciones provisionales de obra

##### 1.3.23. Acopio de escombros y materiales

##### 1.3.24. Andamios y maquinaria auxiliar

##### 1.3.25. Conclusión de las obras o instalaciones

##### SECCIÓN 5ª: CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

##### 1.3.26. Deberes de conservación de las obras de urbanización

##### 1.3.27. Deberes de conservación de bienes inmuebles

##### 1.3.28. Conservación del patrimonio catalogado

##### 1.3.29. Estado ruinoso de las edificaciones

##### CAPITULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

##### SECCIÓN 1.ª DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

##### 1.4.1. Sistemas generales

##### 1.4.2. Clasificación del suelo

##### 1.4.3. División del suelo por su calificación urbanística

##### SECCIÓN 2ª: INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

##### 1.4.4. Situaciones fuera de ordenación

##### SECCIÓN 3ª: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

##### 1.4.5. Derecho al aprovechamiento urbanístico

##### 1.4.6. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

##### 1.4.7. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria

##### CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

##### 1.5.1. Dimensiones y características del viario

##### 1.5.2. Pavimentación

##### 1.5.3. Señales verticales

##### 1.5.4. Mobiliario urbano

##### 1.5.5. Ajardinamiento de las vías

##### 1.5.6. Abastecimiento de agua potable

##### 1.5.7. Red de riego e hidrantes contra incendios

##### 1.5.8. Red de saneamiento

##### 1.5.9. Condiciones de los vertidos

##### 1.5.10. Red de distribución eléctrica

##### 1.5.11. Alumbrado

##### 1.5.12. Áreas ajardinadas y parques

##### 1.5.13. Infraestructuras de telecomunicación

##### TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

##### CAPITULO 1. PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

##### 2.1.1. Servidumbres de las vías de comunicación

##### 2.1.2. Protección de las vías pecuarias

##### 2.1.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica

##### 2.1.4. Servidumbres de abastecimiento de agua, saneamiento y otras instalaciones en el suelo no urbanizable

##### CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

##### 2.2.1. Protección de los cauces, riberas y márgenes

##### 2.2.2. Protección de las aguas subterráneas

##### 2.2.3. Protección de aguas en relación a vertidos líquidos

##### 2.2.4. Protección de la vegetación

##### 2.2.5. Protección de la fauna

##### 2.2.6. Protección del suelo

##### 2.2.7. Protección del paisaje

##### 2.2.8. Protección atmosférica

##### 2.2.9. Residuos

##### CAPITULO 3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

##### 2.3.1. Alcance y contenido

##### 2.3.2. Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación

##### 2.3.3. Protección de la parcela

##### 2.3.4. Modificaciones al Catálogo

##### 2.3.5. Protección de yacimientos arqueológicos

##### 2.3.6. Obras en yacimientos catalogados

##### 2.3.7. Hallazgos arqueológicos casuales

##### 2.3.8. Hallazgo con motivos de obras en zonas no catalogadas

##### TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

##### 3.1.1. Definición

##### 3.1.2. Especialidades de aplicación

##### 3.1.3. Tipos de obras de edificación

##### 3.1.4. Clases de condiciones

##### SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

##### 3.1.5. Parcela

##### 3.1.6. Superficie de parcela

##### 3.1.7. Parcela mínima

##### 3.1.8. Relación entre edificación y parcela

##### 3.1.9. Linderos

##### 3.1.10. Alineaciones

##### 3.1.11. Rasante

##### 3.1.12. Solar

##### SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

##### 3.1.13. Referencias de la edificación

##### 3.1.14. Posición de la edificación respecto a la alineación

##### 3.1.15. Retranqueo

##### 3.1.16. Tipologías edificatorias

##### SECCIÓN 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

##### 3.1.17. Superficie a ocupar

##### 3.1.18. Ocupación o superficie ocupada

##### SECCIÓN 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

##### 3.1.19. Superficie edificada por planta

##### 3.1.20. Superficie edificada total

##### 3.1.21. Superficie útil

##### 3.1.22. Superficie edificable

##### 3.1.23. Coeficiente de edificabilidad

##### CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN EN LOS EDIFICIOS

##### 3.2.1. Aplicación

##### 3.2.2. Altura de la edificación

##### 3.2.3. Medición de la altura en unidades métricas

##### 3.2.4. Medición de la altura en número de plantas

##### 3.2.5. Construcciones por encima de la altura máxima

##### 3.2.6. Altura de piso y altura libre de piso

##### 3.2.7. Sótano y semisótano

3.2.8. Entreplanta  
 3.2.9. Condiciones sobre otras plantas  
 3.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada  
**CAPITULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS**  
 3.3.1. Definición y aplicación  
**SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**  
 3.3.2. Pieza habitable  
 3.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano  
 3.3.4. Condiciones de ventilación e iluminación  
**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**  
 3.3.5. Patios de luces  
 3.3.6. Dimensión de los patios de parcela  
 3.3.7. Dimensiones de los patios de manzana  
 3.3.8. Cubrición de patios  
**SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS**  
 3.3.9. Dotación de agua  
 3.3.10. Red de saneamiento  
 3.3.11. Dotación de energía eléctrica  
 3.3.12. Evacuación de humos  
 3.3.13. Instalaciones de telefonía, radio y televisión  
 3.3.14. Servicios postales  
 3.3.15. Evacuación de residuos sólidos  
**SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS**  
 3.3.16. Prevención contra incendios  
 3.3.17. Protección mediante barandillas  
 3.3.18. Puesta a tierra  
 3.3.19. Accesos a las edificaciones  
 3.3.20. Puerta de acceso  
 3.3.21. Circulación interior  
 3.3.22. Escaleras  
 3.3.23. Supresión de barreras arquitectónicas  
**SECCIÓN 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS**  
 3.3.24. Dotación de aparcamiento  
 3.3.25. Soluciones para la dotación de aparcamiento  
 3.3.26. Plaza de aparcamiento  
 3.3.27. Altura libre de piso  
 3.3.28. Aparcamiento en los espacios libres privados  
**CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA**  
 3.4.1. Definición  
 3.4.2. Aplicación  
 3.4.3. Salvaguarda de la estética urbana  
 3.4.4. Perfil del núcleo  
 3.4.5. Tratamiento de fachadas  
 3.4.6. Medianeras  
 3.4.7. Cubiertas  
 3.4.8. Instalaciones en fachadas  
 3.4.9. Cornisas, aleros y líneas de impostas  
 3.4.10. Portadas, molduras y zócalos  
 3.4.11. Marquesinas  
 3.4.12. Toldos  
 3.4.13. Rótulos publicitarios en fachadas  
 3.4.14. Cerramientos de solares y terrenos  
 3.4.15. Cerramientos en edificación abierta o aislada  
 3.4.16. Cerramientos provisionales en locales comerciales  
**TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**  
**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**  
 4.1.1. Definición  
 4.1.2. Aplicación  
 4.1.3. Clases de usos  
 4.1.4. Usos globales y pormenorizados  
 4.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos  
 4.1.6. Usos dotacionales públicos y privados y usos lucrativos no dotacionales  
 4.1.7. Dotación de aparcamientos  
 4.1.8. Clasificación de usos  
**CAPITULO 2. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS**  
 4.2.1. Definición y clases  
 4.2.2. Aplicación  
 4.2.3. Condiciones de sustitución  
 4.2.4. Adaptación al ambiente  
 4.2.5. Dotación de aparcamientos  
**CAPITULO 3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**  
 4.3.1. Definición  
 4.3.2. Aplicación  
 4.3.3. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos  
 4.3.4. Instalaciones autorizadas  
**CAPITULO 4. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO**  
 4.4.1. Definición  
 4.4.2. Aplicación  
 4.4.3. Mejora de las condiciones peatonales  
 4.4.4. Afección a otros usos  
 4.4.5. Instalaciones autorizadas  
 4.4.6. Deber de conservación  
**CAPITULO 5. USO RESIDENCIAL**  
 4.5.1. Definición y clases

**SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA**  
 4.5.2. Programa de la vivienda  
 4.5.3. Situación de las viviendas  
 4.5.4. Altura de techos  
 4.5.5. Accesibilidad a las viviendas  
 4.5.6. Dotación de aparcamientos  
**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA**  
 4.5.7. Condiciones de aplicación  
**CAPITULO 6.- USO TERCIARIO**  
 4.6.1. Definición y clases  
**SECCIÓN 1ª: USO OFICINAS**  
 4.6.2. Definición  
 4.6.3. Categorías  
 4.6.4. Accesos  
 4.6.5. Altura mínima  
 4.6.6. Aseos  
 4.6.7. Dotación de aparcamiento  
 4.6.8. Legislación aplicable  
**SECCIÓN 2ª: USO COMERCIAL**  
 4.6.9. Definición  
 4.6.10. Dimensiones  
 4.6.11. Aseos  
 4.6.12. Altura libre de pisos  
 4.6.13. Recorridos de distribución  
 4.6.14. Supresión de molestias y olores  
 4.6.15. Legislación aplicable  
 4.6.16. Accesos  
 4.6.17. Dotación de aparcamientos  
**SECCIÓN 3ª: USO HOTELERO**  
 4.6.18. Condiciones de aplicación  
**SECCIÓN 4ª: SALAS DE REUNIÓN**  
 4.6.19. Definición  
 4.6.20. Condiciones de aplicación  
**CAPITULO 7.- USO SECUNDARIO**  
 4.7.1. Definición y clases  
**SECCIÓN 1ª: USO INDUSTRIAL**  
 4.7.2. Definición  
 4.7.3. Categorías  
 4.7.4. Condiciones generales de aplicación  
 4.7.5. Condiciones de compatibilidad  
 4.7.6. Limitaciones por fuego y explosión  
 4.7.7. Limitaciones por vibraciones  
 4.7.8. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores  
 4.7.9. Limitaciones por vertidos y saneamiento  
 4.7.10. Dotación de aparcamientos  
**SECCIÓN 2ª: USO GARAJES Y TALLERES DEL AUTOMÓVIL**  
 4.7.11. Definición  
 4.7.12. Condiciones de protección  
 4.7.13. Accesos y dotación de aparcamientos  
**SECCIÓN 3ª: USO ESTACIONES DE SERVICIO**  
 4.7.14. Definición  
 4.7.15. Condiciones de aplicación  
**TITULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
**CAPITULO 1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CONDICIONES DE PROTECCIÓN**  
**SECCIÓN 1ª: DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO**  
 5.1.1. Definición y ámbito de aplicación  
 5.1.2. Régimen jurídico de la propiedad del suelo no urbanizable  
 5.1.3. Edificios, parcelas y usos fuera de ordenación  
 5.1.4. Categorías del suelo no urbanizable  
 5.1.5. Parcelaciones rústicas y segregaciones  
 5.1.6. Prohibición de parcelaciones urbanísticas  
 5.1.7. Concepto de núcleo de población  
**SECCIÓN 2ª: ESPECIALIDADES DE TRAMITACION**  
 5.1.8. Documentación necesaria y especificaciones en suelo no urbaniz  
**SECCIÓN 3ª: SUELOS AFECTADOS POR NORMATIVA SECTORIAL**  
 5.1.9. Determinaciones de aplicación  
 5.1.10. Vegas  
**CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO URBANIZABLE**  
 5.2.1. Régimen de usos  
 5.2.2. Condiciones del uso primario  
 5.2.3. Condiciones del uso de ocio ligado al medio natural  
 5.2.4. Condiciones del uso de servicios vinculados a las obras públicas e infraestructuras  
 5.2.5. Condiciones de uso de las construcciones y edificaciones públicas singulares que deban emplazarse ineludiblemente en suelo no urbanizable  
 5.2.6. Condiciones del uso de vivienda unifamiliar aislada  
**CAPITULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**  
 5.3.1. Edificaciones permitidas  
 5.3.2. Condiciones para la edificación vinculada al uso primario  
 5.3.3. Condiciones de la edificación vinculada a actividades de ocio ligado al medio natural  
 5.3.4. Condiciones para la edificación vinculada a las obras públicas e infraestructuras  
 5.3.5. Condiciones de las edificaciones públicas singulares que deban emplazarse ineludiblemente en suelo no urbanizable

5.3.6. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar aislada ligada al uso primario

**CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCIÓN 1ª: ÁREA DE RESERVA DEL PARQUE NATURAL SIERRA DE GRAZALEMA**

5.4.1. Ámbito

5.4.2. Condiciones de uso del área de reserva del Parque Natural Sierra de Grazalema

**SECCIÓN 2ª: ÁREA DE INTERÉS GANADERO FORESTAL**

5.4.3. Ámbito

5.4.4. Condiciones de uso del área de interés ganadero forestal

**SECCIÓN 3ª: ÁREAS AGRÍCOLAS**

5.4.5. Ámbito

5.4.6. Condiciones de uso de las áreas agrícolas

**SECCIÓN 4ª: ÁREA DE HUERTAS**

5.4.7. Ámbito

5.4.8. Condiciones de uso de las áreas de huertas

**SECCIÓN 5ª: ÁREA DE REGENERACIÓN AMBIENTAL DEL EMBALSE**

5.4.9. Ámbito y finalidad

5.4.10. Condiciones de uso del área de regeneración ambiental del embalse

**SECCIÓN 6ª: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO: VÍAS PECUARIAS**

5.4.11. Ámbito

5.4.12. Condiciones de las vías pecuarias

**SECCIÓN 7ª: ÁREA DE TRATAMIENTO ESPECIAL "RIBERA DEL MAJACEITE"**

5.4.13. Ámbito

5.4.14. Condiciones de uso y edificación

**SECCIÓN 8ª: OTRAS ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO NO URBANIZABLE**

5.4.15. Disposiciones generales

5.4.16. Deslinde y recuperación de las vías pecuarias

5.4.17. Catálogo de caminos vecinales

5.4.18. Yacimientos históricos y culturales

**TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

6.1.1. Definición y delimitación

6.1.2. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores

6.1.3. Derechos y deberes básicos de los propietarios

6.1.4. Aprovechamiento medio

6.1.5. Desarrollo del suelo urbanizable

6.1.6. Requisitos para poder edificar

6.1.7. Cesiones en el suelo urbanizable

**CAPITULO 2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

6.2.1. Criterios de ordenación

6.2.2. Condiciones de la edificación

6.2.3. Condiciones de uso

6.2.4. Condiciones de desarrollo de la ordenación

**CAPITULO 3.- FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

6.3.1. Ámbito y aprovechamiento medio de las áreas de reparto

**SECCIÓN 1ª: ÁREA DE REPARTO AR-1**

6.3.2. Sector R-1

6.3.3. Sector R-2

6.3.4. Sistema General SG-1

**SECCIÓN 2ª: ÁREA DE REPARTO AR-2**

6.3.5. Sector R-3

6.3.6. Sistema General SG-2

**CAPÍTULO 4. ORDENANZA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO: PARQUE INDUSTRIAL**

6.4.1. Definición, ámbito y tipología

6.4.2. Aplicación

6.4.3. Clasificación en grados

**SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**

6.4.4. Uso característico

6.4.5. Usos compatibles

**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

6.4.6. Condiciones de parcela

6.4.7. Posición de la edificación

6.4.8. Coeficiente de edificabilidad

6.4.9. Altura de la edificación

**SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**

6.4.10. Ejecución de obras por fases

6.4.11. Cubiertas

**TITULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

7.1.1. Definición y delimitación

7.1.2. Régimen del suelo urbano

7.1.3. Plazos para el cumplimiento de deberes en suelo urbano

7.1.4. Acciones de edificación

7.1.5. División del suelo urbano

7.1.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación

7.1.7. Parcelaciones y reparcelaciones

7.1.8. Alineaciones y rasantes

**CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1: CASCO ANTIGUO**

7.2.1. Definición y ámbito

7.2.2. Aplicación

7.2.3. Condiciones de las obras permitidas

**SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**

7.2.4. Uso y tipología edificatoria característicos

7.2.5. Usos compatibles

**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

7.2.6. Condiciones de parcela

7.2.7. Posición de la edificación

7.2.8. Ocupación

7.2.9. Altura de la edificación

7.2.10. Patios

7.2.11. Exención de la dotación de aparcamientos

**SECCIÓN 3: CONDICIONES ESTÉTICAS**

7.2.12. Composición de las fachadas

7.2.13. Materiales y acabados

**CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2: ZONA DE EXTENSIÓN**

7.3.1. Definición y ámbito

7.3.2. Aplicación

**SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**

7.3.3. Uso y tipología edificatoria característicos

7.3.4. Usos compatibles

**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

7.3.5. Condiciones de parcela

7.3.6. Posición de la edificación

7.3.7. Ocupación

7.3.8. Coeficiente de edificabilidad

7.3.9. Altura de la edificación

7.3.10. Patios

**SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**

7.3.11. Composición de fachadas

7.3.12. Materiales y acabados

**CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

7.4.1. Ámbito y tipología

7.4.2. Aplicación

**SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**

7.4.3. Uso y tipología edificatoria característicos

7.4.4. Usos compatibles

**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

7.4.5. Condiciones de parcela

7.4.6. Posición de la edificación

7.4.7. Ocupación de la parcela

7.4.8. Coeficiente de edificabilidad

7.4.9. Altura de la edificación

**SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**

7.4.10. Composición de fachadas

7.4.11. Cerramientos y espacios libres de parcela

**CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4: PLAN PARCIAL VILLA TURÍSTICA**

7.5.1. Definición y ámbito

7.5.2. Aplicación

**CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: INDUSTRIAL**

7.6.1. Definición, ámbito y tipología

7.6.2. Aplicación

7.6.3. Clasificación en grados

**SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**

7.6.4. Uso característico

7.6.5. Usos compatibles

**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

7.6.6. Condiciones de parcela

7.6.7. Posición de la edificación

7.6.8. Coeficiente de edificabilidad

7.6.9. Altura de la edificación

**SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**

7.6.10. Ejecución de obras por fases

7.6.11. Cubiertas

**CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: TERCARIO**

7.7.1. Definición, ámbito y tipología

7.7.2. Aplicación

**SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**

7.7.3. Uso característico

7.7.4. Usos compatibles

**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

7.7.5. Condiciones de parcela

7.7.6. Posición de la edificación

7.7.7. Ocupación de la parcela

7.7.8. Coeficiente de edificabilidad

7.7.9. Altura de la edificación

**SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**

7.7.10. Adaptación al ambiente

**CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS**

7.8.1. Definición y ámbito

**SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**

7.8.2. Uso característico

7.8.3. Usos compatibles

**SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

7.8.4. Condiciones de parcela

7.8.5. Posición de la edificación

7.8.6. Coeficiente de edificabilidad

## 7.8.7. Altura de la edificación

## SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE ESTÉTICA

## 7.8.8. Adaptación al entorno

## CAPITULO 9. ORDENANZA Nº 8: ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

## 7.9.1. Definición y ámbito

## SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

## 7.9.2. Uso característico

## 7.9.3. Usos compatibles

## SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

## 7.9.4. Construcciones autorizadas

## SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

## 7.9.5. Composición y materiales

## 7.9.6. Urbanización

## CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9: ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

## 7.10.1. Definición y ámbito

## SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

## 7.10.2. Uso característico

## 7.10.3. Usos compatibles

## SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

## 7.10.4. Construcciones autorizadas

## CAPITULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

## 7.11.1. Definición

## 7.11.2. Delimitación

## 7.11.3. Desarrollo

## 7.11.4. Aparcamiento en superficie anejos al viario público

## 7.11.5. Cálculo del aprovechamiento medio

## 7.11.6. Alcance de las determinaciones particulares

## 7.11.7. Fichas de unidades de ejecución

## CAPITULO 12. ACTUACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO

## 7.12.1. Disposiciones generales

## 7.12.2. Actuaciones aisladas de nuevas alineaciones y apertura de viario

## 7.12.3. Nuevos equipamientos

## 7.12.4. Nuevos espacios libres

## 7.12.5. Infraestructuras y mejoras de viario

## 7.12.6. Previsión de viviendas públicas

## ANEXO I: ABREVIATURAS

## ANEXO II: CUADRO DE PRIORIDADES

## ANEXO III: PLAN HIDROLÓGICO DEL GUADALQUIVIR

## ANEXO IV: REFERENCIAS A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

## TITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARÁCTER GENERAL

## CAPITULO 1. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA

## 1.1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación

El objeto del Plan General de Ordenación Urbanística es ordenar urbanísticamente el territorio del término municipal de Grazalema, estableciendo las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en este municipio. Estas determinaciones son de obligado cumplimiento en todo el ámbito territorial del municipio.

La naturaleza del PGOU es la definida en la legislación vigente para este tipo de instrumento de planeamiento, por lo que define la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación del suelo, el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, el uso y aprovechamiento de las edificaciones y los derechos y deberes inherentes a la propiedad.

## 1.1.2. Ámbito temporal del PGOU

Este Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia en tanto no se revise.

## 1.1.3. Supuestos de revisión

1. El Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a la revisión de este PGOU al producirse alguno de los supuestos siguientes:

a) Cuando se alcance la cifra de 4.300 habitantes como población de derecho del municipio.

b) A los veinte (20) años contados desde la fecha de aprobación definitiva de estas Normas.

2. Justificarán la revisión de este PGOU, previo estudio correspondiente:

a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población en el ámbito territorial del Municipio.

b) Las mayores exigencias de equipamiento comunitario del desarrollo económico y social.

c) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas, respecto a factores básicos del planeamiento, que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto dando lugar a cambios en la estructura general y orgánica del territorio.

d) La afectación de su territorio por un planeamiento de rango superior (comarcal, provincial o regional), contradictorio con el contenido de este PGOU.

## 1.1.4. Modificación del PGOU

Sólo podrá modificarse el PGOU cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación, de forma que haga necesaria la revisión global.

Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de la misma y de su incidencia en la ordenación general.

## 1.1.5. Actualización del PGOU

1. Dado el amplio horizonte temporal del PGOU, y con objeto de dotarlo de operatividad y flexibilidad, ante los cambios que se produzcan en la legislación de aplicación el Ayuntamiento podrá llevar a cabo una actualización legal del PGOU sin necesidad de acometer una modificación puntual, siempre que dicha actualización sólo suponga cambios en el contenido de los anexos de estas normas urbanísticas.

2. Para la tramitación se estará a lo dispuesto en la legislación vigente para la tramitación de los textos

refundidos de planeamiento.

3. Si la actualización implica cambios que exceden del contenido de los anexos de estas normas

urbanísticas, se tramitará como una modificación puntual o como una revisión, según lo que legalmente

proceda.

## 1.1.6. Carácter vinculante de las determinaciones del PGOU

Las determinaciones de este PGOU vinculan a la Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos organismos de la Administración Autonómica, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de este PGOU. En todo caso para los actos promovidos por administraciones públicas se estará a lo previsto en la legislación vigente.

## 1.1.7. Interpretación del PGOU

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

2. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa. En caso de contradicción o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el PGOU, prevalecerán los criterios y determinaciones de las Normas Urbanísticas sobre los contenidos en los Planos de Ordenación, los de éstos sobre los de la Memoria Justificativa y los de ésta última sobre los incluidos en la Memoria Informativa. Si existen discordancias en los planos prevalecerán los que estén a una escala más detallada y si aparecen discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto prevalecerán los primeros.

3. No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable:

a) Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.

b) A los mayores espacios libres.

c) Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.

d) A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.

e) Al interés más general de la colectividad.

f) A la mejor conservación del patrimonio protegido.

## CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

## SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

## 1.2.1. Órganos actuantes

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Grazalema 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 las administraciones 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 PGOU persigue.

## 1.2.2. Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Anexo II: Cuadro de Prioridades.

2. Sin perjuicio y habida cuenta de la naturaleza y alcance del Cuadro de Prioridades, se podrá adelantar la formulación de los correspondientes instrumentos de planeamiento, justificadamente y en función del interés urbanístico general.

3. El incumplimiento de las previsiones del Cuadro de Prioridades facultará al Ayuntamiento de Grazalema, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal de incumplimiento, con el trámite que legalmente corresponda, 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.

## 1.2.3. Instrumentos de actuación urbanística

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

a) Instrumentos de desarrollo, aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

b) Instrumentos de gestión, aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística.

c) Instrumentos de ejecución, aquellos cuya finalidad es la ejecución material de las determinaciones del PGOU o de sus instrumentos de desarrollo.

## SECCIÓN 2ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

## 1.2.4. Figuras incluidas en el PGOU

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales de Ordenación habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan tanto en la legislación vigente como en estas Normas, en especial en las fichas correspondientes. Su documentación y tramitación serán las previstas en la legislación vigente.

## 1.2.5. Otros instrumentos de desarrollo

Además del Plan Parcial, podrán utilizarse otros instrumentos de desarrollo no especificados en estas normas pero contemplados en la legislación urbanística, siempre que sus fines se ajusten a lo prescrito en dicha legislación.

## SECCIÓN 3ª: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

## 1.2.6. Ejecución del PGOU

1. La ejecución del PGOU se realizará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que habrán de garantizar la distribución equitativa de

beneficios y cargas entre los afectados y el cumplimiento de los deberes de cesión, así como la financiación y, en su caso, la ejecución de la urbanización<sup>7</sup>.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate<sup>8</sup>.

3. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en este PGOU, o la modificación de las ya delimitadas, se realizará según lo establecido en la legislación urbanística<sup>9</sup>.

4. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el PGOU.

5. Las actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo se ejecutarán por la Administración Pública actuante mediante:

a) el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la legislación urbanística y la de expropiación forzosa.

b) permutas, si se llega a un acuerdo con los privados: en algunas actuaciones aisladas, como el tranqueo de algunas alineaciones, se considerará la parcela aplicable a precios de aprovechamiento urbanístico la total de propiedad privada, cediendo gratuitamente los metros de retranqueos sin necesidad de expropiación, considerándose equitativo el reparto de beneficios y cargas.

c) otros sistemas contemplados en la legislación urbanística vigente<sup>10</sup>.

#### 1.2.7. Parcelación urbanística y segregación de fincas

1. Se considerará parcelación urbanística la definida como tal en la legislación urbanística<sup>11</sup>. No supone redistribución de cargas y beneficios.

2. La parcelación urbanística realizada en suelo no urbanizable que pueda inducir a la formación de núcleo de población, según su definición contenida en el PGOU, se considera parcelación urbanística y queda prohibida y sujeta a sanción según lo establecido en la legislación urbanística<sup>12</sup>.

3. Los proyectos de parcelación sólo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos. Estarán sometidos a previa licencia. Además, se ajustarán a lo establecido en la legislación urbanística<sup>13</sup>.

4. Los proyectos de parcelación o segregación contendrán la documentación necesaria para la total definición de la situación original y la definitiva de la estructura parcelaria y como mínimo la siguiente:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del planeamiento sobre el que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y describiendo las parcelas resultantes con expresión de su superficie, localización y condiciones de edificabilidad, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos:

- De situación a escala no inferior a 1:2.000, en cartografía oficial.

- De estado actual a escala 1:500 incluyendo la topografía del terreno, la situación de las lindes de las fincas originarias registrales y la representación de los elementos normales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planos de ordenación vinculantes.

- De parcelación a escala 1:500, indicando por parcela su superficie y edificabilidad de tal forma que pueda compararse que no quedan parcelas inaprovechadas.

c) Escritura de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación, así como documentos catastrales que las identifiquen.

d) Propuesta de cédula urbanística o ficha de cada parcela resultante a efectos de facilitar la labor de control e información urbanística por parte del Ayuntamiento.

5. No se permitirá ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecidas en las ordenanzas que le sean de aplicación o que incumplan lo dispuesto al efecto en la legislación urbanística<sup>14</sup>.

6. Aun cuando los Estudios de Detalles y los Proyectos de Urbanización puedan contener una parcelación, ello no eximirá de la presentación y sometimiento a licencia del Proyecto de Parcelación correspondiente.

7. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga, necesitando la segregación rústica la declaración municipal de ser innecesaria la licencia<sup>15</sup>.

### SECCIÓN 4ª: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### 1.2.8. Proyectos técnicos de ejecución material

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones urbanísticas y edificatorias, públicas o privadas, se entiende por proyecto técnico aquel que define en su totalidad las obras o instalaciones a realizar, de modo que puedan ser ejecutadas.

2. El contenido y condiciones que debe cumplir este tipo de proyecto se establecen en el Capítulo 3: "Intervención municipal en el uso del suelo y la edificación" del presente Título I.

3. A efectos de su aplicación, las Normas Urbanísticas consideran los siguientes tipos de proyectos técnicos.

a) Proyectos de obras:

- Proyectos de Urbanización

- Proyectos de edificación

b) Proyectos de actividades:

- Proyectos de instalaciones de actividades.

- Proyectos de mejora de la instalación.

#### 1.2.9. 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 los instrumentos de planeamiento, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable<sup>16</sup>.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a la que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en

la legislación urbanística<sup>17</sup> con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

c) Plan de Restauración Ambiental y Paisajística, que incluirá:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentía, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Acciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, incluyendo una nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especies vegetales y la conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

#### 1.2.10. Proyecto de obras de edificación

1. De acuerdo a los distintos tipos de obras de edificación que pueden darse, los proyectos tratarán de uno de esos tipos o de varios de ellos, condición que deberá hacerse constar en la Memoria del Proyecto, en su título y en el expediente que se tramite en el Ayuntamiento.

2. Así los tipos de obras que se distinguen son los siguientes:

a) De demolición

b) De nueva planta y, dentro de este tipo, las siguientes:

- Reconstrucción

- Sustitución

- Nueva construcción

c) De ampliación

d) De reforma o adaptación y, dentro este tipo, las siguientes:

- Exterior

- Interior

- Estructural

e) De conservación y mantenimiento

3. También se contemplan dos tipos de obras que significan, ya de hecho, un conjunto de algunas de las básicas referidas anteriormente y que conllevan una cierta matización respecto de sus fines concretos en cuanto a que son los objetivos de este PGOU en materia de protección del «Patrimonio Edificado, Arqueológico y Etnológico», como son las obras de:

a) Restauración

b) Rehabilitación.

#### 1.2.11. Proyectos de actividades

1. Se entiende por proyectos de actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo estarán constituidos por:

a) La memoria, que ha de definir las condiciones urbanísticas, el proceso productivo o de uso de la actividad (incluyendo las condiciones higiénico-sanitarias), las instalaciones y las condiciones de seguridad y protección contra incendios.

b) Los planos, que como mínimo han de incluir:

- Situación.

- Emplazamiento con detalle sobre colindantes, viario y accesos.

- Estado previo del local.

- Planta acotada reflejando los usos.

- Secciones y alzados.

- Instalaciones, maquinaria y mobiliario.

- Protección contra incendios.

- Otros que se consideren necesarios para la mejor comprensión del proyecto.

c) Mediciones y presupuesto, en las que se reflejarán con el mayor detalle las unidades que se refieran a elementos protectores y correctores.

#### 1.2.12. Proyectos de obras auxiliares o complementarias de la urbanización y edificación

Se adaptarán a lo dispuesto en este artículo aquellas obras auxiliares o complementarias de la urbanización o edificación que, necesitadas o no de proyecto técnico, no se corresponden o no llegan a alcanzar el grado de complejidad de las obras incluidas en los proyectos técnicos, aún cuando puedan asimilarse a alguna de ellas.

### CAPITULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### SECCIÓN 1.ª LICENCIAS URBANÍSTICAS

##### 1.3.1. Actos sujetos a licencia municipal

Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa los actos relacionados

en la legislación urbanística 18 y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de su linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

### 1.3.2. Régimen legal en la concesión de las licencias

1. La competencia y el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente 19.

2. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y financiación de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en la legislación urbanística 20.

3. Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

4. El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicio que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.

### 1.3.3. Contenido de la licencia

1. Se entienden contenidas en la licencia las condiciones urbanísticas vigentes en el término municipal.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además, el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a la localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, el empresario, o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

4. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

### 1.3.4. Plazos de vigencia

1. Las licencias relativas a obras e instalaciones deberán determinar el plazo en que deben iniciarse y concluirse. Dicho plazo puede ser el propuesto por el solicitante, siempre que la administración municipal no lo considere excesivo. 21

2. Las licencias caducan y quedan sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado o concluido en los plazos determinados 22.

3. Se consideran iniciadas las obras o, instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los siguientes requisitos:

- Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
- Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y los proyectados y autorizados.

4. El incumplimiento del plazo de ejecución determinado en el acto del otorgamiento de la licencia comporta, en todo caso, la caducidad de la licencia, excepto si se hubiera otorgado su prórroga, y la adaptación de la actividad autorizada a las modificaciones de la normativa urbanística vigente que hubieran podido aprobarse con posterioridad a la concesión de la licencia, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, como si de nueva licencia se tratase.

### 1.3.5. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

### 1.3.6. Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.
- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.
- Situación, superficie y pertenencia de la finca, e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
- Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
- Lugar y fecha.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el registro general del Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los párrafos siguientes, así como las autorizaciones o informes exigidos por la legislación aplicable 23. En todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.

1.3.7. Documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia de obra menor

1. Se entiende por obra menor la que cumpla los siguientes requisitos:

- No comprometer elementos estructurales del edificio.
- No comprometer la seguridad de personas o bienes.
- Ser de escasa complejidad y requerir una tecnología simple.
- No precisar la presencia de técnicos.

2. La solicitud de este tipo de licencias deberá acompañarse de: plano de situación; croquis acotado de la obra que se pretende realizar con grado de detalle suficiente para la comprensión de la misma; relación de materiales a emplear y descripción de las características constructivas y estéticas de la solución adoptada; y el presupuesto de su coste, todo ello firmado por el contratista o propietario.

1.3.8. Documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia de obra mayor

1. Se entiende por obra mayor:

- Las de nueva planta y ampliación en cualquier caso; y las de reforma, conservación y demolición que afecte a la estructura, cubierta o fachada del edificio, a excepción de las que no impliquen más que el cambio o reposición del material de cobertura en las segundas y de carpintería y acabado en las terceras.
- Las englobadas en obra menor que alcancen una determinada entidad económica o volumen de obra compleja.

2. La solicitud de licencia de obras de edificación deberá acompañarse de proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el colegio profesional correspondiente. Dicho proyecto deberá contener como mínimo memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar, plano de situación, planos en que se describa la actuación, pliego de condiciones técnicas para la ejecución de la obra y mediciones y presupuesto de la misma. Todos los documentos se redactarán con el nivel de detalle suficiente de acuerdo con las características de la obra a realizar y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación.

Cuando se dieran los supuestos que, según lo establecido en la legislación sectorial correspondiente 24, hicieran necesaria la elaboración de un Estudio de Seguridad y Salud o un Estudio Básico de Seguridad y Salud, dicho estudio deberá ser presentado en el Ayuntamiento junto con el Proyecto de Ejecución y, en todo caso, antes de iniciar las obras amparadas por la licencia.

3. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige cumplir con la Ordenanza Fiscal correspondiente y acreditar los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b) Hallarse cumplidos los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos, correspondientes a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar el predio con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a la legislación urbanística y las presentes normas.
- d) Haber obtenido previamente la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o conexiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fuesen exigibles a tenor de las presentes normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

4. No obstante lo establecido en el apartado 3.d) anterior, podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aun cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

5. La alteración del proyecto aprobado en aspectos distintos a las especificaciones constructivas o de materiales precisa modificación de la licencia.

6. Las licencias de obras se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

- a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
- b) Se repondrán antes de la finalización de la obra las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de la licencia.
- c) En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.
- d) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición de cualquier agente o inspector municipal.
- e) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del constructor y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de la licencia municipal.

### 1.3.9. Procedimiento de tramitación de licencias en suelo no urbanizable

1. Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas 25 o las Actuaciones de Interés Público 26, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda 27.

2. En todo caso, el Ayuntamiento, en el plazo de diez días, remitirá la documentación con su informe facultativo a la Delegación Provincial de Medio Ambiente. Esta procederá a evacuar informe, que será vinculante si fuere denegatorio, en el plazo de dos meses. En caso de informe favorable o de silencio administrativo por parte de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, el Ayuntamiento continuará el procedimiento según la tramitación ordinaria<sup>28</sup>.

#### SECCIÓN 2ª: LICENCIA DE ACTIVIDADES

##### 1.3.10. La licencia de actividad

1. La licencia de actividad tiene por objeto autorizar la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el término municipal, tras la acreditación, por parte de los solicitantes y técnicos, de que cumplen las normas urbanísticas y de emplazamiento que le son de aplicación y reúnen las condiciones necesarias de tranquilidad, seguridad, salubridad y calidad ambiental.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto en los supuestos de nueva instalación como en los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas.

3. Sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, quedan excluidos de la obligación de obtener la licencia de actividad:

a) Los usos residenciales y sus instalaciones complementarias privadas (trasteros, locales de reunión de comunidades, garajes, piscinas, etc.) siempre que estén al servicio de la vivienda.

b) El ejercicio individual de actividades profesionales que no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, así como las oficinas y servicios de las Administraciones Públicas.

c) Los establecimientos situados en el mercado de abastos, por entenderse implícita en la adjudicación del puesto.

d) Los quioscos para venta de prensa, chucherías, flores y boletos, así como la venta ambulante, situados en la vía pública, por entenderse que la licencia de ocupación de los mismos lleva implícita la licencia de actividad.

e) Los puestos, barracas, casetas o atracciones instalados en espacios abiertos, con motivo de las fiestas tradicionales locales, que se ajustarán, en su caso, a su normativa específica.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable, a tenor en lo previsto en estas Normas.

5. La licencia de obras, cuando éstas sean necesarias para la instalación o funcionamiento de la actividad, no se concederá sin el otorgamiento de la licencia de actividad cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características determinadas<sup>29</sup>. Quedará sólo pendiente la autorización de la puesta en marcha de la actividad, que no se permitirá hasta el final de las obras y la aportación de la documentación oportuna.

6. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones necesarios para el desarrollo o instalación de la actividad no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.

Salvo en aquellos casos en que expresamente venga exigido por una norma de rango superior, la obtención de licencia de actividad no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones no municipales.

7. En los cambios de nombre o titularidad, cuando la actividad esté en funcionamiento o haya dejado de ejercerse con anterioridad a seis (6) meses como máximo, cuente con licencia de actividad y no conlleve obras, la solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

- Fotocopia compulsada de la comunicación de comienzo o modificación de la actividad a los efectos tributarios correspondientes<sup>30</sup>.

- Fotocopia compulsada de la licencia de actividad anterior.

- Documento acreditativo del traspaso o cambio de nombre.

Cualquier otra variación se considerará como modificación de la actividad, debiéndose tramitar conforme si se tratara de una nueva actividad, con la documentación que le sea exigible en virtud de ello y la liquidación de tasas e impuestos que le sean de aplicación.

Si se pretende realizar obras, sin perjuicio de lo anterior, deberá valorarse por los técnicos municipales si es necesario una nueva tramitación del expediente de actividad según la envergadura de éstas.

8. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá en todo a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

##### 1.3.11. Clasificación de actividades

1. Se considerarán inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas. No se considerarán como inocuas las actividades incluidas en cualquiera de los dos apartados siguientes.

2. Se considerarán actividades susceptibles de prevención ambiental aquéllas que se encuentran afectadas por la legislación vigente en materia de protección ambiental<sup>31</sup>.

3. Se considerarán actividades susceptibles de prevención sobre seguridad pública aquéllas que, sin perjuicio de su inclusión o no en el apartado anterior, estén incluidas dentro del ámbito de aplicación de la legislación vigente en materia de seguridad pública, higiene, comodidad y salud<sup>32</sup>.

##### 1.3.12. Documentación

1. Para la concesión de licencia de actividad, a la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

- Copia del DNI o escritura de constitución de la entidad.

- Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

- Documentación técnica, que incluye:

- Certificado suscrito por técnico competente y visado colegial donde se acredite que las soluciones proyectadas cumplen las normas urbanísticas, de emplazamiento, de seguridad y solidez e higiénico-ambientales que le son de aplicación.

- Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad.

- Planos acotados de planta y sección a escala 1:100.

- Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.

- Valoración de las instalaciones.

- Proyecto técnico con el contenido mínimo del art. 1.2.11 cuando sea necesario por la legislación vigente.

- Proyecto de actividad (cuando lo exija la legislación vigente de prevención ambiental o seguridad pública), suscrito por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, con el contenido mínimo del art. 1.2.11 de estas Normas (en el que podrá incluirse el resto de la documentación técnica), ajustándose a lo dispuesto en la legislación que le sea de aplicación.

- Copia de las licencias de obras y de actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local o cuando este se ubique en un edificio preexistente.

2. De la documentación técnica se aportarán en todo caso los ejemplares suficientes para que los organismos competentes según las distintas legislaciones puedan emitir los correspondientes informes.

3. Si la instalación de la actividad requiere la ejecución de obras, será necesario la obtención de licencia para la ejecución de las mismas. La documentación podrá tramitarse conjuntamente, aportando un solo proyecto técnico que incluya lo requerido por ambas licencias y copias suficientes para los distintos trámites<sup>33</sup>.

4. Sin perjuicio de que existan obras para las cuales será necesaria la presentación que se requiera en relación a la licencia de obras, la documentación a aportar contendrá las medidas correctoras y de seguridad que correspondan al tipo de instalación o actividad, con justificación expresa de su adecuación a la normativa que le sea de aplicación<sup>34</sup>.

##### 1.3.13. Tramitación

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación vigente<sup>35</sup>.

2. En todo caso, la concesión de licencia de actividad (excepto las inocuas) requerirá el informe preceptivo de la Junta Rectora si la actuación se localiza en suelo clasificado como urbano o urbanizable<sup>36</sup>. En suelo no urbanizable, toda clase de actuación, tanto pública como privada, estará sujeta a autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente

3. La puesta en marcha de la actividad no podrá realizarse hasta que el titular obtenga el permiso de funcionamiento según lo dispuesto en el art. 1.3.14 de estas Normas.

##### 1.3.14. El permiso de funcionamiento de la actividad

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad pretendida.

2. Para la obtención del permiso de funcionamiento de la actividad será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como las resoluciones favorables de los órganos competentes sobre prevención ambiental y seguridad pública.

3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y en la legislación urbanística, así como haber concluido la edificación al amparo de licencia de obras no caducada.

4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera preciso la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar las modificaciones necesarias tanto al proyecto de actividad como, en su caso, al de obras.

6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para obtener el permiso de funcionamiento será la siguiente:

a) Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubiera sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.

b) Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.

c) Certificado final de instalación de la actividad, de obras o ambos, suscrito en cada caso por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, donde se haga constar, además de la seguridad estructural del edificio y otras normas de obligado cumplimiento, si fuera el caso:

- Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.

- Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.

- Que se cumplen las determinaciones exigidas por la normativa técnica<sup>37</sup>.

d) Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se trata de actividad calificada.

e) Recibo acreditativo de la comunicación de comienzo o modificación de la actividad a los efectos tributarios correspondientes<sup>38</sup> y en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

f) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos y cualquier otra que el Ayuntamiento exija conveniente.

8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los servicios técnicos municipales o de la Junta de Andalucía.

9. Caducarán las licencias de actividad de aquellas actividades que permanezcan interrumpidas durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso. Esta prórroga no podrá exceder de un período igual al plazo antes mencionado.

##### 1.3.15. Autorización de otros organismos con competencias concurrentes

1. Las autorizaciones que deban otorgar otros órganos con competencias concurrentes

habrán de adjuntarse a la solicitud de licencia, tanto en las de obras como en las de actividad y ocupación, no considerándose la documentación completa hasta que no se aporten aquellas a los efectos de cómputo de plazos y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

### SECCIÓN 3ª: OTROS ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

1.3.16. La licencia de primera ocupación de la edificación residencial y usos similares

1. La licencia de primera ocupación tiene por finalidad exclusiva:

a) Comprobar que el edificio construido (o la ampliación del mismo) y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.

b) Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y ornato públicos.

c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

2. Están sujetos a licencia de primera ocupación:

a) Las edificaciones fruto de obras de nueva planta o ampliación.

b) Los edificios que han sido objeto de sustitución y reforma o rehabilitación, dando lugar a una configuración distinta a la preexistente.

3. Quedan excluidos de la obligación de obtener licencia de primera ocupación los edificios cuyos usos están sujetos a licencia de actividad, por encontrarse aquella incluida entre los trámites de ésta.

4. La concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de la obra y, en su caso, de la urbanización, suscrita por la Dirección Facultativa de las mismas y visada por el colegio profesional correspondiente, donde además se justifique el ajuste de lo construido a la licencia en su día otorgada.

b) Proyecto final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras, si éstas hubieren sufrido alguna alteración, y que no incurra en los supuestos que precisan solicitud de modificación de licencia.

c) Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.

d) Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, si el Ayuntamiento lo considerase preciso.

e) Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

f) Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

5. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, siendo el plazo para su concesión o denegación de un mes, salvo interrupción del plazo debida a subsanación de errores.

La obtención de la licencia de ocupación por el transcurso de los plazos no legitima las obras o usos que sean contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

Asimismo, la obtención de la licencia de ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

6. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación, cuando fuere preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

7. Las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos (agua, saneamiento, electricidad y teléfono) no podrán dar servicio a la edificación hasta que no se obtenga la licencia de ocupación<sup>39</sup>. Queda especialmente prohibido utilizar el suministro de agua concedido para las obras en otras actividades diferentes y, especialmente, para uso doméstico.

1.3.17. Licencias de parcelación urbanística o de segregación

1. Estarán sujeta a licencia urbanística toda parcelación urbanística en suelo urbano o urbanizable, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia<sup>40</sup>.

2. Con la solicitud de licencia de parcelación o de segregación se acompañará, como mínimo, la documentación especificada en el art. 1.2.7, que se presentará por separado, en otra carpeta, para formar documento específico y completo distinto de los de edificación.

1.3.18. Otras licencias

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización ordinarias o públicas<sup>41</sup>, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación a escala 1:2.000 en el que se localice la finca.

b) Proyecto técnico integrado por los documentos necesarios para los Proyectos de Urbanización, con los capítulos pertinentes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar.

c) Copia del plano especial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, si fuese el caso.

d) Depósito de garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, en la cuantía que se estime necesaria.

2. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras no considerada como menores, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento 1:2000 con curvas de nivel.

b) Plano topográfico escala 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente, y las fincas y construcciones vecinas que puedan ser afectados por desmonte o terraplén.

c) Planos de perfiles, así como de los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria de la documentación anterior, explicando las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

3. La solicitud de licencia de demolición se presentará acompañada por los siguientes documentos:

a) Proyecto de demolición.

b) Proyecto de obra nueva, puesto que no se concederá licencia de demolición si no va acompañada de proyecto de obra nueva que lo sustituya salvo en el caso de ruina inminente.

c) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente colegio oficial.

4. Para la licencia de apeos se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos, si así se viese conveniente por la envergadura de las obras o por estar incluidos ambos en un único proyecto. Cuando afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil. Antes de comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia por peligro inmediato se podrá disponer en el acto de los apeos y obras convenientes, bajo la dirección facultativa de la propiedad, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas y abonar los derechos que procedan y exigiéndose que se realicen los apeos u obras que se estimen oportunos.

5. Con la solicitud de licencia para la instalación de usos de grúas torres en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio.

Si tuviera que instalarse en terreno de un vial, se indicará el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificado de la casa instaladora suscrito por técnico competente acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento.

En dicha certificación deberá recogerse las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria y documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

### SECCIÓN 4ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1.3.19. Actuaciones previas

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o «tira de cuerdas» correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

1.3.20. Infracciones

1. La inspección urbanística se ejecutará por los órganos de la Administración autonómica y locales, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente<sup>42</sup>.

2. Ante el hecho de la infracción, los órganos competentes adoptarán cuantas medidas sean de aplicación, para cuyo cumplimiento podrán utilizar, si fuese necesario, los medios de coacción que prevé la legislación vigente.

1.3.21. Vallado de obras

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1:1.000, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

1.3.22. Construcciones provisionales de obra

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

1.3.23. Acopio de escombros y materiales

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas



o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

#### 1.3.24. Andamios y maquinaria auxiliar

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal por la vía pública.

2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

#### 1.3.25. Conclusión de las obras o instalaciones

1. Dentro del plazo establecido o, en su caso, el de su prórroga, deberán terminarse las obras. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afecten el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.

2. A la finalización de las obras el titular de la licencia, además de lo establecido en el artículo 1.3.5, deberá:

a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.

b) Colocar la placa indicadora del número de gobierno de la finca según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños.

4. Una vez acabadas las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales a que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

#### SECCIÓN 5ª: CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

##### 1.3.26. Deberes de conservación de las obras de urbanización

Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, redes de urbanización y servicios, el alumbrado, los espacios libres y los restantes elementos que conforman la urbanización, según lo exigido por la legislación vigente<sup>43</sup>.

##### 1.3.27. Deberes de conservación de bienes inmuebles

1. Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características serán definidas por los servicios técnicos municipales. Así mismo deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores, que proliferen insectos y roedores portadores, o transmisores de enfermedades. Los elementos que puedan ser causa de accidentes como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos.

2. Los propietarios de edificaciones e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público<sup>44</sup>. Se entenderán como tales las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

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

b) Condiciones de salubridad:

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

c) Condiciones de ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse decentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivos de adaptación al entorno<sup>45</sup> podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

Estas obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieren contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general<sup>46</sup>.

##### 1.3.28. Conservación del patrimonio catalogado

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la declaración de utilidad pública de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a los respectivos propietarios o poseedores y a la Administración Pública en la parte que le corresponde.

2. La catalogación de edificio o elementos de interés histórico-artístico comporta para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su

adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se acuerden, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares que se determinen en su catalogación.

##### 1.3.29. Estado ruinoso de las edificaciones

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos señalados a tal efecto por la legislación urbanística<sup>47</sup>.

2. En el caso de inmuebles catalogados o incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico, deberá cumplirse además la regulación establecida por la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico<sup>48</sup>.

#### CAPITULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

##### SECCIÓN 1.ª DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

##### 1.4.1. Sistemas generales

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinados por el PGOU al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y que configuran especialmente la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en los planos de "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo" a escala 1/10.000 y en los planos de "Clasificación y Calificación del Suelo" a escala 1/1.000.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regula en los títulos V, VI y VII de estas Normas, que les será de aplicación según la clase de suelo a la que estén adscritos o incluidos.

##### 1.4.2. Clasificación del suelo

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el PGOU para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable. Es aquél que el PGOU mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su utilización agropecuaria y natural. Está incluido en su totalidad dentro de la categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido por la legislación específica.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos de "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo" a escala 1/10.000.

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título V de estas Normas.

b) El suelo urbanizable, caracterizado por estar destinado por las Normas a ser soporte del crecimiento urbano previsto, aparece delimitado en los Planos de Calificación del Suelo a escala 1/2000 y su régimen jurídico figura en el Título VI de estas Normas. Dentro del mismo se establecen dos categorías:

- Suelo urbanizable ordenado, integrado por los sectores en los que el PGOU establece la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

- Suelo urbanizable sectorizado, que será objeto de ordenación detallada a través de planes parciales de ordenación.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desarrollo de la ciudad a la entrada en vigor del presente PGOU y aquellas otras áreas que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro. Se delimita en los planos de "Clasificación y Calificación del Suelo" a escala 1/1.000 y se regula específicamente en el Título VII de estas Normas. Los terrenos en él incluidos se adscriben a dos categorías:

- Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que no son incluidos para su posterior desarrollo en unidades de ejecución.

- Suelo urbano no consolidado, que se incluyen en unidades de ejecución para completar, renovar o mejorar la urbanización existente.

##### 1.4.3. División del suelo por su calificación urbanística

1. Mediante la calificación, el PGOU determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable ordenado. Pormenorizar los usos en las áreas de suelo urbanizable sectorizado es función propia del planeamiento parcial.

2. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los usos se regulan en el Título IV de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares de aplicación en cada caso es materia propia de la ordenanza aplicable.

#### SECCIÓN 2ª: INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

##### 1.4.4. Situaciones fuera de ordenación

1. Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes<sup>49</sup>:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario, espacios libres públicos o equipamientos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por el PGOU o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

c) Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como retranqueos, parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupaciones asignadas por el PGOU, es decir, que incumplen alguno de los parámetros básicos de edificación de la ordenanza que corresponda.

d) Los que ocupen total o parcialmente zonas de dominio público.

e) Cuando así se indique expresamente en cualquiera de los documentos que integran estas normas o en el planeamiento de desarrollo.

2. En los títulos que regulan el régimen del suelo no urbanizable y urbano se establecen las condiciones específicas de las situaciones de fuera de ordenación definidas en el

punto anterior.

### SECCIÓN 3ª: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

#### 1.4.5. Derecho al aprovechamiento urbanístico

1. La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación deberán producirse en la forma y con las limitaciones que el PGOU establece según la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2. Las determinaciones del PGOU o, en virtud del mismo, de las figuras de planeamiento de desarrollo no confieren a los titulares de los terrenos derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la legislación urbanística vigente y al PGOU, que los beneficios y cargas resultantes se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico la aprobación definitiva tanto del planeamiento de desarrollo que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General como de la delimitación de las unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en el PGOU y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos se entenderá nulo de pleno derecho.

#### 1.4.6. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

Las facultades urbanísticas conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la legislación urbanística vigente y, en consecuencia, por el planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo los siguientes:

- La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
- El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven a la unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al PGOU o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
- La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al PGOU, a la unidad de ejecución o a la parcela en su caso.
- La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

#### 1.4.7. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines de interés público y social y con las condiciones que el Plan establece, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios. En cualquier caso, no existirá el derecho de reversión de los propietarios, si se produjera un cambio de uso de las fincas de cesión obligatoria, siempre que se justifique el mantenimiento del interés público y social del nuevo destino de los terrenos.

2. Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de ejecución en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del PGOU no corresponde en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular<sup>50</sup>.

### CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

#### 1.5.1. Dimensiones y características del viario

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios técnicos municipales, o por los organismos competentes de la Administración del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y de obligado cumplimiento en el urbanizable, las que se reflejan a continuación:

• Las vías secundarias tendrán una separación mínima entre alineaciones de ocho (8) metros. La anchura mínima de la calzada será de cinco (5) metros para las vías de doble sentido de circulación y de tres con cincuenta para las de sentido único. La de las aceras será de uno con veinte (1,20) metros.

• Las vías principales se ordenarán en doble sentido circulatorio para una velocidad máxima de 50 Km/hora y tendrán una separación entre alineaciones de doce (12) metros como mínimo. La anchura mínima de la calzada será de siete (7) metros y la de las aceras de dos (2) metros.

• Las vías industriales se ordenarán en doble sentido circulatorio para una velocidad máxima de 40 Km/hora con una separación entre alineaciones de como mínimo catorce (14) metros. La anchura mínima de la calzada será de siete (7) metros y la de las aceras de dos (2) metros.

2. Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de veinte (20) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.

3. No se permitirán vías peatonales con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, disponer peldaños en el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros y huellas no menores que treinta y cinco (35) centímetros; el número máximo de peldaños será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

4. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

5. Las calzadas y aceras en áreas de nueva urbanización se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.

b) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia

que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

6. Los aparcamientos públicos al aire libre cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, doscientos veinte (220) centímetros.
- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

7. Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en la normativa vigente de accesibilidad.<sup>51</sup>

8. Los nuevos viarios se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales, no rompiendo de forma arbitraria la estructura de caminos.

#### 1.5.2. Pavimentación

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta el material a emplear en la capa de rodadura, la categoría y el tráfico de las mismas, así como las características resistentes de la explanada. Salvo justificación expresa, se adoptará alguna de las secciones recomendadas a continuación, o bien secciones tipo de la Instrucción de Carreteras en vigor.

2. Las secciones recomendadas con carácter de mínimo son las siguientes:

a) Las calles peatonales serán de losas de piedra, sobre base de hormigón y lecho de arena o mortero; se admitirán igualmente baldosas hidráulicas y terrazos, adoquines, prefabricados de hormigón, ladrillo y el hormigonado «in situ».

b) Las vías secundarias llevarán una solera de hormigón armado HA-25 de diez (10) centímetros de espesor, sobre firme estabilizado y consolidado; sobre ella se dispondrá el pavimento de piedra silícea de laja tomada con mortero de cemento M-80, sobre nivelado del pavimento con arena de río.

c) Las vías principales llevarán una capa de rodadura de aglomerado de siete (7) centímetros sobre base de hormigón HM-20 de veinticinco (25) centímetros y sub-base granular de diez (10) centímetros.

d) Las vías industriales llevarán una capa de rodadura de aglomerado de ocho (8) centímetros sobre base de hormigón HM-20 de veinticinco (25) centímetros, con una sub-base granular de diez (10) centímetros.

3. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.

4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

6. Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos y peatones) serán en general duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera forma de badén, quedando un escalón de una altura de dos (2) centímetros como máximo, y este badén será de ancho igual al del paso de peatones o de un ancho mínimo de dos (2) metros.

A cada costado del indicado badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de un (1) metro y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de las calles, etc.

7. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

8. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

9. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

10. Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el achaflanado del bordillo.

11. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación, de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

12. En los casos en que en el paso de peatones exista una isleta intermedia se dispondrá ésta procurando conseguir una elevación máxima de doce (12) centímetros en su intersección con el paso de peatones.

#### 1.5.3. Señales verticales

1. Las señales de tráfico y semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situará en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a uno con cinco (1,5) metros. Si no hay acera, o si su ancho es inferior a uno con cinco (1,5) metros, se situarán junto a la fachada, pero a la altura suficiente para no causar daño a los invidentes.

2. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

3. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

#### 1.5.4. Mobiliario urbano

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas ni interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o la de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125)

centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.

2. Todos los bancos que se fijan al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua, deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles.

#### 1.5.5. Acondicionamiento de las vías

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

2. En ningún caso los alcorques serán menores de setenta (70) por setenta (70) centímetros.

3. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

4. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de tres (3) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

#### 1.5.6. Abastecimiento de agua potable

1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse en áreas residenciales un consumo medio de doscientos cincuenta (250) litros por habitante y día, con un factor punta de uno con siete (1,7), considerando un número de habitantes de cuatro (4) por vivienda.

2. En áreas industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de cero con cinco (0,5) litros por segundo y hectárea bruta, con un factor punta de dos con tres (2,3). El proyecto de cada edificio deberá justificar la disponibilidad de esta dotación, así como recoger las obras para conectar la red a la parcela donde se ubique la actividad.

3. La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, evitando dejar tuberías terminadas en testeros. No será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

4. La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

5. La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una (1) atmósfera.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros.

7. Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.

8. El material aconsejado será el polietileno en tuberías de diámetros inferiores a los ciento cincuenta (150) milímetros y de fundición en las de diámetros mayores. En el caso de que sean de fibrocemento la presión mínima de servicio será de diez (10) atmósferas, empleándose sólo para diámetros inferiores a ciento cincuenta (150) milímetros.

9. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad será entonces de un (1) metro.

10. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de un (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50)

centímetros como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.

11. Siempre que el ancho entre bordillos de la calle sea igual o superior a nueve (9) metros se proyectará doble tubería; o bien en caso de que se considere adecuado, una tubería única por el lado más solicitado con cruces de calzada separados cien (100) metros como máximo.

12. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

13. Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% del Proctor Normal.

14. En las tuberías de fibrocemento, deberá evitarse la junta tipo Gibault por los problemas de corrosión recomendándose la junta de manguito tipo Super Simplex y la RK.

15. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, de válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagües en los puntos bajos.

16. La presión interior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro (1,4) veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un (1) kilogramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acusen un descenso superior a la raíz cuadrada de "p" quintos ( $\sqrt{p}/5$ ), siendo "p" la presión de prueba.

17. Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad. La duración de la prueba será de dos horas y la pérdida en este tiempo será inferior al valor dado por la fórmula:

$$V = K \cdot L \cdot D$$

en la cual

V = pérdida total en la prueba, en litros

L = longitud del tramo objeto de prueba, en metros

D = diámetro interior, en metros

K = coeficiente que depende del material (igual a 0,35 para fibrocemento y plástico y

0,30 para fundición).

#### 1.5.7. Red de riego e hidrantes contra incendios

1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

2. Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa vigente contra incendios.52

#### 1.5.8. Red de saneamiento

1. El sistema será separativo siempre. Si en la zona la red general es unitaria, la conexión a ella de la red de aguas pluviales tendrá carácter provisional, pudiendo el Ayuntamiento exigir la conexión a la red general de aguas pluviales cuando ésta se construya. Las aguas verterán siempre a colectores públicos, debiendo indicarse la capacidad de absorción del mismo.

2. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo.

3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

4. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

5. Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

6. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

7. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no accesibles a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los accesibles a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

8. Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

9. Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado, con las siguientes estipulaciones:

a) Presión de agua en el punto más alto: 0,11 Kg/cm<sup>2</sup>

b) Pérdida máxima de agua permitida durante diez minutos,

$$Q = 0,25 \left( 1 + \frac{J \cdot L}{2} + \frac{d}{2} \right) \cdot L \cdot d$$

donde

Q = Cantidad de agua perdida en litros

J = Pendiente del conducto, en tanto por uno

L = Longitud del conducto, en metros

d = Diámetro del tubo o altura del ovoide, en metros

#### 1.5.9. Condiciones de los vertidos

1. No se permitirá el vertido de aguas residuales a cauces normales secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o del Sur, según su localización dentro de una u otra cuenca.

3. En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter extensivo de las edificaciones se propusiera la solución de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluentes de las fosas sépticas o los pozos absorbentes correspondientes, efectuando sus distribuciones a las viviendas mediante red general. Las normas para su construcción se atenderán a lo dispuesto en la NTE correspondiente.

#### 1.5.10. Red de distribución eléctrica

1. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios fijados por la normativa vigente en la materia.53

2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea. En el caso de redes de alta tensión aéreas deberán respetarse las servidumbres establecidas, con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor.

3. La distribución en baja tensión será de 400/230 voltios, pudiendo admitirse otras cuando así lo permita la legislación específica vigente.54

4. La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

5. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en la normativa vigente55 y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario al que se destina.

6. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma

y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

#### 1.5.11. Alumbrado

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

- a) vías principales: 20 lux
- b) vías secundarias: 8 lux

c) plazas, paseos y calles peatonales: 8 lux

El coeficiente de uniformidad será superior a cero coma tres (0,3) en las vías principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

2. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de las calles de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de la marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

3. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al vecindario, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

4. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

5. Deberán cumplirse la normativa vigente en la materia<sup>56</sup>, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

6. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontraran fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y postes serán de materiales inoxidables.

7. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

8. Todas las partes metálicas de la instalación se comunicarán a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre.

9. Los báculos se preferirán de chapa de acero galvanizado, admitiéndose, previa justificación debidamente razonada, los de otro tipo.

10. El accionamiento será por célula fotoeléctrica, regulable para que su encendido se efectúe cuando la luminancia exterior sea doble o triple de la prevista en la instalación. Llevará también interruptores para su accionamiento manual.

11. Para conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 vatios, y para los grapados sobre fachada los de tipo bajo

plomo. No obstante se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso.

#### 1.5.12. Áreas ajardinadas y parques

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusadas deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

2. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. En general, tendrán una distribución no geométrica en parques y jardines.

4. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos.

5. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) centímetros de diámetro.

6. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida, en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros y contarán con arbolado y jardinería ornamental.

#### 1.5.13. Infraestructuras de telecomunicación

1. En todo proyecto de urbanización será obligatoria la disposición de infraestructuras de telecomunicaciones.<sup>57</sup> Además, en todas las obras de urbanización a ejecutar en zonas consolidadas se dispondrán canalizaciones de reserva en número suficiente para la eliminación de los tendidos aéreos y la dotación de infraestructuras de telecomunicaciones a los edificios ya existentes, les sea o no de aplicación la reglamentación vigente.

2. Todas las canalizaciones serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos. Queda prohibida la colocación de postes, apoyos, tornapuntas y sensores.

3. Las arquetas de registro y cámaras se situarán en lugares que no afecten al tráfico cuando, por necesidades del servicio, haya que manipular en las mismas.

4. Las canalizaciones no afectarán a otros servicios, debiendo situarse de manera que consiga evitar las interferencias.

5. Las cabinas telefónicas en la vía pública deberán situarse en lugares aprobados por el Ayuntamiento, entendiéndose las autorizaciones como provisionales y, por tanto, revocables sin derecho a indemnización, si las circunstancias de tráfico u otras lo hicieran necesario.

6. Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro Telefónico de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados del PGOU.

## TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

### CAPITULO 1. PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

#### 2.1.1. Servidumbres de las vías de comunicación

1. En suelo no urbanizable no se podrán crear nuevos accesos a las carreteras a menos de 250 metros de otro existente. El organismo competente podrá limitar con carácter obligatorio los lugares en que los accesos puedan construirse.

2. En cuanto a las zonas de limitaciones de la propiedad en las carreteras se estará a lo establecido en la legislación vigente.<sup>58</sup>

3. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en el PGOU o a las franjas de protección establecidas en las mismas.

4. La distancia mínima de la valla al eje de caminos y sendas existentes en el término será de cinco (5) metros.

#### 2.1.2. Protección de las vías pecuarias

1. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Grazalema son las recogidas en los planos nº 6.1 a 6.6 de "Estructura general y orgánica del Territorio. Clasificación del suelo" y constituyen un Sistema General de Comunicaciones diferente al de carreteras o al de caminos rurales y senderos periurbanos debido a que el uso de los elementos que lo componen es distinto.

2. Los tramos de vías pecuarias que discurran por terrenos clasificados como suelo urbano por el planeamiento vigente habrán de ser desafectados en el plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigor de este PGOU.<sup>59</sup>

3. Los tramos de vías pecuarias que discurran por terrenos reclasificados como suelo urbano o urbanizable por el nuevo planeamiento habrán de ser desafectados, tras la habilitación previa del trazado alternativo correspondiente, antes de llevar a cabo la ejecución del procedimiento de gestión previsto en la unidad de ejecución en la que estén incluidos.<sup>60</sup>

4. El resto de los tramos de vías pecuarias no incluidos en los dos apartados anteriores están clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

5. En los tramos no deslindados, y en tanto se procede al deslinde oficial, se establece a cada lado del eje del trazado existente (señalado en el plano nº 3 a escala 1/10.000) una banda de protección cautelar de las vías pecuarias de anchura igual a tres cuartos (3/4) de la anchura correspondiente a la vía pecuaria según la categoría marcada por la legislación vigente<sup>61</sup>, en los que queda prohibida la ocupación de estos terrenos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave salvo autorización temporal concedida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. En cumplimiento de la Resolución de 31 de julio de 2006 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se incorpora el siguiente texto emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente:

"Es criterio de esta Delegación que la ejecución material del Planeamiento en los sectores afectados por modificaciones de trazado de vías pecuarias quede condicionada por la tramitación del correspondiente expediente administrativo para lo que es imprescindible la aportación de la disponibilidad de los terrenos afectados.

En tanto no se llega a esa fase de ejecución material, los diferentes documentos de desarrollo del Planeamiento deberán ser evaluados por los Servicios Técnicos de la Delegación de Medio Ambiente que podrá informar favorablemente su aprobación, sin que sea necesaria la aportación de los terrenos".

#### 2.1.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar

o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres establecidas por la legislación vigente<sup>62</sup>.

2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en

la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de las siguientes:

- Edificios y construcciones:  $3,30 + [V(Kv)/150]$  m. (con un mínimo de 5,00 metros).

- Bosques, árboles y masas de arbolado:  $3,30 + [V(Kv)/100]$  m. (con un mínimo de 2,00 metros de zona de corta de arbolado).

#### 2.1.4. Servidumbres de abastecimiento de agua, saneamiento y otras instalaciones en el suelo no urbanizable

1. En las redes de abastecimiento de agua, las de saneamiento y otras de conducción de aguas que transcurran por el suelo no urbanizable se establece una zona de servidumbre de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierra.

## CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

#### 2.2.1. Protección de los cauces, riberas y márgenes

1. Los márgenes de los cauces y de los embalses están sujetos a las limitaciones establecidas en la legislación vigente.<sup>63</sup> Será también de aplicación lo dispuesto en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (ver anexo III).

2. En tanto no se regulen por parte del correspondiente organismo de cuenca las condiciones de protección en los márgenes de los cauces que presentan valores destacables o singulares,<sup>64</sup> se prohíbe cualquier tipo de edificación situada en suelo no urbanizable a menos de veinte (20) metros en horizontal y dos (2) metros en vertical de los cauces naturales de los ríos Guadalete y El Bosque y del arroyo de la Garganta del Boyar.

3. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras, vías pecuarias y caminos públicos más próximos.

#### 2.2.2. Protección de las aguas subterráneas

1. Los alumbramientos de aguas deberán realizarse respetando las distancias fijadas al efecto por la confederación hidrográfica correspondiente<sup>65</sup> y, en su defecto, las distancias fijadas con carácter general en la legislación vigente. Para la concesión de licencia de apertura de pozos es requisito imprescindible la autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas<sup>66</sup>.

2. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

#### 2.2.3. Protección de aguas en relación a vertidos líquidos

1. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

2. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, incluidas las viviendas en suelo no urbanizable que contemplen la construcción de fosa séptica, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.<sup>67</sup>

3. No podrá concederse licencia de actividad o apertura si en el correspondiente proyecto no se justifica que las características técnicas y volumen de sus vertidos son adecuados a las de la red de alcantarillado y de las instalaciones de depuración, quedando condicionada la licencia al cumplimiento de ello. Para lo cual podrá dotarse, en caso necesario, de una instalación de autodepuración previa al vertido a la red pública.

4. Queda prohibido el vertido de fangos procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales a las aguas continentales.

#### 2.2.4. Protección de la vegetación

1. Se consideran masas arbóreas sujetas a las determinaciones del PGOU todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

2. La corta de árboles integrados en estas masas estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia urbanística<sup>68</sup>, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. En caso de que comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia.

3. Cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
- El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los levantados en las zonas de dominio público prefijadas por el Ayuntamiento y a partir de las especies adecuadas.

#### 2.2.5. Protección de la fauna

1. El levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos de todo tipo estará sujeto al requisito de la obtención previa de la correspondiente licencia urbanística, con independencia de los usos a que haya de destinarse la finca. La concesión de dicha licencia deberá ser denegada cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Cuando, siendo un cerramiento electrificado, pueda suponer riesgos de electrocución de la fauna en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje, para lo cual recabará informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- Cuando el cerramiento prevea obras, dispositivos o trampas que impidan la circulación de la fauna salvaje en ambos sentidos y de aquellas otras especies no objeto de cerramiento.

2. Las cercas de fincas rústicas, por lo tanto, seguirán las soluciones tradicionales propias del medio, tales como vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios; nunca serán de fábricas ciegas sea cual sea su altura.

#### 2.2.6. Protección del suelo

1. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al quince por ciento (15%) que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y la erosión de los suelos.

2. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

3. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

#### 2.2.7. Protección del paisaje

1. No podrá concederse aprobación a cualquier plan, proyecto o acto que amenace la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

2. Con el fin de conservar la estructura del paisaje tradicional, se tendrán en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo que se alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de accesos, cañadas, veredas, etc.

3. Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios que afecten o limiten la percepción del paisaje, salvo aquellos de interés general, como los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por la carretera o los relativos al uso público del Parque Natural, autorizados expresamente por el órgano medioambiental competente, o los de uso público de la Consejería de Medio Ambiente.

#### 2.2.8. Protección atmosférica

1. No se concederá licencia urbanística para la implantación de actividades que, a través

de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población. Todo ello sin perjuicio de lo señalado en la legislación sectorial específica<sup>69</sup> sobre control de la contaminación atmosférica de actividades.

2. Durante la ejecución de cualquier tipo de obras se regarán los materiales susceptibles de producir polvo, especialmente cuando las condiciones climáticas sean desfavorables.

3. Por indicación del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, las ordenanzas municipales del medio ambiente deberán adaptarse al modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones vigente.

4. En los distintos suelos industriales previstos se deberá tener en cuenta, en cuanto a su localización concreta a la hora de implantar las futuras actividades, la situación de las mismas respecto a las zonas residenciales del municipio, en relación a los ruidos, olores u otros contaminantes atmosféricos que generen, teniendo en cuenta los vientos dominantes y las características climatológicas de la zona. La ausencia de efectos perjudiciales deberá quedar justificada en el documento de prevención ambiental correspondiente al proyecto de actividad respectivo, no pudiéndose conceder la licencia correspondiente en caso contrario.

5. Los proyectos de infraestructuras viarias correspondientes al sistema general de comunicaciones de carreteras deberán incluir medidas de protección ambiental relativas a la contaminación atmosférica debido a la circulación viaria.

#### 2.2.9. Residuos

1. La recogida y gestión de residuos a nivel municipal se llevará a cabo siguiendo lo dispuesto al efecto por la legislación vigente en la materia<sup>70</sup>.

2. Por indicación del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, las ordenanzas municipales de gestión de residuos deberán adaptarse al Plan Provincial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, y específicamente a lo contemplado en el Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la provincia de Cádiz aprobado el 10 de febrero de 2000.

### CAPITULO 3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

#### 2.3.1. Alcance y contenido

Regulan de forma concreta las actuaciones, tipos de obras, usos y forma de tramitación a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de las categorías y niveles de protección considerados en el Catálogo y que específicamente son señaladas en las ordenanzas de dicho documento.

#### 2.3.2. Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación

1. La inclusión de cualquier edificio, espacio o elemento en el catálogo supone su declaración de utilidad pública e interés social.

2. Así mismo, la declaración de la situación legal de ruina urbanística de la edificación no supondrá la realización de obras o actuaciones no permitidas en la ficha correspondiente al edificio<sup>71</sup>.

3. También implica la declaración como fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados a tales edificios (cables, marquesinas, rótulos, muestras, banderines, toldos, palomillas, postes...), que deberán retirarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del PGOU, pasado el cual podrán ser retirados por el Ayuntamiento con cargo a las compañías, empresas o personas responsables de cada instalación.

4. También obliga a los propietarios de las piezas catalogadas a realizar las obras requeridas en este PGOU de conservación y mantenimiento para garantizar incluso la total seguridad estructural de la misma, así como les confiere el derecho de recibir todas aquellas ayudas económicas y financieras que pudieran disponerse por los órganos de la Administración, en lo que pueda corresponderles en función de lo previsto en tales disposiciones.

#### 2.3.3. Protección de la parcela

La protección de la edificación implica también la protección de la parcela en la que se ubica y que, en virtud de ello, se considera indivisible.

#### 2.3.4. Modificaciones al Catálogo

Cualquier exclusión de un elemento del Catálogo supondrá modificación del PGOU, no así su inclusión, bastando para este caso un acuerdo de Pleno y su notificación a la CPOTU y a la Consejería de Cultura.

#### 2.3.5. Protección de yacimientos arqueológicos

1. En caso de descubrirse indicios sobre la existencia de restos arqueológicos, por razón del inicio de una obra u otra circunstancia, los particulares o el Ayuntamiento deberán notificarlo a la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía antes de veinticuatro (24) horas, la cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés o importancia del hallazgo, decidiendo al respecto.

2. En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será preciso, previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de Cultura, la cual decidirá en función de los hallazgos su anotación, acotación de su ámbito, modificación (en su caso) del proyecto técnico o expropiación si la naturaleza de los descubrimientos lo requiere.

3. A efectos de que los legítimos intereses de la propiedad no resulten perjudicados, el Ayuntamiento informará previamente a los promotores de las características que deberá tener su actuación y establecerá garantías jurídicas suficientes frente a la propiedad del posible patrimonio arqueológico y su conservación; sin perjuicio de las indemnizaciones o compensación a que hubiera lugar.

#### 2.3.6. Obras en yacimientos catalogados

La ejecución de cualquier tipo de obra o actividad que afecte a los yacimientos catalogados en este PGOU requerirá una intervención arqueológica previa, debiendo ser solicitada a la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía y atendiendo a la legislación vigente en la materia.<sup>72</sup> Tales intervenciones arqueológicas previas se llevarán a cabo por técnico competente. Consistirán en una investigación documental y biográfica y en la realización de prospecciones y sondeos. Los resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto. A la vista de los resultados, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en las que el proyecto pueda llevarse a cabo.

#### 2.3.7. Hallazgos arqueológicos casuales

1. Serán, con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente<sup>73</sup>, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales (incluso elementos geológicos o paleontológicos), susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica, que se hayan producido por azar o a consecuencia de alguna obra de cualquier índole.
  2. El descubridor y el propietario del lugar en el que se hubiera producido el hallazgo casual de un bien mueble tendrá derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos a partes iguales. El descubridor estará obligado a notificar el hallazgo dentro del plazo de veinticuatro (24) horas a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento, a conservar el hallazgo con arreglo a las normas del depósito legal o entregarlo en un museo. Posteriormente deberá depositarlo en el museo o centro que designe la Consejería de Cultura. La tramitación y demás circunstancias se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente.<sup>74</sup>
  - 2.3.8. Hallazgo con motivo de obras en zonas no catalogadas
    1. En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que diesen lugar al hallazgo estarán obligados a comunicar su aparición a la Delegación de Cultura o al Ayuntamiento en el plazo máximo de veinticuatro (24) horas. En el supuesto de que el descubridor de un hallazgo casual lo notificara al Ayuntamiento, deberá éste poner el hallazgo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura dentro del plazo de 5 días, adoptando cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiera producido.
    2. Confirmado el hallazgo, la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndole de aplicación lo establecido en la legislación vigente.<sup>75</sup>
    3. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos podrá llevar aparejada la paralización inmediata de cualquier obra o actuación con arreglo a lo previsto en la legislación vigente.<sup>76</sup> Corresponde al Director General de Bienes Culturales o, en caso de necesidad, al Alcalde, ordenar la paralización, notificándolo en este último caso a dicha Dirección.
    4. La incoación de expedientes de declaración de Bien de Interés Cultural o la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, determinará la finalización del plazo de suspensión previsto en la legislación vigente<sup>77</sup> y comportará la aplicación de las medidas establecidas en la Ley para dichos supuestos.
    5. El plazo de interrupción de los trabajos referido en la legislación vigente<sup>78</sup> se contará a partir del día en que la suspensión de los trabajos sea efectiva. La prórroga de dicho plazo deberá acordarse con anterioridad a la terminación del mismo, empezando a contar a partir del día siguiente a la terminación del plazo de un (1) mes previsto en el artículo citado.
    6. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un (1) mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa, sobre la base del daño efectivo derivado de la paralización.
    7. El disfrute de los derechos señalados para los descubridores derivados de hallazgos con motivos de obras corresponderá a la persona o personas que materialmente realicen el hallazgo.
    8. Corresponde solidariamente a los descubridores, directores de obras, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que den lugar a hallazgos casuales el cumplimiento de los deberes señalados para los descubridores en este artículo.
    9. Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de notificación, los descubrimientos de elementos que constituyan partes integrantes de la estructura arquitectónica de los inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Andaluz quedan excluidos de la obligación de depósito y del derecho al premio en metálico.
- TITULO III: DISPOSICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
- CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES
- 3.1.1. Definición
 

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine y por las normas particulares de la zona en que se localice.
  - 3.1.2. Especialidades de aplicación
    1. Las condiciones generales de edificación se recogen en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título y son de aplicación en las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total. Serán también de aplicación en aquellas obras de rehabilitación en las que, a juicio de los técnicos encargados de informar sobre la concesión de licencia de obras, sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.
    2. Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura y superficie edificable, que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la aplicación conjunta de estos valores resultare una superficie edificable o un volumen menor al valor establecido, será dicho valor menor el que sea de aplicación.
    3. Las condiciones de edificación son de aplicación tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el no urbanizable.
  - 3.1.3. Tipos de obras de edificación
    1. Obras en los edificios existentes. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas:
      - a) Obras de conservación, mantenimiento o consolidación: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.
      - b) Obras de restauración o recuperación: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento.
      - c) Obras de acondicionamiento o rehabilitación: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de un edificio o de una parte de sus locales

- mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.
  - d) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
  - e) Obras exteriores de reforma menor: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparatés, etc.).
  - f) Obras de ampliación en altura: Son las que incrementan el volumen construido de edificaciones existentes sin aumentar la ocupación en planta.
2. Obras de demolición. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado se considerarán:
    - a) Demolición total.
    - b) Demolición parcial.
  3. Obras de nueva planta.
    - a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
    - b) Obras de ampliación: Son las que incrementan la superficie construida de edificaciones existentes.
    - c) Obras de nueva planta: Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente existente.
- 3.1.4. Clases de condiciones
- 1 A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los capítulos 2, 3 y 4 del presente título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:
    - a) Condiciones de volumen.
    - b) Condiciones de higiene y dotaciones.
    - c) Condiciones de estética.
  2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los capítulos 2, 3 y 4, se definen en las secciones siguientes de éste capítulo los términos utilizados en relación con:
    - a) Las parcelas.
    - b) La posición de la edificación.
    - c) La ocupación de la parcela.
    - d) El aprovechamiento de las parcelas.

#### SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

- 3.1.5. Parcela
  1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
  2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
  3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con los fines de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.
  4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.
- 3.1.6. Superficie de parcela
 

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- 3.1.7. Parcela mínima
  1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los planes parciales o estudios de detalle en virtud de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
  2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- 3.1.8. Relación entre edificación y parcela
  1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
  2. La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.
- 3.1.9. Linderos
  1. Linderos son las líneas perimétricas que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.
  2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
  3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.
  4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el arbojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
- 3.1.10. Alineaciones
  1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones o en los planes parciales o estudios de detalle que se redacten, y que separen:

- a) Los suelos destinados a viales y espacio libre de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.
- 3.1.11. Rasante
1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
  2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos oficiales vigentes.
  3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PGOU no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
  4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

#### 3.1.12. Solar

Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el PGOU, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área; y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de gestión: Haber cumplido con las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen el PGOU o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución las cargas y beneficios del planeamiento.
- c) Condiciones de urbanización:
- i) Estar emplazada con frente a una vía urbana con calzada pavimentada y encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que dé frente la parcela, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, con caudal, sección y potencia suficientes, respectivamente, para la edificación, construcción o instalación prevista.
  - ii) Que, aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías marcadas por la legislación vigente<sup>79</sup>, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo i).

### SECCIÓN 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

#### 3.1.13. Referencias de la edificación

En la regulación del PGOU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.
- b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima de un terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.
- c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

#### 3.1.14. Posición de la edificación respecto a la alineación

1. Respecto a las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

- a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento coinciden con la alineación.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.
2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en el PGOU, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### 3.1.15. Retranqueo

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

#### 3.1.16. Tipologías edificatorias

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras: La que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

### SECCIÓN 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

#### 3.1.17. Superficie a ocupar

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en virtud de las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del planeamiento y en las normas de edificación.

2. La superficie a ocupar puede señalarse:

- a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
  - b) Directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.
3. La separación entre edificios o cuerpos de edificación se medirá entre sus líneas de edificación, en el punto más desfavorable.
4. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea.
5. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, separación a linderos y espacios libres no edificables salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

#### 3.1.18. Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admiten patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie a ocupar y de la superficie edificable fijados en estas Normas Urbanísticas, o por el planeamiento que desarrolle el PGOU.

### SECCIÓN 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

#### 3.1.19. Superficie edificada por planta

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo los cuerpos volados cerrados por dos de sus lados.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres público interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta si carece de uso o está destinada a depósito y otras instalaciones generales del edificio.

#### 3.1.20. Superficie edificada total

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas cerrados al menos por dos de sus lados.
3. Los sótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio en planta baja o garajes.

#### 3.1.21. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con noventa (1,90) metros.

#### 3.1.22. Superficie edificable

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

#### 3.1.23. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno resultante de la ordenación.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo pues tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

### CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN EN LOS EDIFICIOS

#### 3.2.1. Aplicación

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente capítulo son aplicables a las obras de nueva planta. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada zona se especifiquen.

#### 3.2.2. Altura de la edificación

Altura de la edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

#### 3.2.3. Medición de la altura en unidades métricas

1. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o, en caso de que no exista forjado, hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de

cubierta con la fachada, excepto en los casos previstos en el número 3.

En el caso de edificación exenta, la altura se medirá por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de retranqueo, desde la rasante natural del terreno, debiéndose cumplir la altura máxima en cualquier punto de sus fachadas. Si se producen diferencias de cota, se aplicarán los apartados siguientes. En caso de duda o de haberse efectuado movimientos del terreno, se determinará la rasante natural del terreno mediante interpolación de la rasante del perímetro de la parcela (en suelo urbano) o del entorno no modificado (en suelo no urbanizable).

2. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta (60) centímetros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta (60) centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

3. Si al aplicar la regla anterior se originan diferencias de cota de más de tres (3) metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

4. En parcelas con fachadas en esquina respecto de dos calles en las que se permiten alturas diferentes, la altura mayor permitida entre ellas podrá continuarse, en la calle con menor altura máxima permitida, en un frente no superior a siete (7) metros. Si el fondo edificado respecto de la calle de mayor altura permitida supera los siete (7) metros, éste no podrá manifestarse en la fachada de la calle de menor altura máxima, debiendo retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

5. En parcelas con fachadas en esquina a calles en las que se permitan la misma altura pero con diferente rasante, la altura a la calle de rasante mayor podrá continuarse en la calle de rasante menor, en un frente no superior a siete (7) metros, siempre que la calle de rasante mayor sea la calle principal, más ancha o de menor pendiente.

6. En el caso de las traseras de los edificios con desniveles superiores a tres (3) metros, puede permitirse tres plantas sobre rasante del terreno en dichas traseras, siempre que el cuerpo de edificación se separe al menos cuatro (4) metros de los linderos de fondo.

7. En edificaciones con fachadas a dos calles opuestas, cuando la distancia entre ambas calles en el punto medio de la fachada no sea mayor de nueve (9) metros, podrá llevarse la altura de la edificación en la calle superior hasta la calle inferior (sin superar en ésta en ningún caso las tres (3) plantas), siempre que no se indique gráficamente lo contrario.

8. En parcelas con frente a dos calles paralelas de distinta cota, se tomará en cada una de las fachadas la cota de altura máxima permitida que corresponda en ambas, trazándose una línea recta horizontal desde la del nivel superior y una línea recta inclinada 45° desde la inferior. En el punto de encuentro de ambas líneas se situará el fondo máximo hasta el cual podrá llevarse la edificación correspondiente a la calle de mayor cota, sin que en ningún caso este fondo supere la mitad de la anchura entre las fachadas o los doce (12) metros.

Esta regla será también de aplicación en el caso de que la parcela no llegue hasta la calle de cota inferior, a efectos de determinar el fondo máximo de la edificación que traiga la altura correspondiente a la calle de cota superior. Pero no será de aplicación a las parcelas señaladas con alineación interior en planos.

9. Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado anteriormente respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuere necesario para definir el fondo.

10. En ningún caso se permitirá que, por aplicación de las reglas anteriores o por alteración de los perfiles del terreno, pueda dar lugar a cuerpos de edificación lindantes con fondos de parcela con altura superior a la máxima permitida en la fachada del colindante a menos de una distancia de tres (3) metros de estos.

11. En caso de duda prevalecerá el criterio de los servicios técnicos municipales.

#### 3.2.4. Medición de la altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja.

#### 3.2.5. Construcciones por encima de la altura máxima

1. En general, por encima de la altura definida como máxima sólo se admite la construcción de elementos de cubierta tales como antenas, chimeneas y similares, salvo que se indique lo contrario en las ordenanzas particulares y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente. En todo caso deberán integrarse dentro de la composición del edificio. Tales construcciones tendrán una altura máxima de dos con setenta (2,70) metros y se dispondrán de tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública.

2. Si la cubierta es inclinada, en aquellas zonas en donde la adecuación a los edificios colindantes tradicionales lo permitiese, la cornisa podrá elevarse cincuenta (50) centímetros sobre la altura definida en el punto 1, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.); el tejado, a partir de ella, no excederá del cuarenta por ciento (40%) de pendiente. En ningún caso la cumbre del tejado se elevará más de tres (3) metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en alineaciones exteriores como interiores, sin perjuicio de lo establecido en el punto 6 del art. 3.2.3. Se permite la utilización plena de estos espacios, dando así continuidad a la vivienda bajo el tejado. La apertura de huecos sólo se podrá realizar en el hastial si este quedara a fachada o al interior de la parcela.

3. Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, si se permitiesen por las ordenanzas particulares, no podrán sobrepasar en más de ciento veinte (120) centímetros la altura reguladora máxima, salvo con ornamentos aislados.

#### 3.2.6. Altura de piso y altura libre de piso

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

2. Altura de piso es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### 3.2.7. Sótano y semisótano

1. Se entiende como sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de ochenta (80) centímetros por encima de la rasante de la

acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre ochenta (80) y ciento noventa (190) centímetros por encima de la rasante.

3. La altura libre no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

#### 3.2.8. Entreplanta

1. Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.

2. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta (50) por ciento de la superficie útil del local a que esté adscrita sin manifestarse en fachada. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos la anterior condición.

3. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, superior a dos con veinte (2,20) metros.

#### 3.2.9. Condiciones sobre otras plantas

1. Planta baja: Es la planta inferior del edificio y que sirve de acceso al mismo.

2. Planta piso: Cualquiera de las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

3. Ático: Última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, con alguna de sus fachadas retranqueadas respecto del resto de fachadas del edificio.

4. Planta bajo cubierta: planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta.

5. La altura libre de piso mínima para todas las plantas sobre rasante, a excepción de las entreplantas, se fija en dos con cincuenta (2,50) metros, salvo mayores limitaciones por razón de su uso.

#### 3.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones y cierros.

2. Pueden ser de dos tipos: cerrados o abiertos.

a) Dentro de los cerrados se consideran aquellos de edificación constituidos por cualquier tipo de paramento que los cierre totalmente o en el grado que para cada caso concreto se considere.

b) Dentro de los abiertos quedan incluidos los demás. No se permiten en planta baja.

3. El saliente de los cuerpos volados no será mayor de cuarenta (40) centímetros ni del décimo (1/10) de la anchura de la calle y quedará al menos a sesenta (60) centímetros del plano vertical trazado por el borde exterior de la acera.

4. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones y cierros con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

5. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

6. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

7. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada que forme con ésta un ángulo de 45°.

8. Las dimensiones mínimas de patios deberán ser cumplidas por los vuelos de balcones que se dispongan en ellos.

9. La longitud del vuelo de balcones no podrá extenderse a más de un hueco, ni superar veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo.

10. Los tableros de apoyo de los balcones o cierros tendrán un canto máximo en su borde de quince (15) centímetros.

11. En vuelos se admite sólo la cajería de balaustres verticales de hierro. Su altura no será superior a ciento diez (110) centímetros ni su longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

12. Los cierros deberán ser sencillos y esbeltos en obras de nueva planta. En obras de rehabilitación deberán recuperarse los cierros originales.

13. La rejería estará formada por elementos verticales con una separación de entre diez (10) y doce (12) centímetros, trabados por pletinas horizontales. Serán de hierro forjado y pintado de colores tradicionales. No tendrán un vuelo superior a veinte (20) centímetros.

### CAPITULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

#### 3.3.1. Definición y aplicación

1. Son condiciones de higiene y dotación las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de higiene y dotación son de aplicación a los edificios de nueva planta. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no presente desviación importante en el objeto de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas.

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

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

##### 3.3.2. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de



estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- Dar a un espacio libre de edificación de carácter público, vía pública, calle o plaza.
- Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

### 3.3.3. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
- En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

### 3.3.4. Condiciones de ventilación e iluminación

- Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, toda pieza habitable tendrá luz y ventilación naturales y directas, por medio de huecos de superficie no inferior a la octava parte (1/8) de la superficie en planta del local. El fondo total de las piezas contado a partir del hueco no será superior a diez (10) metros.
- Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.
- Sin perjuicio de las condiciones específicas que se requieran para ciertos usos, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de aire de un volumen por hora.
- Cualquier pieza en la que se produzca combustión o gases, incluso cocinas, dispondrá de conductos independientes para su eliminación, que no podrán comunicarse con otros conductos de ventilación.
- Se autoriza la ventilación forzada de locales no viveros situados en planta baja o sobre rasante.

## SECCIÓN 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

### 3.3.5. Patios de lucas

- Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
- Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación. Pueden ser:
  - Cerrados: cuando están rodeados en su totalidad por edificación o parte por linderos colindantes.
  - Abiertos: en el caso de que cuenten con una embocadura abierta en toda la altura del patio a espacio público o patio de manzana.
- Patio de manzana: Es aquel que tiene definidos su forma y posición en la parcela para formar un espacio libre único junto con los de las parcelas colindantes.
- Patio inglés: Es el situado en fachada, con su cota de suelo por debajo de la rasante de la acera o terreno. Se prohíbe este tipo de patio.
- Patio mancomunado: Es el común a inmuebles colindantes, cuando se constituye mancomunidad para completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre recíproca sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsistan alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.
- La altura de patio se medirá en vertical desde su cota de arranque hasta la altura de coronación mayor de cuantas recaigan en él.
- La anchura de patio es la separación entre paramentos de fachada opuestos. Esta dimensión no podrá reducirse en toda la altura del patio ni ocuparse con cuerpos salientes.
- La cota de acabado de pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima de la de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

### 3.3.6. Dimensión de los patios de parcela

- La planta tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de diámetro igual o superior a un tercio (1/3) de la altura máxima de los paramentos que delimitan el patio, con un mínimo de tres (3) metros.
- La dimensión de cualquiera de sus lados no podrá ser inferior a dos (2) metros y su forma será tal que permita a cualquier hueco tener vistas rectas de tres (3) metros como mínimo.
- En el caso de patios abiertos la embocadura del mismo tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros o un tercio (1/3) de la altura del patio si ésta fuera mayor.

### 3.3.7. Dimensiones de los patios de manzana

- La dimensión mínima no podrá ser inferior a una vez la altura máxima de coronación de la edificación y se deberá inscribir un círculo de seis (6) metros de diámetro mínimo, sin perjuicio de otras determinaciones más específicas señaladas por estas Normas.
- Las posibles embocaduras constituidas por tasteros de edificación cumplirán en cualquier caso las condiciones de patio de parcela.
- En los patios de planta no rectangular su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión mínima del patio según se ha definido en el apartado 1 anterior y sus luces rectas no podrán ser, en ningún caso, inferiores a tres (3) metros.

A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

### 3.3.8. Cubrición de patios

- La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún tipo.

2. Se permite la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, que deberán dejar un espacio perimétrico abierto permanentemente con una superficie mínima del veinte por ciento (20%) de la superficie del patio. Este espacio podrá protegerse con elementos de tipo malla que garanticen la superficie de ventilación.

## SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

### 3.3.9. Dotación de agua

- Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.
- No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesaria para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.<sup>80</sup>
- Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la normativa vigente de aplicación<sup>81</sup> y además cumplirán las siguientes condiciones:
  - La continuidad en el servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.
  - La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) metros de columna de agua. El grupo se instalará en un local con sumidero.
  - La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos (2) llaves de paso.
  - La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.
  - La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.
- En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

### 3.3.10. Red de saneamiento

- En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán de forma separada de las fecales. Si en la zona no existe aún red general de aguas pluviales se consultará al Ayuntamiento para la forma de evacuación de estas aguas.
- Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, cumplirán la normativa técnica correspondiente<sup>82</sup> y además las siguientes condiciones:
  - Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
  - La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual del uno con cinco por ciento (1,5%).
  - Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal particular de saneamiento y la red general de alcantarillado.
  - Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
  - Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

### 3.3.11. Dotación de energía eléctrica

- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.
- En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones en suelo público previo acuerdo municipal.

### 3.3.12. Evacuación de humos

- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, salvo que tenga carácter provisional.
- Todo tubo o conductos de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
- Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se compruebe que una salida de humos causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

### 3.3.13. Instalaciones de telefonía, radio y televisión

- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
- En los edificios destinados a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
- Deberán contar con infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicación<sup>83</sup>, además de las edificaciones a las que se les exige en cumplimiento de la legislación vigente en la materia<sup>84</sup>, todas las parcelas incluidas en unidades de ejecución en suelo urbano o en suelo urbanizable, por lo que se incluirán estas instalaciones en el proyecto de urbanización, aunque a las futuras edificaciones no les sea de aplicación la mencionada legislación.

### 3.3.14. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

### 3.3.15. Evacuación de residuos sólidos

Los edificios destinados a usos distintos al de vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos de basuras dotado de chimenea de ventilación independiente o de ventilación

natural y demás condiciones de aislamiento para evitar olores y molestias al vecindario.

#### SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

##### 3.3.16. Prevención contra incendios

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la normativa específica vigente.85
2. Los locales de uso no residencial, sitados en edificios de uso residencial predominante no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de separación resistente al fuego durante noventa (90) minutos.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

##### 3.3.17. Protección mediante barandillas

1. Los balcones y terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por una barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de anchura mayor de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras a ras de suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.
2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no superará los doce (12) centímetros.

##### 3.3.18. Puesta a tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

##### 3.3.19. Accesos a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública o espacio libre público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso dicho espacio libre privado deberá tener al menos una anchura de tres (3) metros.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

##### 3.3.20. Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros. 2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

##### 3.3.21. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

##### 3.3.22. Escaleras

1. La anchura libre de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. No podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros.
2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de huella será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos se abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.
4. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico.

##### 3.3.23. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los espacios y edificios de utilización pública será de aplicación la normativa técnica vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.86

SECCIÓN 5ª: CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

##### 3.3.24. Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto el PGOU en razón de su uso y localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento

se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico emitido por los servicios técnicos, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de este uso en aquellas fincas situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las oportunas medidas correctoras que en cada caso se requieran. La denegación de la implantación del uso de garaje, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.
5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

##### 3.3.25. Soluciones para la dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

##### 3.3.26. Plaza de aparcamiento

- 1.- Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones

según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie total de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y actividad. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

##### 3.3.27. Altura libre de piso

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

##### 3.3.28. Aparcamiento en los espacios libres privados

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquéllos.
2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
3. Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor para el ajardinamiento.

#### CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

##### 3.4.1. Definición

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

##### 3.4.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones de estética se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de zonas.

##### 3.4.3. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.87 A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitiera su vista.

##### 3.4.4. Perfil del núcleo

Se deberá cuidar el perfil del núcleo desde el exterior, evitando la aparición de elementos cuya altura o volumen sea desproporcionado con el conjunto. Por esta razón se atenderá especialmente al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo y en las cotas más elevadas.

##### 3.4.5. Tratamiento de fachadas

1. Los proyectos de obras de nueva planta o reforma deberán contener el diseño de la planta baja o al menos los huecos y elementos ciegos, aun en el caso de que se destine a locales.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

4. Se prohíben los retranqueos en el plano de fachada, las terrazas entrantes y los tendaderos en fachada, los dos primeros según Ordenanzas.

5. Cuando la ejecución de las obras de nueva planta vaya a realizarse por fases, cuya programación habrá de ser autorizada junto con la concesión de licencia, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública quedarán al menos enfoscados y pintados, y se realizará un cerramiento de los huecos decoroso y seguro, acorde con el entorno, que no permita arrojar objetos al interior.

6. Se utilizarán preferentemente los materiales tradicionales. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y acabados en color blanco. Se prohíben expresamente los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento, revestimientos metálicos, acabados en pizarra y similares. Las carpinterías serán de madera pintada en colores tradicionales o, en obras de nueva planta, PVC o aluminio lacado (blanco o color imitación madera en ambos casos, pero condicionando el diseño con formas y escuadrías similares a las tradicionales), permitiéndose puertas laminadas de madera con estructura de hierro en garajes. La cerrajería será de hierro pintado en negro.

7. Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

8. No podrán disponerse antepechos en fachadas, por lo que los huecos sólo podrán llegar hasta el suelo en el caso de puertas, balcones y cierros.

#### 3.4.6. Medianeras

1. Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas. La decoración de la medianería será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

#### 3.4.7. Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, vertiendo a calles y fondo. Serán de teja árabe o teja cerámica curva con canal y cubija independientes y tratamiento envejecido. Se prohíbe expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas y la disposición de ventanas, así como la terminación de telas asfálticas en su color negro o las acabadas en aluminio o similar, en cualquier tipo de cubiertas.

2. Las pendientes de las cubiertas estarán comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento, pudiéndose aumentar dicha pendiente en los casos en los que los edificios colindantes tradicionales así lo aconsejen. La altura máxima será de tres (3) metros medidos desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, si no existe, desde la línea superior de cornisa.

3. No obstante, se permitirán azoteas transitables sobre el forjado que cubre la planta baja, siempre que no sean visibles desde los viarios (interiores o exteriores al núcleo) o espacios públicos (incluyendo miradores) ni ocupen las dos primeras crujías de la edificación.

#### 3.4.8. Instalaciones en fachadas

1. En todas las obras de nueva planta, ampliación, restauración o rehabilitación se dispondrán las redes de electricidad y telefonía enterradas frente a la fachada, aunque no lo estén en los edificios colindantes, que se irán conectando sucesivamente. En el resto de edificios, el cableado visto existente se pintará del mismo color de la fachada, hasta que pueda ser ocultado de alguna de las formas referidas.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá ubicarse en fachadas que den a la vía pública.

3. Las placas solares o similares que precisen disponerse al exterior deberán estar integradas en el volumen de la edificación, a ras de las cubiertas, con el fin de mantener la continuidad de las superficies. Se colocarán siempre en faldones distintos al de fachada.

4. Las chimeneas serán del tipo tradicional de campana rematada con teja y tratamiento igual al de la fachada. Se prohíben todos los demás salientes, especialmente los remates de chimeneas tipo shunt, debiendo resolverse mediante formas tradicionales.

5. Se prohíbe la colocación de depósitos en el exterior, debiendo quedar dispuestos bajo cubierta u otra solución que impida su visualización desde el exterior.

6. Los canalones y bajantes estarán pintados en color negro o blanco. Los bajantes llegarán hasta el acerado y se conectarán a la red cuando ésta sea separativa.

7. Los contadores (electricidad, agua, etc.) se dispondrán empotrados en fachada exterior y con tapa de color blanco.

#### 3.4.9. Cornisas, aleros y líneas de impostas

1. Además de lo que lea sea de aplicación respecto de lo anteriormente expresado en el art. 3.2.10 sobre regulación de los salientes y vuelos en fachada, se atenderán a lo dispuesto en cada una de las ordenanzas particulares.

2. Quedan prohibidas las líneas de impostas.

3. Se dispondrán aleros que deberán formar un plano continuo con el tejado. Como

elementos sustentantes se emplearán ladrillo macizo, con un tratamiento similar al de la fachada, en disposición recta o cuarenta y cinco grados (45°) respecto a la alineación. Se prohíbe la conformación del alero sustentado con el forjado horizontal de planta alta.

4. El vuelo máximo del alero será el que resulte de la construcción tradicional de doble cobijada, con

treinta (30) centímetros como máximo incluyendo el vuelo de la teja.

#### 3.4.10. Portadas, molduras y zócalos

1. La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a un décimo (1/10) del ancho de la acera, sin exceder de cinco (5) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. Quedan exceptuados los cierros.

2. Las puertas de acceso a edificios, si se hacen con apertura hacia el exterior, jamás deberán sobresalir respecto de la alineación oficial a calle, disponiéndose, pues, en el interior de zaguanes o porches, cuya embocadura deberá cumplir las condiciones de huecos establecidas en estas Normas.

#### 3.4.11. Marquesinas

1. Son los cuerpos fijos de edificación o adosados a ella que avanzan respecto de la línea de edificación para protección superior de huecos, sin que se pueda pisar su superficie superior.

2. Se prohíbe la construcción de marquesinas de cualquier tipo.

#### 3.4.12. Toldos

1. Los toldos son elementos móviles que avanzan respecto a la línea de edificación para protección superior de huecos o para la proyección de sombras.

2. Se prohíbe la disposición de toldos de cualquier tipo.

#### 3.4.13. Rótulos publicitarios en fachadas

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la opinión de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio. Sólo se permitirán luces de color blanco o amarillo.

2. Las muestras (anuncios paralelos al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Sólo se permiten de hierro forjado, cerámicos o de madera, de tipo rústico.

b) Sus dimensiones máximas serán cien (100) centímetros de ancho (sin sobresalir del ancho del hueco) y setenta (70) centímetros de altura.

c) Serán de letras negras sobre fondo blanco o de letras blancas sobre fondo negro.

d) No sobresaldrán del plano de fachada más de tres (3) centímetros.

e) Se permitirán placas de dimensiones máximas de cuarenta (40) por treinta (30) centímetros, colocadas en los laterales de los huecos.

f) En edificios exclusivos de uso productivo situados fuera del Conjunto Histórico Artístico podrán colocarse como coronación de los edificios, incluso cubriendo toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga el edificio, y siempre que esté ejecutada con letra suelta. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos ni resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los banderines (anuncios normales al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros y la dimensión vertical máxima será de cuarenta (40) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En cuanto a materiales y colores se cumplirá lo dispuesto en el apartado anterior.

#### 3.4.14. Cerramientos de solares y terrenos

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca realizada de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

#### 3.4.15. Cerramientos en edificación abierta o aislada

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanas de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro

de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

#### 3.4.16. Cerramientos provisionales en locales comerciales

1. Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

2. Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de uso no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiere lugar.

### TÍTULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

##### 4.1.1. Definición

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello disponen el PGOU o el planeamiento que lo desarrolle.

##### 4.1.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de la obra o cuando se solicite licencia de actividad o de primera ocupación de la vivienda.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuere de aplicación.

3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

4. Los planes parciales o planes especiales que desarrollen el PGOU deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

##### 4.1.3. Clases de usos

1. A efectos de estas Normas, y de las que en su aplicación se incluyan en el planeamiento de desarrollo, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

b) Por su adecuación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) Por su destino respecto al mercado de suelo:

- Usos dotacionales públicos.
- Usos dotacionales privados.
- Usos lucrativos no dotacionales.

##### 4.1.4. Usos globales y pormenorizados

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el PGOU asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- Equipamiento y servicios públicos.
- Espacios libres de uso público.
- Espacios libres de uso privado.
- Viario y comunicaciones.
- Residencial.
- Terciario.
- Secundario.

Además, el PGOU considera el uso primario, que no es objeto de localización concreta, sino que se autoriza con carácter general en el suelo no urbanizable, salvo que en algunas zonas se dispongan limitaciones en razón de la protección especial. Podrá admitirse también, con condiciones, en algunas zonas del suelo urbano y de los núcleos rurales, así como en el suelo urbanizable.

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el PGOU asigna, en suelo urbano y urbanizable ordenado (y en algunas zonas concretas del suelo no urbanizable), a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de actividad.

4. En suelo urbanizable sectorizado las modificaciones del PGOU asignarán usos globales, que deberán pormenorizarse por el planeamiento de desarrollo, y establecerán determinaciones de ordenación vinculantes y orientadoras.

##### 4.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de los dos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido el que el PGOU o las ordenanzas de los planes parciales o especiales impiden su implantación por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente citados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso.

##### 4.1.6. Usos dotacionales públicos y privados y usos lucrativos no dotacionales

1. Son usos dotacionales aquellos que están afectos a cubrir las necesidades de equipamiento colectivo de una ciudad o núcleo urbano. Entre ellos hay que distinguir los que puedan considerarse como Sistemas Generales o como Sistemas Locales, según su forma de gestión y las áreas a las que dan servicio. También cabe distinguir si son de titularidad pública o privada.

2. Son usos lucrativos aquellos que son susceptibles de compra y venta en el mercado de suelo. Los usos dotacionales privados son lucrativos, mientras que los dotacionales públicos no lo son. Los usos no dotacionales son todos lucrativos.

##### 4.1.7. Dotación de aparcamientos

1. En aquellos usos en los que es obligatorio disponer de dotación de plazas de aparcamiento, se considerarán de carácter público las que se ubiquen en la vía pública o en parcelas de uso dotacional público y de carácter privado las ubicadas en parcelas privadas (con usos dotacionales o lucrativos).

2. Cuando concurren circunstancias especiales (calles muy estrechas, accesos peatonales, etc.), el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá eximir, total o parcialmente, del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento.

##### 4.1.8. Clasificación de usos

1. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global, teniendo

en cuenta también su carácter dotacional o no:

CARÁCTER	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Dotacionales	Equipamiento y servicios públicos	Educativo Deportivo Sociocultural Religioso Sanitario-asistencial Público-administrativo Servicios urbanos Servicios infraestructurales
	Espacios libres de uso público Espacios libres de uso privado Viario y comunicaciones	
Lucrativo no dotacional	Residencial	Vivienda Residencia comunitaria
	Terciario	Oficinas Comercial Hotelero Salas de reunión
	Secundario	Industrial Estaciones de servicio Garajes y servicios del automóvil
	Primario (sólo en SNU)	Utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

2. Los usos que se localicen en suelo no urbanizable deberán cumplir además las condiciones que se incluyen en el Título V de estas Normas Urbanísticas. Asimismo, estarán exentos del cumplimiento de las condiciones incluidas en el presente Título que entren en contradicción con su localización en suelo no urbanizable o con condiciones específicas de protección fijadas por la ordenanza del área en que se ubiquen.

### CAPÍTULO 2. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

#### 4.2.1. Definición y clases

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquél de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2. A los efectos de ser detalladas en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Educativo: comprende las actividades regladas de enseñanza, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).
- b) Deportivo: comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.
- c) Socio-Cultural, que comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento: bibliotecas, museos, salas de exposición y similares.
- d) Religioso, que incluye las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.
- e) Sanitario-asistencial, que comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, asistencia y geriátricas.
- f) Público-administrativo, que comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares) y mantenimiento de la ciudad (limpieza y similares).
- g) Servicios urbanos, que corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, etc.

h) Servicios infraestructurales, que incluye los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, alumbrado, etc.

#### 4.2.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este capítulo serán de aplicación a los terrenos que se presenten en la documentación gráfica del PGOU destinada a tal fin.

2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el PGOU e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto en el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

#### 4.2.3. Condiciones de sustitución

1. Ninguno de los usos considerados en este capítulo podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, ocupando estos usos menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, podrá ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.

b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente o en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada a uso de equipamiento o servicio público se admitirán las sustituciones por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios Libres Públicos.

#### 4.2.4. Adaptación al ambiente

Los edificios destinados a dotaciones respetarán la tipología del área de ordenanza en que se localicen. No obstante, si la tipología fuera manifiestamente inadecuada para la actividad a albergar, podrá modificarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes a implantar.

#### 4.2.5. Dotación de aparcamientos

1. Los usos de equipamiento y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2. En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada quince (15) personas de capacidad. En los

equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3. Los equipamientos o servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientos cincuenta (250) personas de capacidad o fracción superior a ciento veinticinco (125).

4. Los servicios públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

### CAPITULO 3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

#### 4.3.1. Definición

Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado y jardinería y al desarrollo de juegos infantiles cuyo objetivo es garantizar la salubridad y reposo de la población, servir de protección y separación entre zonas que así lo requieran y mejorar las condiciones ambientales de la población.

#### 4.3.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del PGOU y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello en aplicación del PGOU.

#### 4.3.3. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

#### 4.3.4. Instalaciones autorizadas

1. Se permite la instalación de elementos de mobiliario adecuado al ambiente, tales como: bancos, pérgolas, quioscos o similares. No podrán sobrepasar los cuatro (4) metros de altura, salvo los elementos de cubierta, que podrán sobresalir hasta un (1) metro sobre dicha altura, con una superficie máxima de tres (3) por tres (3) metros. Los quioscos de música y las pérgolas abiertas podrán alcanzar los cinco (5) metros de altura. Contarán con una sola planta. La superficie ocupada por estos elementos será como máximo del tres por ciento (3%) de la total de la parcela.

2. Cuando su superficie lo permita podrá destinarse parte de la misma a instalaciones deportivas y áreas de juego de niños, en armonía con el espacio de paseo y descanso.

### CAPITULO 4. ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

#### 4.4.1. Definición

Comprende los terrenos de dominio privado que poseen las mismas características especificadas en el capítulo anterior.

#### 4.4.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para los espacios libres de uso privado serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del PGOU y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello en aplicación del PGOU.

#### 4.4.3. Mejora de las condiciones peatonales

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como espacios libres de uso privado y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones, se entenderá que no constituye modificación del PGOU, sin perjuicio de la necesidad de redactar los correspondientes instrumentos de gestión y urbanización.

#### 4.4.4. Afección a otros usos

1. Cuando el espacio libre privado esté incluido en una parcela registral más amplia en la que se permita otro uso, a los efectos de parcela mínima de éste se podrá contabilizar la superficie total de la parcela. En estos casos, la parcela será indivisible.<sup>89</sup>

2. En el supuesto del número anterior no se podrá incluir la superficie del espacio libre privado para el cálculo de la edificabilidad de ningún otro uso.

3. En los espacios libres privados no podrán materializarse aprovechamientos que correspondan a otros usos o parcelas.

#### 4.4.5. Instalaciones autorizadas

1. Se permite la instalación de elementos de mobiliario y accesorios de apoyo a la actividad recreativa, que cumplirán lo dispuesto en el apdo. 1 del art. 4.3.4. La superficie ocupada por estos elementos será como máximo del tres por ciento (3%) de la total de la parcela, siempre que, en razón de su localización, no se disponga lo contrario en otra legislación aplicable (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.).

2. En relación con otro tipo de instalaciones (deportivas, aparcamientos, etc.) se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares.

#### 4.4.6. Deber de conservación

1. Los propietarios deberán conservar los espacios libres de uso privado en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como su cerramiento, plantaciones y arbolado.

2. El Ayuntamiento podrá, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenar la ejecución de las operaciones necesarias para conservar aquellas condiciones. En caso de incumplimiento, se estará a lo dispuesto en el art. 1.3.27 de estas Normas, así como a lo regulado en la legislación vigente.<sup>90</sup>

### CAPITULO 5. USO RESIDENCIAL

#### 4.5.1. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de ser detalladas en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando la unidad parcelaria está ocupada por una sola vivienda. Consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso, siempre que el acceso sea exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior. Puede ser adosada, pareada o aislada.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Puede ser entre medianeras o bloque aislado.

B) Residencia colectiva: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA

#### 4.5.2. Programa de la vivienda

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estar-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio con cabida para dos camas o dos dormitorios sencillos.

2. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, que no será visible desde el viario o espacio público adyacente.

3. Las distintas piezas de la vivienda tendrán superficies útiles iguales o superiores a las siguientes:

Estar-Comedor .....	14 m <sup>2</sup>
Cocina .....	6 m <sup>2</sup>
Dormitorio doble .....	10 m <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo .....	6 m <sup>2</sup>
Baño .....	3 m <sup>2</sup>

4. El cuarto de baño dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Cuando sólo exista un cuarto de baño en la vivienda, no podrá tener acceso a través de ningún dormitorio.

5. Las viviendas contarán con instalaciones interiores de agua corriente, energía eléctrica para alumbrado y fuerza y red de evacuación de aguas negras.

#### 4.5.3. Situación de las viviendas

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas.

b) Al menos una habitación de la vivienda tendrá luces directas a calle, espacio libre público, patio abierto a la vía pública, patio de manzana o mancomunado.

2. Ninguna vivienda podrá tener piezas habitables en semisótano ni en sótano.

#### 4.5.4. Altura de techos

1. En viviendas de nueva construcción, la altura libre de piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2. En dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, trasteros, pasillos y, en general, todo lo que no sean piezas vivideras, la altura libre de piso podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, pero siempre que no se supere el diez por ciento (10%) de la superficie útil total con espacios de altura inferior. Podrá admitirse también en piezas vivideras con la condición de que suponga en cada una de ellas menos del treinta por ciento (30%) de su superficie.

#### 4.5.5. Accesibilidad a las viviendas

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

2. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

#### 4.5.6. Dotación de aparcamientos

1. En todo edificio de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados edificados y, en todo caso, una por cada vivienda o apartamento. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento aquellos edificios de viviendas que, contando con un número de viviendas inferior a cinco (5), estén situados en solares que, no estando incluidos en unidades de ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

2. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el art. 4.1.7.

### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

#### 4.5.7. Condiciones de aplicación

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso hotelero que sea aplicable por similitud.

2. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones y, en todo caso, por cada cien (100) metros cuadrados construidos<sup>91</sup>.

### CAPITULO 6.- USO TERCIARIO

#### 4.6.1. Definición y clases

1. Se considera uso terciario el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de exposición y venta de productos y servicios. Asimismo, se incluyen también las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva.

2. A los efectos de ser detalladas en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades terciarias se dividen en las siguientes clases:

- Oficinas.
- Comercial.
- Hotelero.
- Salas de reunión.

### SECCIÓN 1ª: USO OFICINAS

#### 4.6.2. Definición

Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

#### 4.6.3. Categorías

Se distinguen dos categorías:

- Despachos profesionales anejos a la vivienda. En este caso no podrá destinarse al uso de despacho más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total construida.
- Oficinas en locales de uso exclusivo o anejos a un uso no residencial.

#### 4.6.4. Accesos

Todos los accesos interiores de utilización por el público tendrán una anchura mínima de uno con veinte (1,20) metros.

#### 4.6.5. Altura mínima

La altura libre mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja en cuyo caso podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros.

#### 4.6.6. Aseos

Los locales de oficina de la categoría B dispondrán como mínimo de un aseo con retrete y lavabo si su superficie útil es menor de cien (100) metros cuadrados y se aumentará en un aseo más por cada cien (100) metros cuadrados o fracción adicionales, separándose en este caso por cada sexo. Los aseos dispondrán de un vestíbulo o espacio de separación con el resto del local.

#### 4.6.7. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados. No obstante, quedarán exentos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que, no estando incluidos en unidades de ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente norma, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

#### 4.6.8. Legislación aplicable

Cumplirán las condiciones exigidas en la legislación de aplicación en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas<sup>92</sup>, así como la legislación de aplicación en materia de protección contra incendios.<sup>93</sup>

### SECCIÓN 2ª: USO COMERCIAL

#### 4.6.9. Definición

1. Uso comercial es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a la venta de productos y servicios, así como la venta de comidas y bebidas para consumo en el local (bares, restaurantes y cafeterías).

#### 4.6.10. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye las destinadas a oficinas, almacenaje no accesible por el público, zonas de carga y descarga y aparcamiento de vehículos.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

#### 4.6.11. Aseos

1. Los locales comerciales dispondrán de un aseo (retrete y lavabo) como mínimo, para aquellos de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados útiles; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100) se aumentará un aseo más separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En cualquier caso, habrá un equipo de dos aseos independientes por cada 10 empleados o fracción.

2. En los locales de superficie menor de veinticinco (25) metros cuadrados será suficiente con que dispongan de un aseo afecto al local a una distancia inferior a diez (10) metros.

3. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados por cada sexo.

4. En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá un vestíbulo como espacio de separación.

#### 4.6.12. Altura libre de pisos

La altura libre mínima de estos locales será de trescientos (300) centímetros.

#### 4.6.13. Recorridos de distribución

En los locales comerciales los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual al resto de los recorridos.

#### 4.6.14. Supresión de molestias y olores

Serán exigibles las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias tales como olores, humos y vibraciones.

#### 4.6.15. Legislación aplicable

Los locales comerciales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación en la materia de que se trate.<sup>94</sup>

#### 4.6.16. Accesos

1. Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro espacio de uso común.

2. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

#### 4.6.17. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.

2. No obstante se consideran excluidos de la reserva de aparcamientos aquellos edificios situados en solares que, no estando incluidos en unidades de ejecución y no siendo resultantes del fraccionamiento de otros existentes en la fecha de entrada en vigor de la presente norma, cumplan además alguna de las condiciones siguientes:

- Tener un fondo inferior a diez (10) metros.
- Tener una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Tener una fachada inferior a ocho (8) metros.

### SECCIÓN 3ª: USO HOTELERO

#### 4.6.18. Condiciones de aplicación

1. A los efectos de estas Normas se entiende por uso hotelero el que tiene por finalidad facilitar, mediante precio, hospedaje, estancia y servicios complementarios en establecimientos así considerados por la legislación vigente en la materia, excepto aquellos que se asimilen tipológicamente a las viviendas o sean susceptibles de enajenación parcial como tales, como por ejemplo los hoteles-apartamentos.

2. Su regulación se hará aplicando las condiciones higiénico-sanitarias del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.<sup>95</sup>

3. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

4. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada dos (2) habitaciones.

### SECCIÓN 4ª: SALAS DE REUNIÓN

#### 4.6.19. Definición

1. Se consideran salas de reunión aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

#### 4.6.20. Condiciones de aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la reglamentación aplicable.<sup>96</sup>

### CAPITULO 7. USO SECUNDARIO

#### 4.7.1. Definición y clases

1. Es uso secundario el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instalaciones o mayoristas. Se

incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos, ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo entre ellas las relacionadas con el automóvil (talleres y estaciones de servicio).

2. A los efectos de ser detalladas en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, las actividades secundarias se dividen en las siguientes clases:

- a) Industrial.
- b) Talleres del automóvil.
- c) Estaciones de servicio.

#### SECCIÓN 1ª: USO INDUSTRIAL

##### 4.7.2. Definición

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

##### 4.7.3. Categorías

1. A los efectos de ser detalladas en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías:

- I) Talleres artesanales y almacenes compatibles con vivienda, situada en el mismo edificio o en edificios independientes, pero siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos.
- II) Almacenes o industrias en edificios independientes, compatibles o no con viviendas, ubicados en zona industrial urbana o próxima al núcleo urbano, especialmente indicadas en planos.
- III) Industrias que por sus particulares características precisan ubicarse alejadas del núcleo urbano.

2. En todo caso se cumplirán las determinaciones de la legislación medioambiental<sup>97</sup>, la legislación laboral correspondiente<sup>98</sup>, la normativa de protección contra incendios que le sea de aplicación y las establecidas por el resto de disposiciones vigentes sobre la materia, así como las establecidas en este capítulo.

3. En las áreas residenciales deberán cuidarse especialmente las medidas correctoras necesarias para no transmitir ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier otro tipo de molestias a las edificaciones colindantes o al exterior.

##### 4.7.4. Condiciones generales de aplicación

1. Se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación necesarias para la actividad a desarrollar y el número de personas que hayan de permanecer en el local.
2. Los locales, edificios o naves dispondrán de aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada ochocientos (800) metros cuadrados de superficie de producción-almacenaje o fracción superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.
3. Las escaleras de circulación general tendrán un ancho mínimo de un (1) metro y las de acceso público de uno con veinte (1,20) metros.

##### 4.7.5. Condiciones de compatibilidad

1. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en la misma parcela con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

- a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicos o molestas.
- c) En todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, cartón, plástico o virutas de madera) se instalarán sistemas de alarma por humos y rociadores automáticos.
- d) No se permitirán los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.
- e) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.
- f) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 3 dBA equivalente a la duplicación del nivel del ruido.

2. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

##### 4.7.6. Limitaciones por fuego y explosión

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos (como artículos de droguería, de perfumería, de limpieza, productos químicos, abonos nitrogenados, etc.) en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.
3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán la normativa existente de

protección contra incendios<sup>99</sup>.

##### 4.7.7. Limitaciones por vibraciones

1. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.
2. Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (platos, lámparas, cristales).
3. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del resto del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

##### 4.7.8. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores

1. Las actividades clasificadas en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.
2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación aplicable.<sup>100</sup>
3. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

##### 4.7.9. Limitaciones por vertidos y saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:
  - a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento, tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.
  - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, «white spirit», benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.
  - c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgr./litro.
  - d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
  - e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
  - f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
    1. Algún tipo de molestia pública.
    2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
    3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
  - g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
  - h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
3. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

##### 4.7.10. Dotación de aparcamientos

1. Existirá una plaza de aparcamientos para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
2. Si en el mismo edificio hubiera además oficinas, despachos o dependencias administrativas se sumará a la dotación anterior la que corresponda por estos usos.
3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros quinientos (500) metros cuadrados de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

#### SECCIÓN 2ª: USO GARAJES Y TALLERES DEL AUTOMÓVIL

##### 4.7.11. Definición

Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades de servicio y reparación de automóviles. Se consideran incluidos los depósitos para la venta de vehículos, que cumplirán además las condiciones del uso comercial en la parte que corresponda.

##### 4.7.12. Condiciones de protección

1. Los garajes contarán con ventilación natural siempre que ello sea posible. En caso contrario deberá realizarse instalación de ventilación artificial. En ambos supuestos se garantizará la suficiente ventilación y renovación de aire.
2. Cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se instalará un recipiente con tapa abisagrada, ambos resistentes al fuego, para los restos de trapos o materiales similares impregnados de grasa o gasolina.
3. Para las mismas superficies se instalarán cajas de arena o de otra materia capaz de absorber derrames de grasa o gasolina.
4. Los talleres de reparación y servicios del automóvil cumplirán además la normativa de uso industrial de estas Normas, así como la legislación de protección ambiental.
5. Los garajes y talleres deberán respetar las condiciones de seguridad frente al fuego establecidas por la legislación vigente en materia de protección contra incendios<sup>101</sup>.

## 4.7.13. Accesos y dotación de aparcamientos

1. Los accesos peatonales y las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.
2. Los accesos de vehículos tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros, excepto los garajes cuya capacidad sea inferior a tres (3) vehículos.
3. El vado en la acera no supondrá una interrupción brusca o resalto en el plano del pavimento, debiendo solucionarse la diferencia entre el plano de acera y el del garaje en el interior de la parcela.

4. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.

## SECCIÓN 3ª: USO ESTACIONES DE SERVICIO

## 4.7.14. Definición

Se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes construida al amparo de la oportuna concesión, sin perjuicio de lo establecido en la legislación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos. En ella pueden existir otros usos relacionados con los vehículos a motor.

## 4.7.15. Condiciones de aplicación

1. Reunirán las condiciones de seguridad frente al fuego establecidas por la legislación vigente en materia de protección contra incendios.
2. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en esta materia, así como las correspondientes a los usos complementarios de que dispongan tales como taller de automóviles, cafetería, aparcamientos, etc. La dotación de aparcamientos será la suma de la correspondiente a cada uso.
3. Se dispondrán un mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor.

## TITULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPITULO 1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CONDICIONES DE PRO-

## TECCIÓN

## SECCIÓN 1ª: DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

## 5.1.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Constituyen el suelo no urbanizable los ámbitos del territorio municipal que por sus valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales deben ser protegidos del proceso urbanizador, evitando su transformación y degradación en aras a la conservación y potenciación de sus valores.

2. La delimitación de su ámbito está representada en el plano 6: «Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo».

## 5.1.2. Régimen jurídico de la propiedad del suelo no urbanizable

Cualquiera que sea la zona el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impongan este PGOU y los instrumentos que las desarrollen no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

## 5.1.3. Edificios, parcelas y usos fuera de ordenación

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones del PGOU será el siguiente:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación y a la posibilidad o no de edificar, o bien afecte a suelos con limitaciones de la normativa sectorial (legislación de aguas, de carreteras, de vías pecuarias, etc.) las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al PGOU.

b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella, se admitirán, además de las anteriores, las obras de mantenimiento y mejora que no impliquen aumento del volumen edificado en más de un cinco por ciento (5%) con respecto al existente en la fecha de la aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento general, si no estuviese prevista su expropiación o demolición, y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se destinen a uno de los característicos o compatibles y se cumplan las determinaciones del PGOU.

2. Quedan excluidos de lo dispuesto en el apartado anterior los edificios y construcciones fuera de ordenación situados en terrenos de dominio público o en suelos afectados por normativa sectorial (legislación de aguas, carreteras, vías pecuarias, etc.).

3. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo se acreditará mediante licencia, documento registral o cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico existente.

## 5.1.4. Categorías del suelo no urbanizable

1. El suelo no urbanizable se incluye totalmente dentro de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, por estar comprendido todo el término municipal dentro del ámbito del Parque Natural de la Sierra de Grazalema<sup>102</sup>.

2. Por otra parte, se distinguen siete áreas a las que se considera conveniente dotar de distinto tratamiento urbanístico:

a) Área de Reserva del Parque Natural Sierra de Grazalema.

b) Área de interés ganadero-forestal.

c) Áreas agrícolas.

d) Área de huertas.

e) Área de regeneración ambiental del embalse.

f) Suelo no urbanizable especialmente protegido: vías pecuarias.

g) Área de tratamiento especial "Ribera del Majaceite".

3. Además, se distinguen varias zonas afectadas por normativa sectorial, dentro del suelo no urbanizable especialmente protegido, y que presentan servidumbres de protección a los terrenos privados o públicos adyacentes.

4. En todo el suelo no urbanizable se prohíbe las parcelaciones urbanísticas<sup>103</sup> y los asentamientos que den lugar a núcleo de población, según la definición del art. 5.1.7. de las presentes Normas, garantizándose su preservación del proceso de desarrollo urbano.

## 5.1.5. Parcelaciones rústicas y segregaciones

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas, que se

ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a autorización municipal previa declarando innecesario el obtener licencia.

2. A excepción de lo dispuesto en el punto 3, no se autorizarán ni podrán ejecutarse segregaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni segregaciones de fincas de superficie inferior a tal superficie mínima.<sup>104</sup>

3. Únicamente podrán segregarse parcelas por debajo de la mínima establecida cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social de titularidad y uso público.

b) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios, tales como gasolineras, estaciones de servicio, transformadores, depósitos de agua, depuradoras, etc.

c) Cuando la segregación se produzca para unir la a otra u otras, a fin de completar la superficie de la unidad mínima, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha unidad.

d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

4. En los supuestos a) y b) del apartado anterior, deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate, debiendo comenzar

la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a revisar el acto administrativo de la autorización.

5. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones y segregaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados<sup>105</sup>.

## 5.1.6. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de un núcleo de población<sup>106</sup>, tal como se define en el artículo siguiente. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística<sup>107</sup>.

2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

## 5.1.7. Concepto de núcleo de población

1. Se entiende por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento de población o actividades que genere relaciones o necesidades de servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre edificaciones, equiparables a las propias de las áreas con destino urbano.

2. Así, se considera que hay riesgo de formación de núcleo de población cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias.

a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado común (aunque no esté asfaltado) y cuenten con alguno de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica u otros de común utilización para el conjunto.

b) La situación de edificaciones a menos de veinticinco (25) metros de algún lindero.

c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a quinientos (500) metros de un núcleo de población existente.

d) La existencia de más de dos (2) viviendas por hectárea o de tres (3) viviendas en dos (2) hectáreas.

e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable, como: apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica en baja tensión, transformadores a baja tensión, redes de alcantarillado, etc. No obstante se posibilita la apertura de acceso a finca procedente de segregación de otra siempre que no se incurra en el resto de condiciones previstas en este artículo.

f) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o contraria a las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona donde se encuentre y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregativo.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que lo otorgó.

i) La constitución de pro indiviso o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos indicios de formación de núcleo de población (excepto en los supuestos que deriven por adquisición mortis causa).

j) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización o subdivisión del terreno en lotes<sup>108</sup>, o de edificación en forma conjunta en varias fincas adyacentes o cercanas. O cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

## SECCIÓN 2ª: ESPECIALIDADES DE TRAMITACIÓN

## 5.1.8. Documentación necesaria y especificaciones en suelo no urbanizable

1. La ubicación de una actividad que lleve aparejada edificación y transformaciones de suelo precisará, además de lo exigido en determinados casos por la legislación urbanística<sup>109</sup>, la tramitación de un proyecto técnico que deberá contener:

- Plano catastral de la totalidad de ámbito, indicando usos y superficies.

- Plano topográfico de la totalidad del ámbito.

- Ordenación en la parcela de la instalación que se pretende realizar.

- Tratamiento paisajístico del conjunto y del suelo de la totalidad del ámbito, garantizando la conservación de caminos o cañadas.

- Solución de la conexión con la red viaria territorial.

- Tratamiento autónomo del saneamiento, depuración y tratamiento posterior de vertidos.



- Estudio justificativo de la no producción de daños al ecosistema y la garantía del mantenimiento de los recursos naturales y de la correcta explotación de los mismos, en su caso.
  - Tratamiento de la edificación e instalaciones.
  - Se realizará, en los casos en que la administración autonómica, el Ayuntamiento o los servicios técnicos de apoyo y asesoramiento al mismo lo demanden, un estudio de impacto ambiental que detecte posibles agresiones al medio natural y turístico y establezca medidas para paliarlas.
  - Para la construcción de edificaciones o instalaciones destinadas o vinculadas a explotaciones agrarias, ganaderas o forestales se exigirá la documentación acreditativa del Registro de la Propiedad y estar dado de alta desde el punto de vista social y fiscal para el ejercicio de la actividad agropecuaria.
2. Para que las Actuaciones de Interés Público sean autorizables deberá demostrarse fehacientemente la utilidad pública o interés social de su objeto 110 mediante informe del organismo correspondiente, debiendo de ponderarse las siguientes circunstancias:
- Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación del territorio, considerando, según los casos, la relación con los núcleos urbanos, las redes de infraestructuras y servicios, dotaciones y red de comunicaciones.
  - Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable y evaluación del impacto en el medio físico.
  - Oportunidad y conveniencia de la actividad para el desarrollo económico y social.
  - Necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable y en la localización propuesta.
3. No se podrán autorizar aquellas instalaciones que puedan ser enclavadas en suelos urbanos o urbanizables.
4. El mantenimiento de la instalación correrá a cargo del promotor.
5. En actuaciones no vinculadas a los usos característicos o a los relacionados con la ejecución, el entretenimiento y servicio a la obra pública, se podrá exigir un compromiso de contribución a los costes de las medidas tendentes a mejorar el medio rural en concepto de participación de la comunidad de los beneficios derivados del planeamiento, al permitir la implantación de usos excepcionales respecto al destino natural del suelo rústico.
6. Cualquier actuación dentro del Parque Natural de la Sierra de Grazalema deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente.

### SECCIÓN 3ª: SUELOS AFECTADOS POR NORMATIVA SECTORIAL

#### 5.1.9. Determinaciones de aplicación

Son de aplicación las determinaciones contenidas en el Título II de estas Normas, las derivadas del planeamiento de ámbito supramunicipal 111 y las contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

#### 5.1.10. Vegas

1. Incluye las vegas de los principales cursos de agua que cruzan el municipio: ríos Guadalete, Guadares y El Bosque, ribera del Gaidóvar y arroyos de la Breña, del Descansadero y del Pinar.
2. Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título II de estas Normas, así como lo dispuesto al efecto por el organismo competente 112 y por la legislación de aguas.
3. Se prohíbe expresamente la tala de arbolado y la eliminación de vegetación de ribera.
4. Se prohíben las acumulaciones de material en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y que entrañen riesgo de arrastre de materiales y sustancias o que puedan ser origen de procesos erosivos intensos.
5. Se prohíben también las instalaciones deportivas, los campamentos de turismo 113 y las construcciones y edificaciones que por su configuración, volumen, altura o colorido supongan un impacto visual negativo sobre el paisaje natural.
6. Se prohíbe el vallado de terrenos colindantes a los ríos si no se asegura el acceso a los mismos, que no podrá ser limitado por particulares.

### CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### 5.2.1. Régimen de usos

1. Se considera uso característico del suelo no urbanizable el uso primario, que abarca, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven del régimen de protección a que esté sujeto, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación 114.

2. Son usos compatibles, siempre que sean compatibles con el régimen de protección aplicable 115:

- a) El ocio ligado al medio natural: instalaciones y actividades deportivas, recreativas o turísticas no residenciales definidas en el art. 5.2.3.
- b) Los servicios vinculados a las obras públicas e infraestructuras definidos en el art. 5.2.4.
- c) Las construcciones y edificaciones públicas singulares que ineludiblemente deban ubicarse en suelo no urbanizable.
- d) La vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada directamente a las explotaciones agropecuarias.

3. Los restantes usos son incompatibles o prohibidos.

#### 5.2.2. Condiciones del uso primario

1. Se incluyen en este tipo las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas. También se encuentran: tala de conservación; tala de transformación; cercas o vallados de carácter cinegético; desmontes, aterramientos y rellenos; captación de agua; infraestructura de servicio a la explotación; instalaciones anexas a la explotación; almacenaje de productos de la explotación; etc.

2. Cuando la explotación lleve aparejados usos comerciales o industriales se aplicará con carácter complementario la regulación de dichos usos.

#### 5.2.3. Condiciones del uso de ocio ligado al medio natural

1. Comprende todas las actividades turísticas y de ocio destinadas al recreo de la población que, por su relación con el medio natural, deban localizarse en suelo rústico,

como son:

- Adecuaciones naturalistas, tales como: senderos, recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- Adecuaciones recreativas, como mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, aparcamientos, etc.
- Instalaciones deportivas en el medio rural y relacionadas con este.
- Albergues 116 para el desarrollo de actividades pedagógicas o similares en edificaciones existentes en la fecha de entrada en vigor de estas normas subsidiarias.
- Campamentos de turismo.
- Instalaciones no permanentes, como merenderos o chiringuitos.
- Actividades de alojamiento turístico 117 en edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor de estas normas subsidiarias.
- Ventas.

2. La creación o ampliación de estas actividades seguirán la tramitación propia de las Actuaciones de Interés Público de la legislación urbanística 118. Estarán sujetas además a la previa obtención de licencia

urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. Las actividades turísticas y deportivas sólo se admitirán en parcelas con edificaciones ya existentes de carácter singular por su interés etnológico, artístico o histórico.

5.2.4. Condiciones del uso de servicios vinculados a las obras públicas e infraestructuras

1. Comprende este uso las instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras, que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, tales como:

A) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas:

A.1.- Instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

A.2.- Entretenimiento y servicio de las obras públicas, de carácter permanente, para el mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura.

A.3.- Edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras, como estaciones de servicio. Deberán cumplir las condiciones establecidas para las actuaciones de interés público. 119

A.4.- Otras.

B) Infraestructuras que conforman el sistema general:

B.1.- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones 171.

B.2.- Infraestructuras energéticas de alta tensión.

B.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento.

B.4.- Obras de protección hidrológica ante avenidas de agua y defensa del suelo.

B.5.- Viario de carácter general.

B.6.- Otras.

Las infraestructuras no previstas por el PGOU sólo se autorizarán si ineludiblemente deben localizarse en esta clase de suelo y si son concurrentes con el modelo territorial propuesto.

2. Cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente. Aquellas instalaciones que compartan características comunes con el uso de viviendas, oficinas, comercial o cualquier otro equiparable de los reglados en estas Normas, se regirán complementariamente por las condiciones establecidas para estos usos.

3. Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

4. El trazado de las líneas eléctricas, telefónicas y similares introducirá como variable decisoria minimizar el impacto ecológico y visual, de tal modo que preferentemente se tenderá a su enterramiento. Deberá justificar suficientemente su utilización en detrimento de tratamientos más blandos, que serán obligados para distancias superiores a los dos (2) kilómetros del núcleo de población y a un (1) kilómetro de la infraestructura viaria principal.

5. La construcción de nuevos viales solamente se autorizará en casos de justificada necesidad y especialmente si condiciona la viabilidad de la explotación. Se favorecerán aquellos trazados que supongan un beneficio para un mayor número de fincas y que supongan el menor impacto ambiental (pendiente, longitud, materiales, cunetas, pasos de agua, etc.).

6. La autorización de los usos señalados como B en el apartado 1 se deberá tramitar como actuación de interés público. Se exceptúan los casos en los que la legislación sectorial prevea un procedimiento concreto para la armonización de la implantación con la ordenación urbanística.

5.2.5. Condiciones de uso de las construcciones y edificaciones públicas singulares que deban emplazarse ineludiblemente en suelo no urbanizable

1. Son aquellas construcciones y edificaciones de carácter singular, tanto de titularidad pública como de concesionarios de la administración, que deben emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable, como: cementerios, construcciones vinculadas a la protección civil, centros sanitarios especiales, centros de enseñanza ligados al medio y otros servicios similares.

2. Para la tramitación se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. 120

#### 5.2.6. Condiciones del uso de vivienda unifamiliar aislada

1. Sólo se permitirán las viviendas unifamiliares aisladas cuando se acredite que están directamente vinculadas a la explotación agropecuaria de la finca en la cual se ubica, así como a la guardería de complejos en el medio rural, sin que en ningún caso exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

2. La parcela en la cual se autorice la construcción de una vivienda no podrá segregarse por debajo de la parcela mínima establecida en cada caso. Por lo tanto, adquirirá la condición de indivisible en tal superficie y así deberá constar en el Registro de la

Propiedad.

3. Para la acreditación de la vinculación a la explotación y la tramitación se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente 121.

### CAPITULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

#### 5.3.1. Edificaciones permitidas

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse construcciones e instalaciones destinadas o vinculadas a los usos característicos o compatibles de esta clase de suelo, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven por la localización específica, por legislación sectorial o por otras causas similares.

2. Las construcciones destinadas a vivienda sólo podrán realizarse cuando no exista posibilidad de formación de núcleo de población, debiéndose de justificar la autonomía de las infraestructuras: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

3. Para ser autorizadas, las construcciones deberán vincularse a fincas que reúnan la condición de la parcela mínima establecida en el presente capítulo para cada actividad, mediante afectación real con inscripción registral.

4. El acceso a las edificaciones permitidas ha de realizarse por los caminos existentes, que no podrán modificarse, sino tan sólo ampliarse en el interior de la parcela, para el acceso individual. Se permitirán mejoras técnicas de caminos que no desvirtúen su carácter rústico.

5. Todas aquellas construcciones que por su uso, superficie o implantación puedan tener efectos negativos en el medio precisarán un estudio ambiental previo a su autorización.

6. Las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable se ajustarán, con carácter general, a las siguientes condiciones:

a) Distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier núcleo de población, medidos en línea recta en proyección horizontal.

b) Condiciones estéticas y tipológicas acordes a su emplazamiento rural, empleando materiales tradicionales: estructuras de muros de carga, paramentos exteriores enfoscados y pintados de blanco, cubierta inclinada de tejas cerámicas curvas (o cañizo), etc.

c) La ubicación de las edificaciones no podrá ser en prominencias del terreno y, en cualquier caso, su emplazamiento minimizará el impacto paisajístico de la edificación.

#### 5.3.2. Condiciones para la edificación vinculada al uso primario

1. Para las construcciones ligadas al uso primario se fija la parcela mínima edificable en los siguientes

valores, en función de cada categoría de suelo no urbanizable:

a) Área de interés ganadero forestal: cien mil (100.000) metros cuadrados.

b) Áreas agrícolas: sesenta mil (60.000) metros cuadrados, excepto en zonas de olivares en las que se fija en treinta mil (30.000) metros cuadrados.

c) Área de huertas: quince mil (15.000) metros cuadrados.

2. Se exceptúan de lo anterior las casetas para el almacenamiento de aperos, para las que se fija un tamaño mínimo de parcela en los siguientes valores:

a) Área de interés ganadero forestal: treinta mil (30.000) metros cuadrados.

b) Áreas agrícolas: treinta mil (30.000) metros cuadrados, excepto en zonas de olivares en las que se fija en diez mil (10.000) metros cuadrados.

c) Área de huertas: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

3. En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificios destinados o vinculados a explotaciones agrarias o ganaderas se exigirá, además de lo requerido con carácter general, documentación acreditativa del registro de la propiedad y de estar de alta desde el punto de vista social y fiscal para el ejercicio de la actividad agropecuaria.

4. Además de las disposiciones sectoriales que les afecten, les serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Generales:

a.1) Altura máxima: seis (6) metros, salvo que determinadas instalaciones especiales precisen una altura superior.

a.2) Cubierta a dos aguas.

a.3) Distancia mínima a los linderos de la finca y cauces: veinticinco (25) metros.

a.4) Distancia mínima respecto de otra edificación: cincuenta (50) metros.

b) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y cobertizos para animales:

b.1) Superficie máxima construida: quince (15) metros cuadrados.

b.2) Altura máxima: cuatro (4) metros.

b.3) Carecerán de cimentación.

b.4) Estarán contruidos con materiales tradicionales.

c) Invernaderos o protección de cultivos:

c.1) Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para el almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

c.2) Deberán construirse con materiales translúcidos, con estructuras fácilmente desmontables y carentes de cimentación.

c.3) Sólo se permitirá para la utilización como viveros de plantas al servicio de las explotaciones.

d) Naves agrícolas: almacenes, establos y criaderos de animales:

d.1) Superficie máxima construida: el uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela, sin superar quinientos (500) metros cuadrados.

d.2) Altura máxima: cuatro con cincuenta (4,50) metros en planos verticales y seis (6,00) metros en su totalidad (incluso muros piñones). Esta limitación no afectará a aquellas instalaciones especiales que, previa justificación razonada, precisen una altura superior.

d.3) La tipología será la tradicional, con cubierta a dos aguas y tratamiento de fachadas en color blanco.

d.4) Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

5.3.3. Condiciones de la edificación vinculada a actividades de ocio ligado al medio natural

1. No se permiten nuevas construcciones para instalaciones hoteleras en suelo no

urbanizable. Tan sólo se autorizará la adaptación de edificaciones existentes de carácter singular siempre que su situación urbanística lo permita. Las adaptaciones se limitarán a aquellas que sean necesarias para el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación. También se autorizarán las ampliaciones de las instalaciones hoteleras existentes en el momento de la aprobación definitiva del PGOU, siempre que estén destinados a usos complementarios. Las condiciones de la edificación deberán cumplir, en todo caso, lo dispuesto en el art. 5.3.5.

2. Las edificaciones vinculadas a la acampada y campamentos de turismo cumplirán las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: treinta mil (30.000) metros cuadrados.

b) El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

c) La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.

d) Podrán construirse edificaciones fijas destinadas a usos comunes (no viviendas) con una edificabilidad máxima de cero con cinco (0,05) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, con una altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros y una distancia mínima a linderos de veinticinco (25) metros.

e) La finca que se destine a actividad de acampada se arborará perimétricamente.

f) Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

g) Deberá cumplirse lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación. 122

h) El proyecto de campamento de turismo deberá incluir los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales.

3. Los albergues preferentemente se ubicarán en edificaciones existentes. Cumplirán las condiciones urbanísticas del art. 5.3.5.

4. Las instalaciones permanentes de restauración cumplirán las condiciones que se especifican a continuación:

a) Se incluyen en esta categoría las instalaciones y edificaciones (por ejemplo, las ventas) destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes.

b) Parcela mínima: dos mil (2.000) metros cuadrados.

c) Edificabilidad máxima: cero con dos (0,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

d) Altura máxima: una (B) planta y cuatro con cincuenta (4,50) metros.

e) Separación mínima a linderos: doce (12) metros.

f) Separación mínima de otras construcciones existentes en otras parcelas: cien (100) metros.

g) Distancia mínima a núcleo urbano: mil (1.000) metros.

h) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

5. Para las demás actividades, no se permitirán más edificaciones que las estrictamente imprescindibles para su mantenimiento y servicio.

5.3.4. Condiciones para la edificación vinculada a las obras públicas e infraestructuras

1. Las edificaciones vinculadas a las obras públicas o infraestructuras cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente y en el art. 5.2.4 de estas Normas.

2. Las estaciones de servicio cumplirán lo siguiente:

a) Separación mínima a linderos: veinticinco (25) metros.

b) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación existente.

c) Parcela mínima: mil (1.000) metros cuadrados.

d) Ocupación máxima: veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.

e) Superficie máxima construida: quinientos (500) metros cuadrados.

f) Altura máxima: una (1) planta y siete (7,00) metros.

g) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

h) Deberán estar alejadas de zonas de interés paisajístico.

i) Deberán adaptar su forma tipológica a las construcciones tradicionales del municipio, suprimiendo los elementos que no sean estrictamente necesarios para el funcionamiento de la instalación, como marquesinas, grandes vanos acristalados, estructuras metálicas vistas, etc.

5.3.5. Condiciones de las edificaciones públicas singulares que deban emplazarse ineludiblemente en suelo no urbanizable  
Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: diez mil (10.000) metros cuadrados. Se admiten parcelas menores cuando vengan expresamente fijadas en el PGOU en la actuación puntual correspondiente.

b) Separación mínima a linderos: veinticinco (25) metros.

c) Separación mínima de otras construcciones existentes en otras parcelas: cien (100) metros.

d) Edificabilidad máxima: cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

e) Altura máxima: dos (B+1) plantas y siete (7,00) metros, salvo elementos singulares imprescindibles.

f) Las edificaciones serán aisladas a todos los efectos y el acceso se realizará por vías o caminos ya existentes.

g) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

5.3.6. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar aislada ligada al uso primario

1. Respecto a los edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada ligada a la explotación de los recursos primarios se establecen con carácter general las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: veinticinco (25) hectáreas en explotaciones forestales, seis (6) hectáreas en secano y una con cinco (1,5) hectáreas en regadío. La condición de finca de regadío deberá ser acreditada en la solicitud de licencia mediante aportación de

certificado de la Gerencia Territorial del Catastro de Rústica y Urbana.

b) Distancia mínima a cualquier núcleo de población: dos (2) kilómetros, medidos por el camino más corto.

c) Separación mínima a linderos: veinticinco (25) metros.

d) Separación mínima a otras edificaciones de otras explotaciones: doscientos cincuenta (250) metros.

e) Superficie máxima construida: ciento cincuenta (150) metros cuadrados. En esta superficie no se incluye la de los edificios destinados a usos propios de la explotación (cuadras, almacenes de aperos, etc.), así como los usos mixtos (garajes, almacenes, etc).

f) Altura máxima: dos (B+1) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros.

g) Deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructuras, no contando con suministro de luz, agua, saneamiento, vertidos y accesos de común utilización.

h) No se podrán modificar las condiciones naturales y topográficas del terreno donde se ubique la edificación, salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

2. Las edificaciones con tipología de «cortijo» cumplirán las determinaciones del apartado anterior, a excepción de lo siguiente:

a) Parcela mínima: veinticinco (25) hectáreas.

e) Superficie máxima construida de uso residencial: ochocientos (800) metros cuadrados.

3. Respecto a las viviendas ligadas al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales, así como la de guardería de complejos en el medio rural, se aplicará lo dispuesto para la vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios y a la normativa sectorial de la instalación de la que dependa.

4. Se prohíbe el uso de residencia familiar de uso temporal o de segunda residencia.

#### CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCIÓN 1ª: ÁREA DE RESERVA DEL PARQUE NATURAL SIERRA DE GRAZALEMA

###### 5.4.1. Ámbito

Incluye los terrenos comprendidos dentro de la delimitación de las Áreas de Reserva Integral y de Reserva Complementaria del Parque Natural Sierra de Grazalema. 123 La delimitación se encuentra reflejada

en el plano 6 "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo".

###### 5.4.2. Condiciones de uso del área de reserva del Parque Natural Sierra de Grazalema

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, dirigido a la protección de sus valores botánicos, fánicos y paisajísticos.

2. En el Área de Reserva Integral no se permite ningún tipo de edificación. En el Área de Reserva Complementaria podrán establecerse instalaciones y equipamientos destinados a los usos permitidos, ubicados siempre en lugares de menor impacto ambiental.

3. Son usos prohibidos los que supongan cualquier tipo de actuación, aprovechamiento o actividad que pueda suponer una transformación o modificación del medio y comporte la degradación de las condiciones medioambientales.

4. Son asimismo usos prohibidos los así establecidos por la normativa vigente del Parque Natural Sierra de Grazalema para esta zona.

##### SECCIÓN 2ª: ÁREA DE INTERÉS GANADERO FORESTAL

###### 5.4.3. Ámbito

1. Corresponde a los espacios relativamente extensos, de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal y ganadera, comprendidos en la delimitación del Parque Natural Sierra de Grazalema.

2. Su delimitación se encuentra reflejada en el plano 6 "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo".

3. La normativa vigente del Parque Natural Sierra de Grazalema establece una zonificación en función del grado de intervención transformadora del medio que toleran las distintas áreas, cuyas determinaciones son de aplicación en todo el ámbito del suelo no urbanizable. 124

###### 5.4.4. Condiciones de uso del área de interés ganadero forestal

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, así como las actividades productivas primarias compatibles con la estabilidad de estos ecosistemas.

2. En cuanto a las normas y directrices relativas a la ordenación de los recursos naturales, en todo el ámbito se estará a lo dispuesto en la normativa vigente 125 del Parque Natural Sierra de Grazalema.

3. Se consideran usos compatibles los especificados en el Capítulo 2 del presente Título, a excepción de los incluidos en el apartado siguiente.

4. Se consideran usos prohibidos los restantes, y en todo caso los siguientes 126:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las cercas o vallados de carácter cinegético.

c) Los desmontes, aterramientos y rellenos que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo.

d) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

e) Las construcciones y edificaciones industriales, excepto las de almacén o primera transformación de productos asociados a las actividades agropecuarias.

f) Los parques de atracciones.

g) Los campamentos de turismo.

h) Instalaciones (permanentes o no) de restauración.

i) Instalaciones hoteleras en edificios de nueva planta no previstas en el Plan de Uso Público o Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural.

j) Construcciones y edificaciones públicas singulares no vinculadas a la gestión del Parque Natural.

k) Instalaciones de servicio de la carretera.

l) Apertura de viario de carácter general.

m) Aeropuertos, aeródromos y helipuertos, salvo los destinados a los servicios públicos esenciales (protección civil, bomberos, etc.) y las urgencias médicas.

n) Los vertederos de cualquier tipo e instalaciones anejas.

o) Las infraestructuras para experimentación industrial mediante creación de pistas de rodadura.

p) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, de servicio público o las de guardería.

q) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

5. Asimismo se consideran usos prohibidos los así previstos por la normativa vigente del Parque Natural Sierra de Grazalema.

##### SECCIÓN 3ª: ÁREAS AGRÍCOLAS

###### 5.4.5. Ámbito

1. Corresponde a las diferentes zonas de cultivo existentes, donde la acción del hombre ha conllevado una importante transformación del medio para su explotación agrícola, comprendidos en la delimitación del Parque Natural Sierra de Grazalema.

2. Su delimitación se encuentra reflejada en el plano 6 "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo".

3. Se excluyen las zonas de huertas tradicionales, para las que se establece una regulación específica en la sección siguiente.

4. La normativa vigente del Parque Natural Sierra de Grazalema establece una zonificación en función del grado de intervención transformadora del medio que toleran las distintas áreas, cuyas determinaciones son de aplicación en todo el ámbito del suelo no urbanizable. 127

###### 5.4.6. Condiciones de uso de las áreas agrícolas

1. Son usos característicos los que engloben actividades de producción agropecuaria, así como el mantenimiento del medio natural.

2. En cuanto a las normas y directrices relativas a la ordenación de los recursos naturales, en todo el ámbito se estará a lo dispuesto en la normativa vigente 128 del Parque Natural Sierra de Grazalema.

3. Se consideran usos compatibles los especificados en el Capítulo 2 del presente Título, a excepción de los incluidos en el apartado siguiente.

4. Se consideran usos prohibidos los restantes, y en todo caso los siguientes 129:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las cercas o vallados de carácter cinegético.

c) Los desmontes, aterramientos y rellenos que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo. Se exceptúan las labores relacionadas con la preparación y acondicionamiento de los suelos para las actividades agrícolas.

d) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros, excepto la extracción de arenas o áridos.

e) Las construcciones y edificaciones industriales, excepto las de almacén o primera transformación de productos asociados a las actividades agropecuarias.

f) Los parques de atracciones.

g) Instalaciones hoteleras en edificios de nueva planta no previstas en el Plan de Uso Público o Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural

h) Las construcciones vinculadas a la defensa nacional y los centros sanitarios especiales.

i) Apertura de viario de carácter general, excepto la construcción de variantes de población y las carreteras de servicio para el acceso a instalaciones o equipamientos públicos.

j) Aeropuertos, aeródromos y helipuertos, salvo los destinados a los servicios públicos esenciales (protección civil, bomberos, etc.) y las urgencias médicas.

k) Los vertederos de cualquier tipo e instalaciones anejas.

l) Las infraestructuras para experimentación industrial mediante creación de pistas de rodadura.

m) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, de servicio público o las de guardería.

n) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

5. Asimismo se consideran usos prohibidos los así previstos por la normativa vigente del Parque Natural Sierra de Grazalema.

##### SECCIÓN 4ª: ÁREA DE HUERTAS

###### 5.4.7. Ámbito

1. Incluyen los suelos destinados a huertas ligadas a los cursos de agua, que constituyen explotaciones agrícolas tradicionales de interés ecológico y cultural, por su adaptación a las condiciones particulares del relieve y su valor paisajístico. Su delimitación se encuentra reflejada en el plano 6 "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo".

2. La normativa vigente del Parque Natural Sierra de Grazalema establece una zonificación en función del grado de intervención transformadora del medio que toleran las distintas áreas, cuyas determinaciones son de aplicación en todo el ámbito del suelo no urbanizable. 130

###### 5.4.8. Condiciones de uso de las áreas de huertas

1. Son usos característicos los que engloben actividades de producción agropecuaria, así como el mantenimiento del medio natural.

2. En cuanto a las normas y directrices relativas a la ordenación de los recursos naturales, en todo el ámbito se estará a lo dispuesto en la normativa vigente 131 del Parque Natural Sierra de Grazalema.

3. Se consideran usos compatibles los especificados en el Capítulo 2 del presente Título, a excepción de los incluidos en el apartado siguiente.

4. Se consideran usos prohibidos los restantes, y en todo caso los siguientes 132:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las cercas o vallados de carácter cinegético.

c) Los desmontes, aterramientos y rellenos que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo. Se exceptúan las labores relacionadas con la preparación y acondicionamiento de los suelos para las actividades agrícolas.

d) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

e) Las construcciones y edificaciones industriales, excepto las de almacén o primera transformación de productos asociados a las actividades agropecuarias.

f) El uso ligado al medio natural, con excepción de los usos recreativos así como de los turísticos en edificaciones existentes de carácter singular.

g) Construcciones y edificaciones públicas singulares no vinculadas a la gestión del Parque Natural.

h) Instalaciones de servicio de la carretera.

i) Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.

j) Apertura de viario de carácter general, excepto la construcción de variantes de

población y las carreteras de servicio para el acceso a instalaciones o equipamientos públicos.

k) Aeropuertos, aeródromos y helipuertos, salvo los destinados a los servicios públicos esenciales (protección civil, bomberos, etc.) y las urgencias médicas.

l) Los vertederos de cualquier tipo e instalaciones anejas.

m) Las infraestructuras para experimentación industrial mediante creación de pistas de rodadura.

n) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, de servicio público o las de guardería.

o) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

#### SECCIÓN 5ª: ÁREA DE REGENERACIÓN AMBIENTAL DEL EMBALSE

##### 5.4.9. Ámbito y finalidad

1. Incluye la zona adyacente al embalse de Zahara-El Gastor, delimitada en principio por el Estudio para la Ordenación del Uso Público en el Dominio Público Hidráulico del Embalse de Zahara-El Gastor, aunque modificada según la zonificación del Parque Natural Sierra de Grazalema. Su delimitación se encuentra reflejada en el plano 6 "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo".

2. La finalidad de la regulación establecida en este área es la conservación de los recursos naturales del embalse y de forma compatible con un desarrollo ordenado, teniendo en cuenta su alto potencial recreativo.

##### 5.4.10. Condiciones de uso del área de regeneración ambiental del embalse

1. El uso característico de este suelo es la defensa y mantenimiento del medio natural, dirigidos a la mejora y protección de sus valores botánicos, fúnicos y paisajísticos.

2. Son usos compatibles el ocio ligado al medio natural, las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en estos terrenos y las edificaciones públicas singulares vinculadas a la gestión del Parque Natural. Estos usos se ubicarán preferentemente en las áreas de uso público intensivo. No obstante, en ningún caso podrá adscribirse a un uso compatible una actividad que ponga en riesgo el mantenimiento y regeneración del medio natural o contradiga la finalidad establecida de esta regulación.

3. Son usos prohibidos los restantes y, especialmente, los que supongan cualquier tipo de actuación, aprovechamiento o actividad que comporte la degradación de las condiciones medioambientales. Se prohíbe expresamente la tala de arbolado y la eliminación de vegetación de ribera. También se prohíbe el pastoreo en los terrenos comprendidos entre el trazado alternativo de la vía pecuaria y el embalse.

4. Son asimismo usos prohibidos los así establecidos por la normativa vigente del Parque Natural Sierra de Grazalema para esta zona.

5. Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título II de estas Normas, así como lo dispuesto al efecto por el organismo competente I33 y por la legislación de aguas.

#### SECCIÓN 6ª: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO: VÍAS PECUARIAS

##### 5.4.11. Ámbito

1. Comprende la red de vías pecuarias, cuyo itinerario recorre el término municipal, recogido en el plano 6 "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo". Estas vías son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

2. En los tramos no deslindados, y en tanto se procede al deslinde oficial, se estará a lo dispuesto en el apartado 5 del art. 2.1.2.

##### 5.4.12. Condiciones de las vías pecuarias

1. El uso característico de este suelo es el tránsito ganadero, así como el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies animales y vegetales, la movilidad territorial de la vida salvaje y la mejora y diversificación del paisaje rural.

2. Son usos compatibles los usos tradicionales de carácter agrícola así como las plantaciones forestales y la conservación de las masas vegetales autóctonas siempre que éstos sean compatibles con el tránsito de los ganados.

3. Son usos complementarios aquellos que, respetando los usos característicos, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, como son el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas.

4. Son usos prohibidos las construcciones permanentes, así como los cercados de cualquier tipo dentro de sus límites y los así establecidos por la normativa vigente.

#### SECCIÓN 7ª: ÁREA DE TRATAMIENTO ESPECIAL "RIBERA DEL MAJACEITE

##### 5.4.13. Ámbito

El ámbito de esta zona aparece reflejada en el plano nº 6: "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo".

##### 5.4.14. Condiciones de uso y edificación

1. Son de aplicación las condiciones de uso señaladas para el área de huertas.

2. Las edificaciones incluidas en el ámbito de este área están sujetas al régimen general establecido en el art. 5.1.3, con las siguientes determinaciones específicas:

a) Sólo podrán llevarse a cabo las obras estrictamente necesarias para el mantenimiento y ornato de las edificaciones, sin aumento de volumen, quedando excluidos los demás tipos de obras, así como los cambios de uso o reutilización contrarios al PGOU.

b) Se establece la obligatoriedad de solucionar los vertidos descontrolados que dichas edificaciones generan, cumpliendo lo dispuesto en los arts. 5.1.8.1 y 5.3.1.2.

3. Las actuaciones puntuales incluidas en esta área cumplirán también estas determinaciones.

#### SECCIÓN 8ª: OTRAS ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

##### 5.4.15. Disposiciones generales

1. En suelo no urbanizable se establecen diversas actuaciones aisladas para el desarrollo de determinadas zonas que demandan un tratamiento específico, dada su singularidad.

2. A efectos expropiadores y urbanísticos, todas las actuaciones aisladas se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

3. Las actuaciones puntuales consideradas en suelo no urbanizable son las siguientes:  
AP-34: Ordenación y tratamiento de espacio libre público perteneciente al sistema general en borde nordeste del núcleo urbano de Grazalema. Cumplirá lo dispuesto en

el apartado 4 de este artículo. Los objetivos de esta actuación son la composición paisajística de esta fachada urbana, respetando y potenciando la función de mirador de la plaza, la recuperación de los caminos peatonales en esta zona, especialmente la calzada romana y las vías pecuarias afectadas, y la protección de los taludes y de la ribera del Guadalete.

AP-35: Paseo peatonal, perteneciente al sistema general, entre núcleo urbano de Grazalema y el sector I-1 de suelo urbanizable industrial, junto a la carretera A-372. Incluye las conexiones con las redes de infraestructuras destinadas al sector I-1. Se ejecutará por fases si así se estima conveniente. Cumplirá lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo.

AP-36: Paseo peatonal y espacio libre público, pertenecientes al sistema general, junto al sector I-1 de suelo urbanizable industrial y a la carretera A-372. Incluye las conexiones con las redes de infraestructuras destinadas al sector I-1. Cumplirá lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo.

AP-37: Espacio libre público, perteneciente al sistema general, junto al sector I-1 de suelo urbanizable industrial y a la carretera A-372, destinado a minimizar el impacto visual y paisajístico. Cumplirá lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo.

AP-38: Espacio libre público, perteneciente al sistema general, junto al sector I-1 de suelo urbanizable industrial y a la carretera A-372, destinado a minimizar el impacto visual y paisajístico. Cumplirá lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo.

AP-39: Ampliación del cementerio municipal y nuevo tanatorio y aparcamiento en la zona. Las nuevas edificaciones se localizarán junto a las ya existentes, evitando su diseminado.

AP-40: Aparcamiento en Grazalema. Cumplirá lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo. Además incluirá su arbolado y ajardinamiento complementarios, respetando al máximo lo existente. Se dotará de un paseo perimétrico a modo de mirador, cuidando especialmente el tratamiento del borde y su percepción desde el exterior.

AP-41: Nueva estación depuradora de aguas residuales en Benamahoma. La ubicación señalada en el plano 7.2 no es vinculante.

AP-42: Ampliación de suelo para cementerio en Benamahoma.

AP-43: Jardín Botánico junto al C.P. Rodríguez de la Fuente, en Benamahoma, posibilitando su uso como huerta para la realización de actividades educativas.

AP-44: Ampliación y mejora del camino existente entre el sector de suelo urbanizable R-3 y el Molino del Agua.

AP-45: Ampliación y mejora del camino existente entre el sector de suelo urbanizable R-3 y el núcleo de Benamahoma, incluyendo la conexión con las redes generales de infraestructuras.

AP-46: Recorrido por bosque galería: ampliación del sendero natural desde su final actual hasta el Molino del Agua por la zona de servidumbre del río Majaceite. Sin edificaciones ni plantación de especies arbóreas. Requerirá autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

AP-47: Adquisición de suelo para huertas, con destino a la potenciación de su explotación. Se obtendrá por expropiación o por ocupación directa. Para su valoración se tendrá en cuenta su clasificación como suelo no urbanizable y la posible inundancia de los terrenos.

AP-48: Adquisición de suelo para huertas, con destino a la potenciación de su explotación. Se obtendrá gratuitamente en virtud de su adscripción a la UE-10.

AP-49: Adquisición de suelo para huertas, con destino a la potenciación de su explotación. Se obtendrá por expropiación o por ocupación directa. Para su valoración se tendrá en cuenta su clasificación como suelo no urbanizable y la posible inundancia de los terrenos.

AP-50: Adquisición de suelo para huertas, con destino a la potenciación de su explotación. Se obtendrá gratuitamente en virtud de su adscripción a la UE-5.

AP-51: Adquisición de suelo para huertas, con destino a la potenciación de su explotación. Se obtendrá por expropiación o por ocupación directa. Para su valoración se tendrá en cuenta su clasificación como suelo no urbanizable y la posible inundancia de los terrenos.

AP-52: Adquisición de suelo para trazado alternativo del Cordel de Arcos a su paso por el núcleo de Grazalema, ampliando el ancho de la Colada de la Fuenfría y Pilar de los Bueyes en la magnitud precisa para compensar la superficie del tramo suprimido del citado Cordel. Debe garantizarse la integridad superficial y que los terrenos a integrar no pertenecen a montes públicos. Debe cumplirse lo dispuesto en el art. 2.1.2.

AP-53: Adquisición de suelo para trazado alternativo del Cordel de Arcos a su paso por Benamahoma, condicionado al acuerdo por parte del Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente. Su anchura será suficiente para que su superficie sea equivalente a la del tramo suprimido. El trazado alternativo debe quedar fuera del dominio público de carreteras y mantener la continuidad e integridad superficial. Debe cumplirse lo dispuesto en el art. 2.1.2.

AP-54: Habilitación de un nuevo tramo de vía pecuaria para garantizar la continuidad del trazado alternativo del Cordel de Arcos. Su anchura será la mínima imprescindible que requiera su funcionalidad. El trazado debe quedar fuera del dominio público de carreteras y mantener la continuidad e integridad superficial. Debe cumplirse lo dispuesto en el art. 2.1.2.

AP-55: Habilitación de un nuevo tramo de vía pecuaria para garantizar la continuidad del trazado alternativo del Cordel de Arcos. Su anchura será la mínima imprescindible que requiera su funcionalidad. El trazado debe quedar fuera del dominio público de carreteras y mantener la continuidad e integridad superficial. Debe cumplirse lo dispuesto en el art. 2.1.2.

4. Las actuaciones puntuales AP-34, 35, 36, 37, 38 y 40 se desarrollarán de forma compatible con el mantenimiento de los trazados actuales de las vías pecuarias que les afectan (Cañada Real de Ronda y Cañada Real de Cordero), para lo cual cumplirán lo siguiente:

- Las infraestructuras destinadas al sector II no afectarán a la continuidad de la vía pecuaria.

- Las zonas verdes o espacios públicos tendrán tratamiento de senda en los tramos de vía pecuaria afectados.

- Los proyectos de obras serán evaluados y autorizados por la Delegación Provincial de

la Consejería de Medio Ambiente.

5. Otras actuaciones de interés, que necesitan un tratamiento específico, son el deslinde y recuperación de las vías pecuarias, el catálogo de caminos vecinales y la localización del nuevo equipamiento para perreras en zona apartada del núcleo de Grazalema (para el traslado de las allí existentes).

5.4.16. Deslinde y recuperación de las vías pecuarias

1. La red pecuaria municipal representa potencialmente unos recursos económicos locales, compatibilizando su uso originario con un uso recreativo y turístico mediante itinerarios peatonales, ciclismo, rutas a caballo, etc.

2. Para conseguir que las vías pecuarias queden expeditas y libres de paso, es necesario realizar un programa de vigilancia y control de las ocupaciones en convenio con la Consejería de Medio Ambiente.

5.4.17. Catálogo de caminos vecinales

1. Grazalema posee una extensa red de caminos vecinales cuyo deslinde y recuperación es fundamental tanto para garantizar el acceso a las explotaciones agropecuarias como para potenciar la realización de itinerarios por el Parque Natural.

2. En el plano nº 6: "Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo" se refleja la situación de los caminos vecinales existentes, así como una propuesta de deslinde de los mismos a la escala 1/10.000.

3. Las condiciones urbanísticas de aplicación serán las dispuestas en el art. 2.1.1.

5.4.18. Yacimientos históricos y culturales

En estas Normas se plantea la puesta en valor del patrimonio histórico edificado, así como los numerosos yacimientos arqueológicos y antropológicos. Mediante actuaciones conjuntas entre el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura se promocionarán los yacimientos existentes.

TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

6.1.1. Definición y delimitación

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que en el PGOU (o sus posibles modificaciones puntuales), de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, se consideren susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos, para cubrir una demanda prevista o completar el modelo de ocupación del territorio.

2. Forman parte del suelo urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de Clasificación y Calificación del Suelo a escala 1:1.000.

3. Se delimitan cuatro sectores:

- Adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado:
- R-1, con uso global residencial. Grazalema.
- R-2, con uso global residencial. Grazalema.
- R-3, con uso global residencial. Benamahoma.
- Adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado:
- I-1, con uso global industrial. Grazalema.

4. Además se delimita en Grazalema un sistema general de espacios libres en suelo urbanizable, el SG-1, adscrito a los sectores R-1 y R-2. Por otra parte, en Benamahoma se ha delimitado otro sistema general de espacios libres, el SG-2, que se incluye en suelo no urbanizable, aunque para su obtención se adscribe al sector R-3.

6.1.2. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores

1. En tanto no se apruebe el plan parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) Se permitirán las obras de carácter provisional 134, así como el desarrollo de las obras e instalaciones correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.
- b) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones hasta tanto no se apruebe el correspondiente plan parcial.

6.1.3. Derechos y deberes básicos de los propietarios

1. Se estará a lo previsto en la legislación vigente 135. Desde el momento de la aprobación del PGOU o de alguna modificación que contemplase la inclusión de suelo urbanizable sectorizado, los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el plan parcial que corresponda al sector que les afecte.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a ceder los terrenos en donde se localicen los aprovechamientos que excedan de los susceptibles de apropiación. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a los propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto. 136

3. Los plazos para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el suelo urbanizable serán determinados en el plan de etapas que incluya el plan parcial.

6.1.4. Aprovechamiento medio

1. En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística 137, se establecen las siguientes áreas de reparto:

- AR-1: Incluye los sectores R-1 y R-2 y el sistema general SG-1.
- AR-2: Incluye el sector R-3 y el sector SG-2 (de suelo no urbanizable).
- AR-3: Incluye el sector I-1.

2. Dentro de cada área de reparto los propietarios de suelo tienen derecho al porcentaje del aprovechamiento medio correspondiente fijado por la legislación vigente 138.

3. Para que el aprovechamiento medio pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el PGOU fija los siguientes coeficientes 139:

- Residencial:	
- Plurifamiliar en cualquier régimen (protegido o libre) .....	0,9
- Unifamiliar entre medianeras « « « « .....	1
- Unifamiliar aislado o pareado « « « « .....	1,2
- Secundario:	
- Industrial .....	0,8
- Estaciones de servicio .....	2
- Talleres del automóvil .....	1,0
- Terciario:	
- Comercial y oficinas:	

- En edificio compartido .....	1,1
- En edificio exclusivo .....	1,3
- Hotelero:	
- En edificio compartido .....	1
- En edificio exclusivo .....	1,1
- Sala de reuniones y espectáculos .....	1,3
- Equipamiento privado: .....	0,8

Los usos y tipologías no incluidos en el apartado anterior se establecerán por analogías a ellos.

4. Se adoptará como coeficiente de ponderación relativa de un uso y tipología determinados el resultado de dividir el coeficiente especificado para dicho uso y tipología por el coeficiente especificado para el uso y tipología característico, extraídos ambos del apartado anterior.

6.1.5. Desarrollo del suelo urbanizable

1. Las determinaciones de la normativa de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contenidas en el PGOU deberán ser desarrolladas mediante los planes parciales correspondientes.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística 140 y al contenido del presente capítulo.

3. Cada plan parcial deberá referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector en los que esté determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.

4. Los planes parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable contendrán la división en unidades de ejecución para la ejecución del planeamiento.

6.1.6. Requisitos para poder edificar

1. En el suelo urbanizable no podrá edificarse hasta tanto se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico correspondiente, así como el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y la concesión de licencia de proyecto conforme con la ordenación urbanística, dentro de los plazos fijados. 141

2. Una vez aprobado el plan parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación, en los supuestos en que se aplique el sistema de compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan las condiciones señaladas en la legislación urbanística 142.

3. La concesión de cualquier licencia de nueva planta del sector deberá incluir en el proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente, si ésta fuera una unidad separable del resto. En el caso de que estuviera destinada al servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada. Deberá quedar garantizada la ejecución simultánea, con la primera licencia de edificación, de las plantaciones de parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado. Así mismo, comportará en lo necesario la pérdida de fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

6.1.7. Cesiones en el suelo urbanizable

1. Las cesiones gratuitas y obligatorias 143 en el suelo urbanizable se determinarán en cada plan parcial ajustándose a las establecidas en cada una de las fichas, que en ningún caso serán inferiores a las señaladas en la legislación urbanística 144 en función del uso dominante a desarrollar. Serán, como mínimo:

- El suelo destinado a viario.
- El suelo destinado a jardines y espacios públicos
- El suelo destinado a equipamientos públicos, tanto para centros docentes como para servicios de interés público y social.
- El suelo donde se localice el porcentaje del aprovechamiento medio del sector correspondiente al Ayuntamiento según la legislación vigente.
- Las determinaciones que señalen la ficha del sector.

2. En las cesiones a formalizar se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

- a) Las dotaciones señaladas en la ficha correspondiente se entienden como mínimas, sin que en ningún caso puedan resultar inferiores a las marcadas en la legislación urbanística. 145
- b) La dotaciones señaladas en la legislación urbanística 146 tienen carácter de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, no computando dentro del aprovechamiento lucrativo del plan parcial.

CAPITULO 2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

6.2.1. Criterios de ordenación

1. Los planes parciales diseñarán la ordenación de su ámbito de actuación conforme a las determinaciones establecidas en la ficha del sector correspondiente y seguirán los criterios generales siguientes:

- a) Se procurará la creación de un tejido urbano formalmente diverso y jerarquizado, tanto en su sistema de calles como en las áreas de estancia.
- b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la continuidad de itinerarios y la unidad paisajística con ellos.
- c) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, evitando movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.
- d) En las reservas de suelo para equipamiento se garantizará su accesibilidad e integración en la estructura urbanística definida.
- e) En la documentación se incluirán estudios sobre las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que se vayan a causar, para garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales.

2. Los planes parciales seguirán las condiciones generales de urbanización contenidas en estas Normas.

6.2.2. Condiciones de la edificación

1. Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de edificación contenidas en el Título III de estas Normas.

2. Los planes parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías edificatorias más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente y con las establecidas por el PGOU para su entorno.

#### 6.2.3. Condiciones de uso

Los planes parciales pormenorizarán los usos globales definidos en el suelo urbanizable sectorizado con arreglo a lo que establecen las determinaciones del PGOU. Las condiciones particulares se adaptarán a lo establecido, con carácter general, en el Título IV de estas Normas.

#### 6.2.4. Condiciones de desarrollo de la ordenación

1. Para cada uno de los sectores delimitados se recogen en el capítulo siguiente las fichas que establecen las condiciones específicas de aprovechamiento y desarrollo.

2. Las superficies que se recogen en cada ficha son indicativas. Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio ni superficies de reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en la legislación urbanística.147

3. Los usos de la edificación, densidades y edificabilidad, así como las reservas y cesiones de suelo que

deben definir en detalle los planes parciales que desarrollen los nuevos sectores urbanizables son los que se establecen en la ficha de cada sector.

### CAPITULO 3.- FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

#### 6.3.1. Ámbito y aprovechamiento medio de las áreas de reparto

ÁREAS DE REPARTO SISTEMAS GENERALES	SECTORES INCLUIDOS Y MEDIO	APROVECHAMIENTO
AR-1	R-1 R-2 SG-1	0,385
AR-2	R-3 SG-2 (en SNU)	0,3
AR-3	I-1	0,323

#### SECCIÓN 1ª: ÁREA DE REPARTO AR-1

##### 6.3.2. Sector R-1

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Superficie global aproximada: 2,7 Ha

Uso global característico: Residencial

Uso prohibido: Secundario

Aprovechamiento medio: AM = 0,385

Área de reparto AR-1.

#### 2. RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO PARA DOTACIONES

Espacios libres: 9.000 metros cuadrados (incluyendo los terrenos de la zona de servidumbre de cauces, en los que no se podrá edificar ni plantar especies arbóreas). En todo caso la superficie de los que sean computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público según la legislación vigente148 no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total ni a 18 metros cuadrados por vivienda.

Equipamiento público: 1.300 metros cuadrados en parcela cuya forma garantice la funcionalidad.

Reserva de aparcamientos: una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

#### 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Uso característico: residencial.

Usos compatibles: se admitirán los incluidos en el art. 7.3.4.

Condiciones estéticas: además de las condiciones generales, se aplicarán las establecidas para el suelo urbano nº 2 "Zona de extensión".

Tipología: vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras, con características adecuadas al entorno. Los patios se ubicarán en la parte trasera de la parcela, en el centro de las manzanas. No se permitirán las viviendas seriadas o repetidas, ya sea en promociones unitarias o actuaciones singulares sucesivas.

Altura máxima: dos (2) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros.

Superficie estimada total de viario (no vinculante): 9.150 metros cuadrados.

Densidad máxima: 43 viviendas por hectárea.

El treinta por ciento (30%) del aprovechamiento objetivo se destinará a vivienda protegida.

#### 4. INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- La ordenación establecida en el plano 7.1.a. se considera vinculante. Sólo podrá modificarse, con base en un levantamiento topográfico del terreno al menos a escala 1/500, siempre que, sin cambiar la ubicación de los espacios libres públicos y viario perimetral, se demuestre expresamente que mejora la morfología de la zona, reduce los impactos visuales por diferencia de rasante entre viarios paralelos y genera soluciones tipológicas más acordes con las del núcleo urbano. El viario se adaptará a la topografía, permitiéndose ajustes de trazado y disposición de tramos peatonales para no superar una pendiente máxima adecuada para el tráfico rodado y reducir el impacto de desmontes y terraplenes sobre el medio natural.

- En todo caso, las edificaciones quedarán fuera de las zonas de dominio público hidráulico y de servidumbre de las márgenes del río Guadalete. A lo largo de ambas márgenes se establecerá un paseo que conecte peatonalmente todo el sector con el adyacente (R2) y con el sistema general SG1.

- Deberá obtenerse autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para efectuar, en la banda de cien (100) metros de anchura paralela a los cauces, las siguientes actuaciones: obras que alteren sustancialmente el relieve natural; construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; extracciones de áridos; otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

- Deberán respetarse las áreas inundables definidas en la legislación vigente149, para lo cual se respetarán las recomendaciones del "Estudio hidrológico-hidráulico del río Guadalete a su paso por Grazalema" incluidas en su apartado 5, que se recogerán en los correspondientes proyectos de urbanización:

- Se elevará al menos treinta (30) centímetros la rasante del terreno con respecto a su cota natural en los suelos colindantes con la zona anterior que vayan a destinarse a ubicar edificaciones.

- Se extraerán o disgregarán los bloques y bolos rocosos existentes en el lecho del río con diámetro superior a un (1) metro, en particular los existentes en los tramos aguas arriba de los puentes nº 2 y 3 (según la numeración del Estudio).

- Se demolerá el puente nº 2 (según la numeración del Estudio).

- Los nuevos puentes tendrán las siguientes características técnicas: tableros que eviten la cimentación de pilares y estribos en el cauce; las secciones mínimas deberán adaptarse a la geometría y régimen de flujo del tramo fluvial a atravesar, minimizando los efectos sobre la corriente; con carácter general, las dimensiones mínimas recomendables son doce (12) metros cuadrados de sección libre, tres (3) metros de altura y cuatro (4) metros de anchura.

- La localización de los puentes sobre el río se considera vinculante. El ancho de los mismos cumplirá lo dispuesto sobre anchos de viarios, tanto para la calzada como para ambas aceras. La ordenación de la zona se adaptará para que la conexión entre su viario interior y los puentes sea coherente. En cuanto a los materiales, se dará preferencia a la fábrica de piedra, pudiendo disponerse el tablero con pendiente a dos aguas.

- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de este sector, asegurando el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo en el plan parcial.

- La ejecución material del planeamiento urbanístico del sector queda condicionada a la tramitación de la modificación del trazado del Cordel de Arcos (AP-52), siguiendo lo dispuesto en el apartado 3 del art. 2.1.2. El documento de desarrollo y ordenación urbanística que se elabore (plan parcial y proyecto de urbanización) deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

#### 6.3.3. Sector R-2

##### 1. CONDICIONES GENERALES

Superficie global aproximada: 3,36 Ha

Uso global característico: Residencial

Uso prohibido: Secundario

Aprovechamiento tipo: AM = 0,385

Área de reparto AR-1.

##### 2. RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO PARA DOTACIONES

Espacios libres: 16.600 metros cuadrados (incluyendo los terrenos de la zona de servidumbre de cauces, en los que no se podrá edificar ni plantar especies arbóreas). En todo caso la superficie de los que sean computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público según la legislación vigente150 no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total ni a 18 metros cuadrados por vivienda.

Equipamiento público: 1.450 metros cuadrados en parcela cuya forma garantice la funcionalidad.

Reserva de aparcamientos: una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

##### 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Uso característico: residencial.

Usos compatibles: se admitirán los incluidos en el art. 7.3.4.

Condiciones estéticas: además de las condiciones generales, se aplicarán las establecidas para el suelo urbano nº 2 "Zona de extensión".

Tipología: vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras, con características adecuadas al entorno. Los patios se ubicarán en la parte trasera de la parcela, en el centro de las manzanas. No se permitirán las viviendas seriadas o repetidas, ya sea en promociones unitarias o actuaciones singulares sucesivas.

Altura máxima: dos (2) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros.

Superficie estimada total de viario (no vinculante): 6.650 metros cuadrados.

Densidad máxima: 38 viviendas por hectárea.

El treinta por ciento (30%) del aprovechamiento objetivo estará destinado a regímenes de vivienda

protegida y se localizará preferentemente en terrenos de propiedad pública.

#### 4. INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- La ordenación establecida en el plano 7.1.a. se considera vinculante. Sólo podrá modificarse, con base en un levantamiento topográfico del terreno al menos a escala 1/500, siempre que, sin cambiar la ubicación de los espacios libres públicos y viario perimetral, se demuestre expresamente que mejora la morfología de la zona, reduce los impactos visuales por diferencia de rasante entre viarios próximos y genera soluciones tipológicas más acordes con las del núcleo urbano. El viario se adaptará a la topografía, permitiéndose ajustes de trazado y disposición de tramos peatonales para no superar una pendiente máxima adecuada para el tráfico rodado y reducir el impacto de desmontes y terraplenes sobre el medio natural.

- En todo caso, las edificaciones deberán quedar fuera de las zonas de dominio público hidráulico y de servidumbre de las márgenes del río Guadalete. A lo largo de ambas márgenes se establecerá un paseo que conecte peatonalmente todo el sector con el adyacente (R1) y con la actuación puntual AP-15.

- Deberá obtenerse autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para efectuar, en la banda de cien (100) metros de anchura paralela a los cauces, las siguientes actuaciones: obras que alteren sustancialmente el relieve natural; construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; extracciones de áridos; otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

- Deberán respetarse las áreas inundables definidas en la legislación vigente151, para lo cual se respetarán las recomendaciones del "Estudio hidrológico-hidráulico del río Guadalete a su paso por Grazalema" incluidas en su apartado 5, que se recogerán en los correspondientes proyectos de urbanización:

- Se elevará al menos treinta (30) centímetros la rasante del terreno con respecto a su cota natural en los suelos colindantes con la zona anterior que vayan a destinarse a ubicar edificaciones.

- Se extraerán o disgregarán los bloques y bolos rocosos existentes en el lecho del río con diámetro superior a un (1) metro, en particular los existentes en los tramos aguas arriba de los puentes nº 2 y 3.

- Se demolerá el puente nº 2.

- Los nuevos puentes tendrán las siguientes características técnicas: tableros que eviten la cimentación de pilares y estribos en el cauce; las secciones mínimas deberán adaptarse a la geometría y régimen de flujo del tramo fluvial a travasar, minimizando los efectos sobre la corriente; con carácter general, las dimensiones mínimas recomendables son doce (12) metros cuadrados de sección libre, tres (3) metros de altura y cuatro (4) metros de anchura.

- La localización del puente sobre el río señalada en el plano 7.1.a. se considera vinculante. Se adecuará el puente existente en la zona alta del sector y se dispondrá al menos otro puente peatonal más sobre el río, además de los señalados. El ancho de todos cumplirá lo dispuesto sobre anchos de viarios, tanto para la calzada como para ambas aceras. La ordenación de la zona se adaptará para que la conexión entre su viario interior y los puentes sea coherente. En cuanto a los materiales, se dará preferencia a la fábrica de piedra, pudiendo disponerse el tablero con pendiente a dos aguas.

- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de este sector, asegurando el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo en el plan parcial.

#### 6.3.4. Sistema General SG-1

1. La zona SG-1, localizada al norte del núcleo urbano de Grazalema, entre éste, el río Guadalete y la carretera A-372, está destinada al sistema general de espacios libres. Su superficie es de 1,7 Has.

2. El objetivo de esta zona es la mejora de la imagen urbana de Grazalema dotando de un gran jardín la zona norte y más alta del pueblo, junto a la entrada.

3. La utilización de este espacio ha de conllevar una urbanización interior de tipo blando que no altere las condiciones naturales y paisajísticas existentes. Se dispondrá una zona para mirador, se integrarán los servicios urbanos (depósitos de agua) existentes en la ordenación y se cuidará la relación entre el jardín y el río.

4.- La superficie incluye la vía pecuaria Cordel de Arcos, por lo que la ejecución del planeamiento urbanístico queda condicionada a la tramitación de la modificación del trazado del Cordel de Arcos (AP-52), según el apartado 3 del art. 2.1.2. El tratamiento de la zona afectada será lineal (paseo peatonal, parque lineal) de forma que se garantice la continuidad entre la zona de vía pecuaria no desafectada y la calle Nueva. La vegetación será autóctona y no estarán permitidas en este ámbito edificaciones de carácter permanente.

5. El proyecto de ordenación deberá ser aprobado, con carácter previo a su ejecución y tratamiento, por la Consejería de Medio Ambiente.

#### SECCIÓN 2ª: ÁREA DE REPARTO AR-2

##### 6.3.5. Sector R-3

#### 1. CONDICIONES GENERALES

Superficie global aproximada: 4,73 Ha

Uso global característico: Residencial

Uso prohibido: Secundario

Aprovechamiento medio: AM = 0,300

Área de reparto: AR-2.

#### 2. RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO PARA DOTACIONES

Espacios libres: 8.500 metros cuadrados (incluyendo los terrenos de la zona de servidumbre de cauces, en los que no se podrá edificar ni plantar especies arbóreas). En todo caso la superficie de los que sean computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público según la legislación vigente 152 no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total ni a 18 metros cuadrados por vivienda.

Equipamiento público: 2.500 metros cuadrados en parcela cuya forma garantice la funcionalidad.

Reserva de aparcamientos: una (1) plaza por cada cien metros cuadrados de edificación.

#### 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Uso característico: residencial.

Usos compatibles: se admitirán los incluidos en el art. 7.3.4.

Condiciones estéticas: además de las condiciones generales, se aplicarán las establecidas para el suelo urbano nº 2 "Zona de extensión".

Tipología: vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras, con características adecuadas al entorno. Los patios se ubicarán en la parte trasera de la parcela, en el centro de las manzanas. No se permitirán las viviendas seriadas o repetidas, ya sea en promociones unitarias o actuaciones singulares sucesivas.

Altura máxima: dos (2) plantas y seis con cincuenta (6,50) metros.

Superficie total estimada de viario (no vinculante): 15.000 metros cuadrados.

Densidad máxima: 36 viv/Ha.

El veinte por ciento (20%) del aprovechamiento objetivo se destinará a vivienda protegida.

#### 4. INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

- La ordenación pormenorizada respetará la ubicación de los espacios libres representados con un color específico.

- Se dispondrán dos viarios que enmarquen el sector por el norte y por el sur. En cualquier caso se permitirán pequeños ajustes de trazado por causa de la topografía del terreno. Junto al viario sur se dispondrá un paseo lineal hasta el límite del sector, en el que se construirá un muro de contención de altura suficiente para aislar los nuevos crecimientos de la zona de huertas.

- Los terrenos situados al este del sector, tras la vaguada, se incluirán en una (o más) unidad de ejecución diferente al resto de los terrenos. Las unidades de ejecución se desarrollarán sucesivamente, preferentemente en dirección oeste-este.

- Deberá obtenerse autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para efectuar, en la banda de cien (100) metros de anchura paralela a los cauces, las siguientes actuaciones: obras que alteren sustancialmente el relieve natural; construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; extracciones de áridos; otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

- Deberán respetarse las áreas inundables definidas en la legislación vigente 153, para lo cual se realizará el correspondiente Estudio de Inundabilidad con medidas correctoras, en su caso.

#### 6.3.6. Sistema General SG-2

1. La zona SG-2, localizada al norte del núcleo urbano de Benamahoma, más allá del sector R-3, se encuentra destinada al sistema general de espacios libres. Su superficie es de 3,34 Has.

2. Su clasificación es la de suelo no urbanizable de especial protección. Su inclusión en el área de reparto AR-2 es a los únicos efectos de obtención de los terrenos de forma gratuita, a cambio del reconocimiento a sus propietarios del derecho a participar en el desarrollo del sector R-3.

3. El objetivo de esta zona es la protección del borde del suelo urbanizable de Benamahoma, para evitar nuevas parcelaciones o edificaciones ilegales.

4. La utilización de este espacio ha de conllevar un tratamiento de carácter rural, incluyendo senderos, que no altere las condiciones naturales y paisajísticas existentes.

5. Para las condiciones de ordenación y usos se estará a lo dispuesto en el Título V.

6. El proyecto de ordenación deberá ser aprobado, con carácter previo a su ejecución y tratamiento, por la Consejería de Medio Ambiente.

#### CAPITULO 4. ORDENANZA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENANZA: PARQUE INDUSTRIAL

##### 6.4.1. Definición, ámbito y tipología

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados a construcciones industriales localizados en el sector I-1, al este del núcleo urbano de Grazalema.

2. Su ámbito se señala en el plano 7.1.b «Clasificación y Calificación del Suelo».

3. Los edificios responderán a la tipología de la edificación entre medianeras o en edificio aislado.

##### 6.4.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas.

3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos.

4. Se aplicarán las determinaciones contenidas en la ficha de la UE-14, siendo de aplicación lo dispuesto en el capítulo 11 del Título VII de estas Normas.

##### 6.4.3. Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación, se distinguen dos grados, correspondientes al industrial intensivo (edificación adosada) y extensivo (aislada).

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

##### 6.4.4. Uso característico

El uso característico es el industrial en sus categorías II y III.

##### 6.4.5. Usos compatibles

Son usos compatibles, además de garajes en planta baja y sótano, los siguientes:

a) Secundario:

- Talleres del automóvil.
- Estaciones de servicio.
- Industrial en categoría I.

b) Terciario:

- Comercio.
- Oficinas.
- Hotelero.

c) Equipamiento y servicios:

- Deportivo.
- Servicios urbanos.
- Servicios infraestructurales.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### 6.4.6. Condiciones de parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros.

b) Superficie mínima de parcela: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en grado intensivo y quinientos (500) en grado extensivo.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

##### 6.4.7. Posición de la edificación

1. En el grado intensivo no se permiten retranqueos respecto a los linderos frontales ni laterales. Respecto al lindero posterior se permite un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

2. En el grado extensivo la línea de la edificación estará retranqueada de las alineaciones exteriores y linderos de parcela un mínimo de cinco (5) metros y respetará las alineaciones interiores marcadas en el plano de ordenación. En ningún caso la edificación se sitúe en las zonas de la parcela calificadas como espacio privado libre de edificación o con cualquier otro uso distinto del característico.

##### 6.4.8. Coeficiente de edificabilidad

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

- Grado intensivo: uno con veinte (1,20) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado extensivo: cero con sesenta (0,60) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino.

3. En el cómputo de la superficie de parcela se incluye, a los efectos del cálculo de la edificabilidad, la totalidad de la misma que esté clasificada como suelo urbano y calificada con el uso característico de esta ordenanza, así como los terrenos calificados como espacios privados libres de edificación siempre que constituya una unidad registral y que la edificación quede vinculada a la totalidad de la parcela mediante

afectación real con inscripción registral.

#### 6.4.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1)

2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en seis con cincuenta (6,50) metros para la línea de cornisa y ocho con cincuenta (8,50) metros para la altura máxima total. Estas limitaciones en altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del Ayuntamiento.

3. Se admite la construcción de entreplantas en las condiciones señaladas en el art. 3.2.8 de estas Normas.

4. La altura mínima de piso será de tres (3) metros.

### SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESTÉTICAS

#### 6.4.10. Ejecución de obras por fases

Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados en color blanco.

#### 6.4.11. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica envejecida, admitiéndose materiales cuyo aspecto, color y tamaño sean similares. Tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento.

## UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

U.E.-14	DENOMINACIÓN: Parque Industrial
---------	---------------------------------

### ANTECEDENTES

- Se localiza en Grazaleda, al Este del núcleo urbano. Es la única unidad de ejecución del sector I-1 de suelo urbanizable ordenado.

### CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación

INICIATIVA: Pública

INSTRUMENTOS: Proyectos de reparcelación y de urbanización.

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 23.109 m<sup>2</sup>

APROV. LUCRATIVO TOTAL: 10.009 m

USO CARACTERÍSTICO: Industrial

SUP. PARC. USO INTENSIVO: 5.040 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,323 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SUP. PARC. USO EXTENSIVO: 6.602 m

SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 11.642 m<sup>2</sup>

ORDENANZA A APLICAR: Parque Industrial

### CESIONES

VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
9.495 m <sup>2</sup> (30,65%)	8.591 m <sup>2</sup> (27,73%)	1.250 m <sup>2</sup> (4,04%)	19.336 m <sup>2</sup> (62,42%)

### OBJETIVOS:

- Obtención de suelo industrial público para suprimir actividades molestas del núcleo urbano.

### CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Los espacios libres de uso público se emplearán para disminuir el impacto paisajístico y ambiental de la actuación, mediante una integración paisajística conjunta con amplia utilización de pantallas vegetales. Las especies serán autóctonas y adecuadas a las condiciones climáticas y características del suelo.

- El proyecto de urbanización deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Se planificarán las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades y se fijará una zonificación que posibilite una ocupación del suelo por fases.

- Deberá disponerse un sistema de depuración propio e independiente del resto de la población, según las características de los posibles efluentes industriales.

- Se dispondrá un punto limpio que podrá ocupar parte de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de este sector, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo (por exigencia de la Consejería de Medio Ambiente).

## TITULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

#### 7.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU clasifica como tales por encontrarse en algunos de los supuestos que establece la legislación urbanística.154

2. La delimitación de este suelo es la contenida en los planos 7.1 y 7.2 «Clasificación y Calificación del Suelo», en Grazaleda y Benamahoma respectivamente.

#### 7.1.2. Régimen del suelo urbano

1. Desde la aprobación definitiva del PGOU quedará establecido el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en lo que les corresponda, según las condiciones y plazos establecidos para el área en que se ubiquen.155

2. En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, el aprovechamiento medio indicado en las fichas correspondientes se ha calculado según lo dispuesto en la legislación urbanística156.

3. Los terrenos afectados a dotaciones públicas incluidos en unidades de ejecución serán de cesión

obligatoria y gratuita.

#### 7.1.3. Plazos para el cumplimiento de deberes en suelo urbano

1. El plazo para la equidistribución, cesión y urbanización de las unidades de ejecución en suelo urbano

se establece en cuatro (4), ocho (8) o doce (12) años para las de gestión privada (sistema de compensación), según lo indicado en el cuadro de prioridades contenido en el Anexo II. Transcurridos estos plazos, podrá sustituirse el sistema de compensación por el de cooperación o expropiación, en el caso de que el Ayuntamiento opte por la facultad de declaración de su incumplimiento.157

2. El plazo para materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente (derecho a edificar) mediante la solicitud de licencia no se fija en el PGOU, sin perjuicio de lo previsto en la legislación urbanística158.

3. Los plazos para la ejecución de las obras se fijarán en el otorgamiento de la licencia,

indicándose el plazo de iniciación, el de interrupción máxima y el de su finalización, así como para la prórroga de licencia. Una vez transcurridos los plazos fijados, se aplicará lo dispuesto al efecto en la legislación urbanística.159

#### 7.1.4. Acciones de edificación

1. Las acciones de edificación, ya se trate de obras de nueva planta, de ampliaciones o de reformas, sólo serán autorizadas en el suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar y se ajuste a las determinaciones contenidas en los títulos III (Condiciones Generales de Edificación) y IV (Condiciones Generales de los Usos) y en los capítulos siguientes del presente título (Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano).

2. Cuando se pretenda edificar sobre parcelas en suelo urbano no incluidas en unidades de ejecución deberán tener la condición de solar en el momento de solicitud de licencia. Si no fuera así, deberá garantizarse su simultánea urbanización de acuerdo al procedimiento establecido en la legislación urbanística.160

3. Cuando se pretenda edificar sobre terrenos incluidos en unidades de ejecución se estará a lo dispuesto al efecto en la legislación urbanística161 y deberán aplicarse las condiciones que se establecen en el Capítulo 11 del presente título (Condiciones particulares de las unidades de ejecución en suelo urbano).

#### 7.1.5. División del suelo urbano

1. En cumplimiento de lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística, y para poder aplicar el correspondiente régimen jurídico, se adscriben al suelo urbano sin urbanización consolidada todos los terrenos incluidos en unidades de ejecución. El resto del suelo urbano queda adscrito al suelo urbano consolidado.

2. A los efectos de regular las acciones de edificación que pueden desarrollarse en el suelo urbano, éste se divide en nueve zonas correspondientes a cada una de las nueve Ordenanzas de Edificación que se definen en los capítulos 2 a 10 de este título. Además, los edificios protegidos deberán cumplir con lo dispuesto en el Catálogo.

Las zonas de ordenanza son las siguientes:

1.- Casco antiguo.

2.- Zona de extensión.

3.- Vivienda unifamiliar aislada.

4.- Plan Parcial Villa Turística.

5.- Industrial.

6.- Terciario.

7.- Equipamiento y Servicios.

8.- Espacios Libres de Uso Público.

9.- Espacios Privados Libres de Edificación.

3. Las unidades de ejecución se regulan mediante fichas individualizadas, que se recogen en el Capítulo

11 del presente título. Además, cumplirán las condiciones generales establecidas en cuanto a urbanización, usos y edificación.

#### 7.1.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. En el suelo urbano consolidado, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el cien por cien (100%) del aprovechamiento resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente.

2. En el suelo urbano sin urbanización consolidada, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio resultante en dicha unidad de ejecución.

#### 7.1.7. Parcelaciones y reparcelaciones

1. Las acciones de parcelación y reparcelación se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente.162

2. Se admiten acciones de parcelación y reparcelación en aquellas zonas del suelo urbano no incluidas en unidades de ejecución, siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de Edificación sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las parcelas resultantes.

3. En las zonas incluidas en unidades de ejecución sólo se permiten acciones de parcelación y reparcelación como consecuencia y desarrollo de dichas unidades de ejecución.

#### 7.1.8. Alineaciones y rasantes

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por los planos de ordenación 7.1 y 7.2 «Clasificación y calificación del suelo» y mientras no se varíen o precisen a través de estudios de detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2. En las unidades de ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de estudios de detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada unidad de ejecución.

### CAPITULO 2. ORDENANZA N° 1: CASCO ANTIGUO

#### 7.2.1. Definición y ámbito

1. La Ordenanza de Casco Antiguo regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito del núcleo originario de Grazaleda, definido por las especiales características de su trama y morfología urbana, consolidado casi en su totalidad por tipología de vivienda unifamiliar adosada en manzana cerrada. La edificación ocupa prioritariamente el suelo más próximo al frente de parcela, alineándose a vial totalmente, dejando patios interiores. Este área incluye el ámbito delimitado como Conjunto Histórico y su ampliación propuesta.

2. Su ámbito es el que aparece señalado en los planos 7.1a y 7.2 de «Clasificación y Calificación de Suelo», en Grazaleda y Benamahoma, respectivamente.

3. A efectos de aplicación de esta ordenanza, cabe distinguir dos subzonas, que coinciden con los cascos antiguos de Grazaleda y Benamahoma.

#### 7.2.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas normas urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no



constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.163

7.2.3. Condiciones de las obras permitidas

1. Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de edificación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela. Y, en los edificios catalogados, cuando no vayan en detrimento de los valores por los que se protege el inmueble.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, debiendo ser autorizada aquella conjuntamente con la concesión de ésta.

2. Cualquier actuación de nueva planta incluida en el entorno de un BIC deberá contar con un estudio volumétrico previo, con el fin de salvaguardar las características ambientales del mismo.170.

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

7.2.4. Uso y tipología edificatoria característicos

1. El uso característico es el residencial.

2. La tipología edificatoria característica es la vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras en manzana cerrada, alineada a vial totalmente y con patio interior, a razón de una sola vivienda por parcela.

3. La vivienda plurifamiliar sólo se admite en el exterior del Conjunto Histórico, en parcelas de superficie mayor o igual a ochenta (80) metros cuadrados a razón de dos (2) viviendas (una en planta baja y otra en planta alta) por parcela y sin sobrepasar, en su caso, el número máximo de viviendas fijado en la ficha de cada unidad de ejecución. En ningún caso la ubicación de viviendas plurifamiliares dará lugar a cambios en la tipología edificatoria tradicional.

7.2.5. Usos compatibles

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

a) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.

- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.

- Comercio en planta baja.

b) Equipamiento y servicios públicos:

- Los usos pomenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario, asistencial y públicoadministrativo, en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

También se permiten garajes en planta baja, semisótanos y sótanos, siempre que predomine el macizo sobre el hueco y que no sea discordante con el espacio urbano y ambiental que lo circunda. Pero no podrán abrirse nuevos huecos para garaje en las edificaciones incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico declarado por Resolución de 29 de noviembre de 1982.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

7.2.6. Condiciones de parcela

1. No se permiten segregaciones ni agregaciones de parcelas salvo casos muy excepcionales que estén justificados por la traza de las edificaciones existentes o por la trama urbana histórica. Se exceptúan las parcelas situadas al sur de la calle Corrales, los solares existentes en el momento de la aprobación definitiva de las normas (no los que provengan de demoliciones) y los terrenos incluidos en unidades de ejecución.

2. En todo caso, no se permiten agregaciones ni segregaciones que den lugar a parcelas que incumplan las condiciones del apartado 4 de este artículo.

3. En ningún caso se permitirán agregaciones o segregaciones de parcela cuando ésta contenga un edificio catalogado.

4. Se considerará como parcela mínima edificable la existente. No obstante, a los efectos de agregaciones o segregaciones de fincas, la parcela mínima edificable queda definida por las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: Sesenta (60) metros cuadrados.

b) Frente mínimo: Seis (6) metros.

c) Frente máximo: Quince (15) metros.

d) Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

5. Cualquier actuación unitaria en dos o más parcelas deberá contar previamente con su agregación registral, siéndole de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie total resultante.

7.2.7. Posición de la edificación

1. La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en el plano correspondiente, que corresponden en general a las existentes.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela. Tampoco se permiten los soportales, salvo los ya existentes en edificaciones tradicionales.

7.2.8. Ocupación

1. En los primeros cinco (5) metros desde la línea de fachada no se establece superficie libre mínima. En el resto de la parcela la superficie libre mínima será del veinte por ciento (20%). No obstante, en todo caso se dejará libre la superficie necesaria para el cumplimiento de las condiciones higiénicas que se establecen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, especialmente lo referente a patios.

2. Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

7.2.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas. En edificios con altura superior sólo se permite el mantenimiento de la misma cuando se trate de actuaciones de conservación, restauración o rehabilitación según el

art. 3.1.3 y siempre que no se trate de edificios expresamente señalados "fuera de ordenación" según el plano de «Clasificación y Calificación del suelo».

2. La altura máxima de cornisa es de tres con cincuenta (3,50) metros para una (B) planta, seis con cincuenta (6,50) metros para dos (B+1) plantas y nueve (9,00) metros para tres (B+2) plantas. No obstante, respecto a la altura señalada en metros prevalecerá la adecuación a los edificios catalogados, bien por limitación con respecto a los de nivel integral, bien por armonización con respecto a los de nivel estructural.

3. En todo caso la altura de la planta baja será como mínimo de dos con ochenta (2,80) metros, medidos hasta la cara inferior del forjado de su techo.

4. En las parcelas en las que se permita aprovechamiento bajo cubierta sobre la altura máxima, por aplicación del apartado 1 del presente artículo, será de aplicación lo dispuesto en el art. 3.2.5, apartado 2.

5. A excepción de lo dispuesto en el punto anterior, no se permiten piezas vivideras por encima de la altura máxima.

6. Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los puntos anteriores, basándose en lo dispuesto en la legislación vigente 164 y en aplicación del art. 3.2.3 de las presentes Normas.

7.2.10. Patios

No se permiten patios abiertos a fachada, salvo los existentes.

7.2.11. Exención de la dotación de aparcamientos

En el ámbito de esta ordenanza se exime a todos los edificios de la dotación de aparcamientos exigida en las presentes Normas Urbanísticas para los distintos usos.

#### SECCIÓN 3: CONDICIONES ESTÉTICAS

7.2.12. Composición de las fachadas

1. En el diseño y composición de fachadas se seguirán las pautas de la edificación tradicional, ajustándose a las preexistentes colindantes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (aleros, cornisas, etc.)

2. Se utilizarán huecos de proporción vertical tradicional. Su anchura máxima en planta baja será de ciento cincuenta (150) centímetros, (excepto en garajes) y cien (100) centímetros en planta alta. La separación mínima entre huecos será de sesenta y cinco (65) centímetros.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

4. En todos los huecos (excepto puertas) de las obras de nueva planta en los que se dispongan peanas y guardapolvos, tanto en planta baja como en primera, serán de tipo tradicional con materiales invariantes o abstracciones contemporáneas, evitando los pastiches.

5. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres metros (3) y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada. La apertura de la puerta será de tal forma que no invada en ningún punto el espacio público a una altura inferior a dos con veinte (2,20) metros.

6. Se prohíben las terrazas entrantes, los retranqueos en el plano de fachada y los tendedores en fachada.

7. Las tapias tendrán tratamiento acorde con el entorno, con acabado mínimo de enfoscado y pintado.

8. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán de tal manera que de cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas y los huecos cerrados con elementos acordes y decorosos. En caso de dejar esperas para pilares de planta alta se dispondrá pretil de altura máxima uno con veinte (1,20) metros, que oculte su visión desde la vía o espacio público a que dé frente.

7.2.13. Materiales y acabados

1. Se prohíbe la colocación de zócalos, debiendo llevarse el color blanco hasta el suelo. No obstante, en el casco antiguo de Benamahoma se permiten los zócalos de piedra de laja.

2. No se permite la colocación de recercados, líneas de impostas ni molduras.

3. La planta baja, aunque vaya a destinarse a locales comerciales o de oficina, deberá tratarse según las condiciones señaladas en el art. 3.4.5, dejándola totalmente acabada en los machones ciegos de fachada, y los huecos con un cerramiento que, aunque provisional, tenga una calidad y acabado semejante o igual a los anteriores.

4. Las persianas serán de madera pintada en marrón oscuro o gris azulado, permitiéndose en obras de nueva planta que sean de PVC de color blanco mate o marrón. Se prohíbe la disposición en el exterior del tambor de la persiana con guías. En el ámbito del Conjunto Histórico no se permiten persianas con guías. En todos los casos se dará preferencia a la solución tradicional de disponer postigos interiores de madera.

#### CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2: ZONA DE EXTENSIÓN

7.3.1. Definición y ámbito

1. La ordenanza de zona de extensión corresponde a las áreas periféricas del casco antiguo, formadas por edificación en manzanas cerradas alineadas a calle de viviendas unifamiliares adosadas.

2. Su ámbito de aplicación es el que aparece señalado en los planos 7.1a y 7.2 «Clasificación y Calificación del Suelo».

7.3.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las condiciones estéticas que se establecen son de aplicación a todo tipo de obras de edificación, tanto en edificios existentes como en los de nueva planta.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación.165

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

7.3.3. Uso y tipología edificatoria característicos

1. El uso característico es el residencial.

2. La tipología edificatoria característica es la vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras en manzana cerrada, alineada a vial totalmente y con patio interior, a razón de una sola vivienda por parcela.

3. La vivienda plurifamiliar sólo se admite en parcelas de superficie mayor o igual a ochenta (80) metros cuadrados a razón de dos (2) viviendas (una en planta baja y otra en planta alta) por parcela y sin sobrepasar, en su caso, el número máximo de viviendas fijado en la ficha de cada unidad de ejecución. En ningún caso la ubicación de viviendas plurifamiliares dará lugar a cambios en la tipología edificatoria tradicional.

#### 7.3.4. Usos compatibles

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

a) Secundario:

- Industria en categoría I sin superar los cien (100) metros cuadrados.

b) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.

- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.

- Comercio en planta baja.

c) Equipamiento y servicios públicos

- Los usos pormenorizados de educativo, socio-cultural, sanitario, asistencial y público-administrativo, en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.

Además, se permiten garajes en planta baja y sótano

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### 7.3.5. Condiciones de parcela

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a la aparición de parcelas no edificables por incumplimiento de las condiciones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo.

2. Se define como parcela mínima edificable, a los solos efectos de parcelación o segregación, la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima ..... Sesenta (60) metros cuadrados.

- Frente mínimo ..... Seis (6) metros.

- Frente máximo ..... Quince (15) metros.

- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual al frente mínimo de parcela establecido.

No obstante, se considerarán como edificables las parcelas preexistentes (registradas o que se demuestre fehacientemente su segregación) que tengan superficies o frentes de parcela inferiores a los anteriormente establecidos, debiendo cumplir en cualquier caso las restantes condiciones fijadas para esta Ordenanza además de las condiciones generales de volumen, higiene y seguridad de la edificación establecidas en el Título IV.

##### 7.3.6. Posición de la edificación

La edificación se situará en todo el frente de parcela sobre las alineaciones señaladas en los planos 7.1 y 7.2 «Calificación y Clasificación del Suelo», prohibiéndose los retranqueos y soportales.

##### 7.3.7. Ocupación

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 7.2.8 para la zona de ordenanza "Casco Antiguo".

##### 7.3.8. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela será el que resulte de aplicar los parámetros de ocupación y altura máxima.

##### 7.3.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura máxima de cornisa es de tres con cincuenta (3,50) para una (B) planta y seis con cincuenta (6,50) metros para dos (B+1) plantas.

3. No se permiten piezas vidieras por encima de la altura máxima.

4. Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los puntos anteriores, con base en lo dispuesto en la legislación urbanística 166 y el art. 3.2.3. de las presentes Normas.

##### 7.3.10. Patios

No se permiten patios abiertos a fachada.

#### SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

##### 7.3.11. Composición de fachadas

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 7.2.12. para la zona de ordenanza "Casco antiguo".

##### 7.3.12. Materiales y acabados

1. Se prohíbe la colocación de zócalos, debiendo llevarse el color blanco hasta el suelo. No obstante, en la zona de extensión de Benamahoma se permiten los zócalos de piedra de lava.

2. La planta baja, aunque vaya a destinarse a locales comerciales o de oficina, deberá tratarse según las condiciones señaladas en el art. 3.4.5, dejándola totalmente acabada en los machones ciegos de fachada, y los huecos con un cerramiento que, aunque provisional, tenga una calidad y acabado semejante o igual a los anteriores.

3. Las persianas podrán ser de madera o PVC y deberán ser de color blanco, marfil o marrón. En el ámbito del Conjunto Histórico no se permiten persianas de lamas con guías o con tambor empotrado. Se dará preferencia a las soluciones tradicionales, como los postigos interiores de madera, o concordantes, como las contraventanas abatibles exteriores en colores tradicionales, permitiéndose en el primer caso la disposición por el exterior de persianas tradicionales sin guías.

#### CAPÍTULO 4. ORDENANZA Nº 3: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

##### 7.4.1. Ámbito y tipología

1. El ámbito de aplicación es el señalado en el plano 7.2 de «Clasificación y Calificación del Suelo».

2. Su tipología responde a la calificación de vivienda unifamiliar aislada.

##### 7.4.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de ampliación en altura así como a todas las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Con objeto de preservar las peculiaridades tipológicas y compositivas de las distintas áreas, tanto las obras en edificios existentes como las de nueva planta deberán adecuarse a las características imperantes en cada zona, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer determinadas limitaciones sobre altura, composición y acabado de fachadas y cubierta en relación a las que se establecen con carácter general en el presente capítulo.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Los usos existentes que no sean considerados como característicos o compatibles se les considerará como fuera de ordenación. 167

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

##### 7.4.3. Uso y tipología edificatoria característicos

1. El uso característico es el residencial.

2. La tipología edificatoria característica es la vivienda unifamiliar aislada.

##### 7.4.4. Usos compatibles

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

a) Terciario:

- Hotelero en edificio exclusivo.

- Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.

- Comercio en planta baja.

b) Equipamiento y servicios públicos

- Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

Además, se permiten garajes en planta baja y sótano

2. Son usos prohibidos todos los demás.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### 7.4.5. Condiciones de parcela

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

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

b) Superficie mínima de parcela: quinientos (500) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

##### 7.4.6. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la edificación deberá quedar retranqueada, como mínimo, cinco (5) metros.

2. La separación de la edificación a los linderos laterales y testero será igual o superior a tres (3) metros.

##### 7.4.7. Ocupación de la parcela

La ocupación máxima permitida es del veinte por ciento (20%).

##### 7.4.8. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela es de cero con tres (0,3) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificables, con independencia de su destino y de que se sitúen sobre o bajo rasante, no siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del art. 3.1.20.

##### 7.4.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura máxima de cornisa es de tres con cincuenta (3,50) para una (B) planta y seis con cincuenta (6,50) metros para dos (B+1) plantas.

3. Los servicios técnicos municipales podrán limitar la altura máxima que se establece en los dos puntos anteriores, en el ámbito de los conjuntos unitarios existentes, según se regula en el art. 7.4.2. de estas Normas.

#### SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

##### 7.4.10. Composición de fachadas

1. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que el proyecto demuestre, mediante un estudio de la fachada con las de su entorno, que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno. Se harán coincidir verticalmente los ejes de los huecos en las distintas plantas de una misma edificación.

2. En la proporción macizo-hueco en fachada predominará el macizo sobre el vacío, excepto en los bajos comerciales.

3. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

4. Las puertas de garajes o cocheras no podrán tener una anchura superior a tres (3) metros y deberán componerse con el resto de los huecos de la fachada.

5. Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar la finca tal como se dispone en el art. 3.4.17 de estas Normas y en el artículo siguiente.

##### 7.4.11. Cerramientos y espacios libres de parcela

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de dos (2) metros, de los que un (1) metro como máximo podrá ser ciego, debiendo completar con verjas no tupidas o elementos vegetales (o una combinación de ambos) el resto del cerramiento.

2. Los espacios libres de edificación dentro de las parcelas deberán ser tratados con elementos vegetales.

#### CAPÍTULO 5. ORDENANZA Nº 4: PLAN PARCIAL VILLA TURÍSTICA

##### 7.5.1. Definición y ámbito

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en el ámbito del Plan Parcial Villa Turística.

2. Su ámbito es el que aparece señalado en el Plano 7.1a: «Clasificación y Calificación

de Suelo».

#### 7.5.2. Aplicación

Las condiciones de uso, de edificación y estéticas de aplicación son las contenidas en la regulación propia del Plan Parcial Villa Turística. No obstante, serán también de aplicación las condiciones generales establecidas en los Títulos III y IV del PGOU.

### CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5: INDUSTRIAL

#### 7.6.1. Definición, ámbito y tipología

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados a construcciones industriales localizados en la periferia del núcleo urbano.  
2. Su ámbito se señala en los planos 7.1 y 7.2 «Clasificación y Calificación del Suelo».  
3. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras o en edificio aislado, compatibles con el uso residencial.

#### 7.6.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.  
2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.  
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. El uso residencial existente se considerará compatible siempre que esté vinculado al uso industrial.

#### 7.6.3. Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación, se distinguen dos grados, cada uno de los cuales comprende los terrenos de la zona señalados con los códigos 1º y 2º.

### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

#### 7.6.4. Uso característico

1. En el grado 1º, el uso característico es el industrial en sus categorías I y II.  
2. En el grado 2º, el uso característico es el de planta embotelladora de agua.

#### 7.6.5. Usos compatibles

1. En el grado 1º, son usos compatibles, además de garajes en planta baja y sótano, los siguientes:

##### a) Secundario:

- Talleres del automóvil.  
- Estaciones de servicio.

##### b) Terciario:

- Comercio.  
- Oficinas.  
- Hotelero.

##### c) Equipamiento y servicios:

- Deportivo.  
- Servicios urbanos.  
- Servicios infraestructurales.

##### d) Residencial:

- Vivienda unifamiliar en planta alta vinculada al uso industrial.  
2. En el grado 2º no se admiten otros usos distintos del característico.

### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### 7.6.6. Condiciones de parcela

1. En el grado 1 no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros.

b) Superficie mínima de parcela: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

2. En el grado 2 no se admiten segregaciones del parcelario actual, salvo las que tengan por objeto terrenos con distinta clasificación o calificación del suelo con las limitaciones del art. 7.6.8.

#### 7.6.7. Posición de la edificación

1. En el grado 1 se establecen, para las nuevas edificaciones, los siguientes retranqueos:

- La línea frontal de la edificación deberá retranquearse de la alineación exterior un mínimo de cinco (5) metros.

- La línea de la edificación podrá adosarse a los dos linderos laterales y testero. Si se produce retranqueo, deberá ser como mínimo de tres (3) metros.

2. En el grado 2 la línea de la edificación estará retranqueada de las alineaciones exteriores y linderos de parcela un mínimo de cinco (5) metros, sin que en ningún caso la edificación se sitúe en las zonas de la parcela calificadas como espacio privado libre de edificación o con cualquier otro uso distinto del característico.

#### 7.6.8. Coeficiente de edificabilidad

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

- Grado 1: uno con veinte (1,20) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.  
- Grado 2: cero con sesenta (0,60) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada se incluye la totalidad de los espacios edificadas, con independencia de su destino.

3. En el cómputo de la superficie de parcela se incluye, a los efectos del cálculo de la edificabilidad, la totalidad de la misma que esté clasificada como suelo urbano y calificada con el uso característico de esta ordenanza, así como los terrenos calificados como espacios privados libres de edificación siempre que constituya una unidad registral y que la edificación quede vinculada a la totalidad de la parcela mediante afectación real con inscripción registral.

#### 7.6.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1)

2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece, para cada grado, en los siguientes valores:

- Grado 1º: seis con cincuenta (6,50) metros para la línea de cornisa y ocho con cincuenta (8,50) metros para la altura máxima total. Estas limitaciones en altura podrán ser

superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del Ayuntamiento.

- Grado 2º: doce (12,00) metros para la línea de cornisa y quince (15,00) metros para la altura máxima total.

3. Se admite la construcción de entreplantas en las condiciones señaladas en el art. 3.2.8 de estas Normas.

4. La altura mínima de piso será de tres (3) metros.

### SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

#### 7.6.10. Ejecución de obras por fases

Cuando las obras se ejecuten por fases, éstas se programarán para que cada una de ellas resulten unidades acabadas. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas. En cualquier caso será obligatorio cerrar las fincas mediante tapias o muros que deberán estar igualmente enfoscados y pintados en color blanco.

#### 7.6.11. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica envejecida, admitiéndose materiales cuyo aspecto, color y tamaño sean similares. Tendrán pendientes comprendidas entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento.

### CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6: TERCIARIO

#### 7.7.1. Definición, ámbito y tipología

1. Regula los usos y aprovechamientos del suelo y la edificación en los terrenos destinados con carácter exclusivo a los usos de comercio, hotelero y oficinas.

2. Su ámbito se señala en los planos 7.1a y 7.2 de «Clasificación y Calificación del Suelo».

#### 7.7.2. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva planta según la definición contenida en estas Normas Urbanísticas. Asimismo, serán de aplicación al resto de obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. En el ámbito del Plan Parcial Villa Turística serán de aplicación a las parcelas de uso terciario las condiciones de edificación de la Ordenanza de dicho Plan Parcial y las condiciones de uso y estética de la presente Ordenanza.

4. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles se considerarán como prohibidos. Se mantiene el uso residencial existente que no esté considerado como compatible en el nivel correspondiente.

### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

#### 7.7.3. Uso característico

El uso característico es el terciario, tanto hotelero como comercial y oficinas, pero en edificio exclusivo.

#### 7.7.4. Usos compatibles

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación con las condiciones siguientes:

a) Residencial: Se admite sólo la vivienda de quien guarde la instalación.

b) Terciario: Se admiten, en edificio exclusivo, las salas de reunión.

c) Equipamiento y servicios: Se admiten los usos educativo, socio-cultural, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo.

### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### 7.7.5. Condiciones de parcela

No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

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

b) Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.

#### 7.7.6. Posición de la edificación

Será de aplicación la regulación sobre retranqueos establecida por la ordenanza de la zona residencial predominante en la manzana o zona en la que se ubique el edificio.

#### 7.7.7. Ocupación de la parcela

La ocupación máxima permitida es la establecida por la ordenanza de la zona residencial predominante en la manzana o zona en la que se ubique el edificio. No obstante, en zona residencial aislada se permite una ocupación del treinta por ciento (30%) en parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados.

#### 7.7.8. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será el que resulte de la aplicación de las condiciones establecidas para ocupación de parcela y altura de la edificación.

#### 7.7.9. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1), salvo que en los planos se especifique expresamente que se permiten tres (B+2) plantas.

2. La altura máxima en metros de la edificación se establece en siete (7) metros para los edificios de dos (B+1) plantas y diez (10) metros para los de tres (B+2) plantas.

### SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

#### 7.7.10. Adaptación al ambiente

Las edificaciones deberán cumplir las condiciones estéticas señaladas en la ordenanza predominante en la manzana o zona donde se ubique la edificación, salvo incompatibilidad manifiesta en razón del uso.

### CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

#### 7.8.1. Definición y ámbito

1. Regula la edificación y aprovechamiento del suelo en las zonas que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

2. El ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos 7.1 y 7.2: «Clasificación y Calificación del Suelo».

### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

#### 7.8.2. Uso característico

El uso característico que corresponde a cada parcela es el señalado en los planos con la siguiente simbología:

E: Educativo

SC: Socio-Cultural  
 SA: Sanitario-Asistencial  
 D: Deportivo  
 R: Religioso  
 PA: Público-Administrativo  
 SU: Servicios Urbanos  
 SI: Servicios de Infraestructura

#### 7.8.3. Usos compatibles

1. Serán usos compatibles con el característico señalado para cada parcela cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias de dicho uso característico.
2. Serán igualmente usos compatibles con el característico el de vivienda del guarda o portero de la instalación en aquellos casos que sea necesario.
3. Cualquier cambio de un uso específico asignado a una parcela por otro uso igualmente de equipamiento público no supondrá modificación del PGOU.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### 7.8.4. Condiciones de parcela

1. Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que no den lugar a parcelas no aprovechables para el uso que se prevea implantar en la misma de acuerdo con la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. No se establece parcela mínima edificable con carácter general, entendiéndose que es para cada caso la que establezca la normativa sectorial de aplicación.

##### 7.8.5. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto. Se tenderá, en lo posible, a dar continuidad a los planos de fachada. No obstante, en la zona delimitada como Conjunto Histórico no se permitirán retranqueos respecto a la alineación marcada en planos.

##### 7.8.6. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
  - Educativo y deportivo: uno con cincuenta (1,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
  - Socio-cultural, sanitario-asistencial, religioso y público-administrativo: dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, excepto en aquellas parcelas en las que se permitan tres (B+2) plantas por estar expresamente señalado en planos, en los que será de tres (3) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
  - Servicios urbanos e infraestructurales: un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán los espacios edificados bajo rasante.
3. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) la superficie ya construida en el momento de aprobación del PGOU siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

##### 7.8.7. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1), salvo en aquellas parcelas en las que se permitan tres (B+2) plantas por estar expresamente señalado en planos.
2. La altura en metros deberá justificarse en función de las necesidades concretas de la instalación.

#### SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE ESTÉTICA

##### 7.8.8. Adaptación al entorno

1. La composición de volúmenes y materiales serán acordes con el ámbito en que se ubiquen.
2. Serán de aplicación con carácter general las condiciones de estética de la zona de ordenanza donde se ubique el edificio, salvo que la propia naturaleza de la actividad justifique su incompatibilidad.

#### CAPÍTULO 9. ORDENANZA Nº 8: ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

##### 7.9.1. Definición y ámbito

1. Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación.
2. Su ámbito de aplicación es el que se señala en los planos 7.1 y 7.2 de «Clasificación y Calificación del Suelo»

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

##### 7.9.2. Uso característico

El uso característico es el de espacio libre de uso público.

##### 7.9.3. Usos compatibles

1. Se considera compatible el uso de equipamiento deportivo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Que la parcela donde vaya a ubicarse sea de superficie no menor de setecientos (700) metros cuadrados.
  - b) Que se desarrolle en pistas al aire libre cuyas dimensiones sean tales que permitan su integración de forma coherente en el diseño del espacio libre de uso público.
  - c) Que la superficie total ocupada por el uso equipamiento deportivo no sea superior al cuarenta por ciento (40%) del total de la parcela.
  - d) Que los deportes a realizar no vayan, por sus características intrínsecas, en contra del carácter del Espacio Libre en que se ubiquen y no supongan molestias para el resto de los usuarios y edificaciones colindantes.
2. También se considera uso compatible el uso Terciario Comercial, cuando su destino específico esté íntimamente relacionado con las actividades propias de parques y jardines: quioscos, puestos de helados, etc. En todo caso, estas instalaciones cumplirán lo dispuesto en el art. 7.9.4.
3. Se considera asimismo compatible la disposición de plazas de aparcamiento al aire libre cuando tengan carácter público e incorporen elementos de mobiliario urbano y arbolado que integren su diseño en el del espacio libre. En ningún caso su implantación será de tal magnitud que suponga que la superficie destinada al uso de espacio libre sea inferior al setenta por ciento (70%) del total de la parcela.
4. Cuando se dispongan en locales situados bajo la rasante de los espacios libres, se

consideran usos compatibles los que señalan a continuación:

- Equipamientos y servicios públicos: todos sus usos pormenorizados, siempre que sean de carácter público.
  - Garajes-aparcamientos.
5. No obstante lo dispuesto en los puntos anteriores, no podrán ser considerados usos compatibles los que no cumplan la legislación específica (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.) que les sea de aplicación por encontrarse la parcela en zonas de protección afectas a dicha legislación.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### 7.9.4. Construcciones autorizadas

1. En los espacios libres sólo se permiten pequeñas construcciones vinculadas al uso de esparcimiento de estos espacios, tales como quioscos y casetas de almacenaje del material de mantenimiento. El volumen de estas construcciones deberá poderse inscribir en un cubo de tres (3) metros de arista, pudiendo sobresalir la cubierta un (1) metro como máximo sobre dicho volumen. Se exceptúan los quioscos de música y las pérgolas abiertas, que podrán ocupar en su totalidad hasta un máximo del tres por ciento (3%) de la superficie del espacio libre, con una altura máxima de cinco (5) metros hasta el punto más alto de su cubierta.
2. La distancia de estas pequeñas construcciones a bordillos de calles en cualquier caso no podrá ser inferior a un (1) metro y dejarán un paso libre mínimo respecto de las edificaciones colindantes de dos (2) metros.
3. Se admiten instalaciones para juegos de niños allí donde la superficie lo permita.
4. Se admiten construcciones bajo rasante destinadas a los usos compatibles del apartado 4 del artículo 7.9.3. En tal caso, se cubrirán de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor para el ajardinamiento.

#### SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

##### 7.9.5. Composición y materiales

1. No se establecen limitaciones en cuanto al diseño y empleo de materiales, si bien en aquellos situados en el área del casco antiguo o sus límites deberán guardar respecto a las condiciones estéticas de la zona en lo que les corresponda, teniéndose en cuenta en la elección de materiales su carácter de uso público y de exposición a los agentes climáticos. En cualquier caso deberán respetar el arbolado existente.
2. Para las plantaciones y ordenación de los recintos se deberá dar preferencia al arbolado autóctono y al que no siéndolo no pueda perjudicar a éste.

##### 7.9.6. Urbanización

Para la urbanización de estos espacios se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en el Capítulo 5 «Normas de urbanización» del Título I de las presentes Normas.

#### CAPÍTULO 10. ORDENANZA Nº 9: ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACIÓN

##### 7.10.1. Definición y ámbito

1. Esta Ordenanza regula los espacios libres de edificación destinados exclusivamente a plantación de arbolado y jardinería, áreas de juego y recreo de niños, áreas peatonales y espacios de protección y aislamiento de las vías de comunicación, cuando se trata de espacios de dominio y uso privado.
2. Su ámbito de aplicación es el que se señala en los planos 7.1 y 7.2 de «Clasificación y Calificación del Suelo».

#### SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

##### 7.10.2. Uso característico

El uso característico es el de espacio libre de uso privado.

##### 7.10.3. Usos compatibles

1. Se considera compatible los viarios de circulación interior de la parcela y la disposición de plazas de aparcamiento al aire libre cuando incorporen elementos de arbolado que integren su diseño en el del espacio libre. En ningún caso su implantación será de tal magnitud que suponga que la superficie destinada al uso de espacios libres de sea inferior al cincuenta por ciento (50%) del total de la parcela.
2. Cuando se dispongan en locales situados bajo la rasante de los espacios libres, se consideran usos compatibles los garajes-aparcamientos.
3. No obstante lo dispuesto en los puntos anteriores, no podrán ser considerados usos compatibles los que no cumplan la legislación específica (Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.) que les sea de aplicación por encontrarse incluida la parcela dentro de zonas de protección afectas a dicha legislación.

#### SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### 7.10.4. Construcciones autorizadas

1. En los espacios libres de uso privado no se permite ubicar ningún tipo de edificaciones, excepto las situadas bajo rasante cubiertas de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor para el ajardinamiento.
2. No obstante, podrán instalarse elementos de mobiliario y accesorios de apoyo a la actividad recreativa, que estarán a lo dispuesto en el art. 4.4.5. de estas Normas, así como piscinas.

#### CAPÍTULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

##### 7.11.1. Definición

1. Las unidades de ejecución en el suelo urbano son aquellas zonas para las que el PGOU establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrolladas mediante alguno o varios de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes:
    - Proyecto de reparcelación.
    - Proyecto de urbanización.
    - Formalización de cesiones.
    - Estudio de detalle.
  2. No podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura, modificación del aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones hasta tanto no estén aprobado los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución establecidos para cada unidad de ejecución.
  - 7.11.2. Delimitación
- Las unidades de ejecución en suelo urbano son las que aparecen delimitadas en los

planos 7.1 y 7.2 de «Clasificación y Calificación del Suelo».

7.11.3. Desarrollo

1. Cada una de las unidades de ejecución tiene establecidas las condiciones particulares de desarrollo en su ficha correspondiente.
2. En cuanto a las condiciones de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto por estas Normas en los capítulos correspondientes.
3. Los terrenos afectos a dotaciones públicas incluidos en unidades de ejecución serán de cesión obligatoria y gratuita.
4. En relación al régimen de suelo urbano en unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el art. 7.1.2 de estas Normas. En cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación será el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva.

7.11.4. Aparcamiento en superficie anejos al viario público

La dotación de aparcamientos exigida por el PGOU para los usos permitidos en el ámbito de las unidades de ejecución podrá realizarse en situación al aire libre, aneja a la red viaria. No así la de aparcamientos de carácter privado.

7.11.5. Cálculo del aprovechamiento medio

1. El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología (incluyendo las dotaciones privadas), por la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones públicas ya existentes y afectadas a su destino.168

2. Para las unidades de ejecución en suelo urbano el coeficiente de uso y tipología será el establecido en el art. 6.1.4 de estas normas.

7.11.6. Alcance de las determinaciones particulares

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las unidades de ejecución tienen el alcance que a continuación se especifica:

a) Superficie bruta: Tiene carácter estimativo pudiendo modificarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, sin superar en más o menos una cuantía del diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación, para adaptarse a los límites de propiedad. En el caso de que la cifra de superficie que figure en la ficha no fuese correcta, podrá sustituirse por la que resulte de una medición más fiable.

b) Aprovechamiento medio: no podrá ser alterado en razón de ningún cambio de delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos no se entenderá comprendida en este máximo edificable.

c) La superficie de parcelas lucrativas podrá ser alterada en función de una medición más fiable de la superficie total de la unidad de ejecución.

d) El número de viviendas y la densidad bruta son vinculantes. El proyecto de gestión correspondiente (de reparcelación, compensación, etc.) fijará en cada parcela, además de otras condiciones exigidas por la legislación urbanística (edificabilidad, superficie, etc.) el número de viviendas asignado, según la ordenanza a aplicar, de forma que la suma total no supere el máximo permitido.

e) Cesiones: Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libres de cargas. Son cargas de urbanización inherentes a la unidad de ejecución la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, si no se especifica lo contrario en la ficha urbanística correspondiente, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aunque deban discurrir por suelos exteriores al ámbito de la unidad de ejecución.

f) Ordenanza de aplicación: La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a las condiciones de uso, edificación y estéticas que se regulan en la ordenanza correspondiente.

7.11.7. Fichas de ejecución

A continuación se recogen las fichas correspondientes a las determinaciones establecidas para cada una de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.

Las determinaciones indicadas en las fichas se completan con las ordenanzas a aplicar en cada caso, así como las referentes a equipamientos y servicios públicos y espacios libres.

Los parámetros indicados en las fichas primarán sobre los establecidos en las ordenanzas correspondientes.

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

U.E.-1	DENOMINACIÓN: Arrabal
--------	-----------------------

ANTECEDENTES

- Se trata de los terrenos sitos en la zona norte del núcleo, junto a la carretera de entrada al núcleo desde el Este.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
------------------------------------	---------------------

INSTRUMENTOS: Proyectos de reparcelación y de urbanización.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 9.672 m2	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 5.432 m2
USO CARACTERÍSTICO: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 54
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,601 m2/m2	DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha): 56
SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 3.104 m2	ORDENANZA A APLICAR: Extensión

CESIONES			
VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL
1.631 m2 (16,86%)	2.425 m2(25,07%)	1.880 m2 (19,44%)	5.936 m2 (61,37%)

OBJETIVOS:

- Ordenar el suelo vacante existente en la zona baja del núcleo junto a la carretera de entrada.
- Obtención de suelo para equipamiento público (centro de día y residencia de personas mayores).

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Viario público existente (no incluido en cesiones): 632 m2
- El espacio libre situado junto a la carretera A-372 tendrá al menos cinco (5) metros de ancho y se tratará como paseo, conectando con la AP-15 y la AP-35.
- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de este sector, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo en el proyecto de urbanización.

U.E.-2	DENOMINACIÓN: Mirador
--------	-----------------------

ANTECEDENTES

- Se trata de los terrenos incluidos en la UA-5 de las normas subsidiarias de 1991, que no ha sido desarrollada hasta ahora.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación	INICIATIVA: Pública
------------------------------------	---------------------

INSTRUMENTOS: Proyectos de reparcelación y de urbanización.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 2.244 m2	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 663 m2
USO CARACTERÍSTICO: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 7
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,296 m2/m2	DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha): 30
SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 379 m2	ORDENANZA A APLICAR: Casco antiguo

CESIONES			
VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTA
27 m2 (1,20%)	1.838 m2 (81,91%)		1.865 m2 (83,11%)

OBJETIVOS:

- Dotar de un espacio libre público para mirador en la zona norte del núcleo.
- Ordenación de las edificaciones situadas en el borde norte.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Se realizará una intervención arqueológica previa al inicio de las obras de urbanización, en cumplimiento de lo dispuesto en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.

U.E.-3	DENOMINACIÓN: Calle Nacimiento
--------	--------------------------------

ANTECEDENTES

- Se trata de los terrenos sitos en la zona norte del núcleo de Benamahoma. Fueron afectados parcialmente por una modificación puntual (MP-11).

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
------------------------------------	---------------------

INSTRUMENTOS: Proyectos de reparcelación y de urbanización.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 6.586 m2	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 5.080 m2
USO CARACTERÍSTICO: Residencial	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 41
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,771 m2/m2	DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha): 63
SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 2.903 m2	ORDENANZA A APLICAR: Extensión

CESIONES			
VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTA
2.352 m2 (35,71%)	1.331 m2 (20,21%)		3.683 m2 (55,92%)

OBJETIVOS:

- Ordenar el borde nordeste del núcleo de Benamahoma.
- Regular la obtención de los viarios y espacios libres públicos.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- Los espacios libres tendrán tratamiento de jardín.
- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de este sector, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo en el proyecto de urbanización.
- Previamente a la ejecución material, se llevará a cabo el deslinde del monte público colindante y la desafectación, en su caso, de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

U.E.-4	DENOMINACIÓN: Planta embotelladora de agua
--------	--

ANTECEDENTES

- Se localiza en Benamahoma, en la entrada desde El Bosque (al Oeste). Se trata de una actuación autorizada expresamente por las normas subsidiarias de 1991, aunque los terrenos estaban clasificados como suelo no urbanizable. Por la cercanía al núcleo urbano y la dotación de las infraestructuras procede, sin embargo, su inclusión en suelo urbano.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
------------------------------------	---------------------

INSTRUMENTOS: Proyectos de reparcelación y de urbanización.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 23.109 m2	APROV. LUCRATIVO TOTAL: 9.174 m2
USO CARACTERÍSTICO: Pl. embotellad. agua	SUP. PARC. USO EDIFICABLE: 7.428 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,397 m2/m2	SUP. ESPACIO LIBRE PRIVADO: 7.884 m2
SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 15.312 m2	ORDENANZA A APLICAR: Industrial grado II

CESIONES			
VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTA
5.112 m2 (22,12%)	2.685 m2 (11,62%)		7.797 m2 (33,74%)

OBJETIVOS:

- Dotar de infraestructuras urbanas a la zona.
- Obtención de suelo para aparcamiento público junto a la entrada oeste del núcleo.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:

- La superficie de espacios libres públicos se destinará al encauzamiento del arroyo previas las autorizaciones sectoriales correspondientes.
- El aprovechamiento correspondiente a los espacios libres privados podrá localizarse en parcelas de uso industrial II, siempre que las parcelas de ambos usos constituyan una unidad registral y que la edificación quede vinculada a la misma mediante afectación real con inscripción registral.

<b>U.E.-5</b>		<b>DENOMINACIÓN: Lipasam</b>	
<b>ANTECEDENTES</b>			
- Se trata de los terrenos situados en Benamahoma entre la calle Nacimiento y el río, donde se ubica la casa de vacaciones de Lipasam.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación		<b>INICIATIVA:</b> Pública	
<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyectos de reparcelación y de urbanización.			
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
<b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 5.054 m <sup>2</sup>		<b>APROV. LUCRATIVO TOTAL:</b> 2.510 m <sup>2</sup>	
<b>USO CARACTERÍSTICO:</b> Terciario hotelero		<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b> Ninguna.	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO:</b> 0,497 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha):</b> No.	
<b>SUP. PARC. USOS LUCRATIV:</b> 4.183 m <sup>2</sup>		<b>ORDENANZA A APLICAR:</b> Terciario hotelero	
<b>CESIONES</b>			
<b>VIARIO</b> 556 m <sup>2</sup> (11,00%)	<b>ESPACIOS LIBRES</b> 315 m <sup>2</sup> (6,23%) 3.013 m <sup>2</sup> en snu	<b>OTROS</b>	<b>TOTAL</b> 871 m <sup>2</sup> (17,23%) 3.013 m <sup>2</sup> en snu

**OBJETIVOS:**

- Dotar de un nuevo viario paralelo a la calle Nacimiento para mejorar las comunicaciones de la zona.
- Obtención de suelo para espacio libre público junto al río, mediante cesión obligatoria y gratuita (AP-50).

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- No se admiten segregaciones de parcela, a menos que se reduzca el aprovechamiento medio según lo estipulado en el art. 7.7.7.
- No se admite el uso residencial.
- El espacio libre situado junto a la nueva calle tendrá al menos tres (3) metros de ancho y se elevará al menos diez (10) centímetros sobre la cota de la rasante de la nueva calle, manteniendo en todo caso una diferencia de cotas con la zona de huertas.
- Dicho espacio se separará de la zona adyacente de huertas mediante un muro de piedra con antepecho ciego o con barandilla.
- Mediante estudio de detalle se fijarán las rasantes de la nueva calle, de forma que permita la correcta composición de volúmenes de la nueva fachada urbana.
- Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para todas las actuaciones que afecten a la zona de policía del cauce.

<b>U.E.-6</b>		<b>DENOMINACIÓN: Cuesta de la Venta</b>	
<b>ANTECEDENTES</b>			
- Se ubica junto a la entrada a Benamahoma por la calle Cuesta de la Venta.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación		<b>INICIATIVA:</b> Privada	
<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyectos de reparcelación y de urbanización.			
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
<b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 6.725 m <sup>2</sup>		<b>APROV. LUCRATIVO TOTAL:</b> 3.728 m <sup>2</sup>	
<b>USO CARACTERÍSTICO:</b> Residencial		<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b> 23	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO:</b> 0,542 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha):</b> 35	
<b>SUP. PARC. USOS LUCRATIV:</b> 3.519 m <sup>2</sup>		<b>ORDENANZAS A APLICAR:</b> Extensión y vivienda aislada	
<b>CESIONES</b>			
<b>VIARIO</b> 1.447 m <sup>2</sup> (21,52%)	<b>ESPACIOS LIBRES</b> 1.759 m <sup>2</sup> (26,16)	<b>OTROS</b>	<b>TOTAL</b> 3.206 m <sup>2</sup> (47,67%)

**OBJETIVOS:**

- Ordenar el suelo vacante existente en la zona baja del núcleo de Benamahoma junto a la carretera de entrada.
- Mantener la arboleda existente junto a la calle Cuesta de la Venta

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- El viario tendrá un ancho mínimo de siete (7) metros.
- El acceso a las viviendas en zona de extensión sin frente a viario podrá realizarse mediante un paseo peatonal en el espacio libre de uso público.
- Para el cálculo del aprovechamiento medio la aplicación de los coeficientes de ponderación se ha realizado tomando como tipología característica la vivienda adosada (zona de extensión).
- Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para todas las actuaciones que afecten a la zona de policía del cauce y a la zona de servidumbre.
- Se deberá respetar en todo caso la banda de cinco (5) metros paralela al cauce para permitir el uso público regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas.
- Los terrenos incluidos en ella serán objeto de cesión obligatoria y gratuita.
- La ejecución material del planeamiento urbanístico de la UE-6 queda condicionada a la tramitación de la modificación del trazado del Cordel de Arcos (AP-53, 54 y 55), siguiendo lo dispuesto en el apart. 3 del art. 2.1.2.

<b>U.E.-7</b>		<b>DENOMINACIÓN: Plaza de Andalucía</b>	
<b>ANTECEDENTES</b>			
- Los terrenos se localizan en la zona central de Benamahoma, junto a la Plaza de Andalucía, en el arranque del nuevo viario hacia el sur paralelo a la calle Real.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación		<b>INICIATIVA:</b> Privada	
<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyectos de reparcelación y de urbanización.			
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
<b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 4.776 m <sup>2</sup>		<b>APROV. LUCRATIVO TOTAL:</b> 3.616 m <sup>2</sup>	
<b>USO CARACTERÍSTICO:</b> Residencial		<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b> 21	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO:</b> 0,757 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha):</b> 43	
<b>SUP. PARC. USOS LUCRATIV:</b> 2.066 m <sup>2</sup>		<b>ORDENANZA A APLICAR:</b> Extensión	
<b>CESIONES</b>			
<b>VIARIO</b> 1.614 m <sup>2</sup> (33,79%)	<b>ESPACIOS LIBRES</b> 702 m <sup>2</sup> (14,70%)	<b>OTROS</b> 394 m <sup>2</sup> (8,25%)	<b>TOTAL</b> 2.710 m <sup>2</sup> (56,74%)

**OBJETIVOS:**

- Creación de un nuevo viario paralelo a Calle Real.
- Dotar de un nuevo viario de conexión con la zona adyacente al Colegio.
- Obtención de equipamiento público.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- El espacio libre situado junto a la nueva calle tendrá al menos cinco (5) metros de ancho.
- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de este sector, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo en el proyecto de urbanización.
- La ejecución material del planeamiento urbanístico de la UE-7 queda condicionada a la tramitación de la modificación del trazado del Cordel de Arcos (AP-53, 54 y 55), siguiendo lo dispuesto en el apartado 3 del art. 2.1.2.

<b>U.E.-8</b>		<b>DENOMINACIÓN: Traseras calle Real I</b>	
---------------	--	--	--

<b>ANTECEDENTES</b>			
- Terrenos localizados en la zona oeste de Benamahoma, formalizando un nuevo viario hacia el sur paralelo a la calle Real.			

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Cooperación **INICIATIVA:** Pública

**INSTRUMENTOS:** Proyectos de reparcelación y de urbanización y estudio de detalle.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**SUPERFICIE BRUTA:** 4.799 m<sup>2</sup> **APROV. LUCRATIVO TOTAL:** 3.208 m<sup>2</sup>

**USO CARACTERÍSTICO:** Residencial **Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:** 20

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,668 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> **DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha):** 42

**SUP. PARC. USOS LUCRATIV:** 1.833 m<sup>2</sup> **ORDENANZA A APLICAR:** Extensión

<b>CESIONES</b>			
<b>VIARIO</b> 1.149 m <sup>2</sup> (23,94%)	<b>ESPACIOS LIBRES</b> 787 m <sup>2</sup> (16,40%)	<b>OTROS</b> 1.030 m <sup>2</sup> (21,46%)	<b>TOTAL</b> 2.966 m <sup>2</sup> (61,80%)

**OBJETIVOS:**

- Creación de un nuevo viario paralelo a Calle Real, formalizando una nueva fachada del núcleo hacia la carretera El Bosque-Grazalema.
- Obtención de suelo para equipamiento público.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- El espacio libre situado junto a la nueva calle tendrá al menos cinco (5) metros de ancho y se elevará al menos diez (10) centímetros sobre la cota de la rasante de la nueva calle, manteniendo en todo caso una diferencia de cotas con la zona de huertas no menor de uno con veinte (1,20) metros. Dicho espacio se dotará de arbolado y se separará de la zona adyacente de huertas mediante un muro de piedra con antepecho ciego o con barandilla.
- Mediante estudio de detalle se fijarán las rasantes de la nueva calle, de forma que la diferencia con las rasantes de la calle Real, por un lado, impida la visualización de sótanos de las viviendas que dan frente a esta calle, y por otro, permita la correcta composición de volúmenes de la nueva fachada urbana, con una adecuada transición hacia el paisaje de huertas evitando la colmatación de las parcelas transversales a la nueva calle y el consiguiente efecto "escalera".
- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de este sector, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo en el proyecto de urbanización.

<b>U.E.-9</b>		<b>DENOMINACIÓN: Traseras calle Real II</b>	
---------------	--	---	--

<b>ANTECEDENTES</b>			
- Terrenos localizados en la zona oeste de Benamahoma, formalizando un nuevo viario hacia el sur paralelo a la calle Real.			

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Cooperación **INICIATIVA:** Pública

**INSTRUMENTOS:** Proyectos de reparcelación y de urbanización y estudio de detalle.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**SUPERFICIE BRUTA:** 7.893 m<sup>2</sup> **APROV. LUCRATIVO TOTAL:** 7.130 m<sup>2</sup>

**USO CARACTERÍSTICO:** Residencial **Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:** 57

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,924 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> **DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha):** 71

**SUP. PARC. USOS LUCRATIV:** 4.074 m<sup>2</sup> **ORDENANZA A APLICAR:** Extensión

<b>CESIONES</b>			
<b>VIARIO</b> 2.102 m <sup>2</sup> (26,63%)	<b>ESPACIOS LIBRES</b> 1.184 m <sup>2</sup> (15,00%)	<b>OTROS</b> 358 m <sup>2</sup> (4,54%)	<b>TOTAL</b> 3.644 m <sup>2</sup> (46,17%)

**OBJETIVOS:**

- Creación de un nuevo viario paralelo a Calle Real, formalizando una nueva fachada del núcleo hacia la carretera El Bosque-Grazalema.
- Obtención de suelo para equipamiento público.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Viario público existente (no incluido en cesiones): 175 metros cuadrados.
- El espacio libre situado junto a la nueva calle tendrá al menos cinco (5) metros de ancho y se elevará al menos diez (10) centímetros sobre la cota de la rasante de la nueva calle, manteniendo en todo caso una diferencia de cotas con la zona de huertas no menor de uno con veinte (1,20) metros. Dicho espacio se dotará de arbolado y se separará de la zona adyacente de huertas mediante un muro de piedra con antepecho ciego o con barandilla.
- Mediante estudio de detalle se fijarán las rasantes de la nueva calle, de forma que la diferencia con las rasantes de la calle Real, por un lado, impida la visualización de sótanos de las viviendas que dan frente a esta calle, y por otro, permita la correcta composición de volúmenes de la nueva fachada urbana, con una adecuada transición hacia el paisaje de huertas evitando la colmatación de las parcelas transversales a la nueva calle y el consiguiente efecto "escalera".
- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de este sector, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo en el proyecto de urbanización.

<b>U.E.-10</b>		<b>DENOMINACIÓN: Nueva calle paralela a Nacimiento</b>	
<b>ANTECEDENTES</b>			
- Se trata de los terrenos sitos en la zona noroeste del núcleo de Benamahoma, junto a las huertas que dan al río Majaceite. Durante la fase de información pública los propietarios alegaron (fuera de plazo) que se ampliará ligeramente la zona edificable a cambio de ceder gratuitamente los terrenos más cercanos al río.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación		INICIATIVA: Pública	
INSTRUMENTOS: Proyectos de urbanización y formalización de cesiones.			
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
SUPERFICIE BRUTA: 3.396 m <sup>2</sup>		APROV. LUCRATIVO TOTAL: 740 m <sup>2</sup>	
USO CARACTERÍSTICO: Residencial		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 5	
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,218 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha): 15	
SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 2.468 m <sup>2</sup>		ORDENANZA A APLICAR: Vivienda aislada	
<b>CESIONES</b>			
VIARIO 203 m <sup>2</sup> (5,98%)	ESPACIOS LIBRES 725 m <sup>2</sup> (21,35%) 4.449 m <sup>2</sup> en snu	OTROS	TOTAL 928 m <sup>2</sup> (27,33%) 4.449 m <sup>2</sup> en snu

**OBJETIVOS:**

- Dotar de un nuevo viario paralelo a la calle Nacimiento para mejorar las comunicaciones de la zona.
- Obtención de suelo para espacio libre público junto al río, mediante cesión obligatoria y gratuita (AP-48).

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- El espacio libre situado junto a la nueva calle tendrá al menos tres (3) metros de ancho y se elevará al menos diez (10) centímetros sobre la cota de la rasante de la nueva calle, manteniendo en todo caso una diferencia de cotas con la zona de huertas.
- Dicho espacio se separará de la zona adyacente de huertas mediante un muro de piedra con antepecho ciego o con barandilla.
- Mediante estudio de detalle se fijarán las rasantes de la nueva calle, de forma que permita la correcta composición de volúmenes de la nueva fachada urbana.
- Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de este sector, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo en el proyecto de urbanización.

<b>U.E.-11</b>		<b>DENOMINACIÓN: Plaza de la Asamblea</b>	
<b>ANTECEDENTES</b>			
- Se trata de los terrenos sitos en la zona norte del núcleo de Grazaleta, en la Plaza de la Asamblea. En cumplimiento del informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la COPT, se delimita esta unidad de ejecución, para habilitar un nuevo acceso al sector R1 mejor dispuesto con respecto a la propia plaza.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación		INICIATIVA: Pública	
INSTRUMENTOS: Proyecto de urbanización y formalización de cesiones.			
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
SUPERFICIE BRUTA: 575 m <sup>2</sup>		APROV. LUCRATIVO TOTAL: 784 m <sup>2</sup>	
USO CARACTERÍSTICO: Residencial		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 11	
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,363 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha): 191	
SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 448 m <sup>2</sup>		ORDENANZA A APLICAR: Extensión	
<b>CESIONES</b>			
VIARIO 127 m <sup>2</sup> (22,09%)	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL 127 m <sup>2</sup> (22,09%)

**OBJETIVOS:**

- Dotar de un nuevo acceso al sector R1 para mejorar las comunicaciones de la zona.
- Obtención de suelo para espacio libre público junto al río, sobre la zona de servidumbre de éste.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para todas las actuaciones que afecten a la zona de policía del cauce y a la zona de servidumbre.
- Se deberá respetar en todo caso la banda de cinco (5) metros paralela al cauce para permitir el uso público regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas. Los terrenos incluidos en ella serán objeto de cesión obligatoria y gratuita.
- Se deberán respetar las zonas inundables delimitadas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Guadalete a su paso por Grazaleta.
- El número de viviendas corresponde a las ya existentes, realizadas en virtud del planeamiento anterior.

<b>U.E.-12</b>		<b>DENOMINACIÓN: Entrada Norte a Grazaleta</b>	
<b>ANTECEDENTES</b>			
- Se trata de los terrenos sitos en la zona norte del núcleo de Grazaleta, junto al acceso desde la carretera A-372. En la actualidad están pendientes tanto la dotación de infraestructuras como la cesión del tramo de calle paralela a la calle Nueva, así como la cesión de los espacios libres.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación		INICIATIVA: Pública	
INSTRUMENTOS: Proyectos de reparcelación y de urbanización.			
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
SUPERFICIE BRUTA: 1.317 m <sup>2</sup>		APROV. LUCRATIVO TOTAL: 1.204 m <sup>2</sup>	
USO CARACTERÍSTICO: Residencial		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 12	
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,914 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha): 93	
SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 688 m <sup>2</sup>		ORDENANZA A APLICAR: Extensión	
<b>CESIONES</b>			
VIARIO 216 m <sup>2</sup> (16,40%)	ESPACIOS LIBRES 413 m <sup>2</sup> (31,36%)	OTROS	TOTAL 629 m <sup>2</sup> (47,76%)

**OBJETIVOS:**

- Dotar de las infraestructuras urbanas al tramo de la nueva calle paralela a la calle Nueva.
- Obtención de suelo para espacio libre público junto a la entrada norte al núcleo de Grazaleta.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para todas las actuaciones que afecten a la zona de policía del cauce.

<b>U.E.-13</b>		<b>DENOMINACIÓN: Cuesta de la Venta</b>	
<b>ANTECEDENTES</b>			
- Se localiza en Benamahoma, junto a la calle Cuesta de la Venta y frente a La Rosilla. La calle que da acceso a las parcelas no cuenta con los servicios de infraestructuras urbanas, como se observa en los planos correspondientes (9.2, 10.2 y 11.2).			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación		INICIATIVA: Pública	
INSTRUMENTOS: Proyectos de reparcelación y de urbanización.			
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
SUPERFICIE BRUTA: 2.062 m <sup>2</sup>		APROV. LUCRATIVO TOTAL: 2.436 m <sup>2</sup>	
USO CARACTERÍSTICO: Residencial		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 12	
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,385 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		DENSIDAD BRUTA APROX. (VIV/Ha): 56	
SUP. PARC. USOS LUCRATIV: 1.392 m <sup>2</sup>		ORDENANZA A APLICAR: Extensión	
<b>CESIONES</b>			
VIARIO	ESPACIOS LIBRES 367 m <sup>2</sup> (17,80%)	OTROS	TOTAL 367 m <sup>2</sup> (17,80%)

**OBJETIVOS:**

- Dotar de infraestructuras urbanas a la zona.
- Obtención de suelo para espacio libre público junto a la calle Cuesta de la Venta.

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES:**

- Viario público existente (no incluido en cesiones): 303 m<sup>2</sup>
- En el proyecto de reparcelación se admitirá la existencia de parcelas sin frente a la calle siempre que simultáneamente (mediante proyecto de parcelación) se agreguen a otras parcelas de la UE-6. Para ello deberá haberse tramitado previamente la UE-6.

**CAPITULO 12. ACTUACIONES PUNTUALES EN SUELO URBANO**

**7.12.1. Disposiciones generales**

1. En suelo urbano se establecen diversas actuaciones aisladas cuyas características y determinaciones a aplicar impiden su delimitación en unidades de ejecución.

2. Según el objetivo a conseguir, las actuaciones aisladas en suelo urbano se dividen en:

- Nuevas alineaciones: corresponden a la obtención de terrenos para apertura de viario o de ampliación de éste.

- Nuevos equipamientos y espacios libres: corresponden a terrenos que son necesarios para la creación de nuevos equipamientos, así como para la ordenación de los espacios intersticiales situados estratégicamente en los que se prevé su ajardinamiento.

- Infraestructura y mejora de viario: tales actuaciones corresponden a la propuesta de infraestructura de abastecimiento, alcantarillado y red eléctrica, y a las actuaciones municipales encaminadas a la mejora de los ejes de comunicación interna del núcleo urbano que se encuentran en mal estado.

- Rehabilitación del casco antiguo o de elementos singulares incluidos en él.

3. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de las actuaciones aisladas en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la legislación urbanística y en la de expropiación forzosa. Asimismo, se seguirá tal procedimiento para la ejecución de los sistemas infraestructurales o alguno de sus elementos (depuradora, canalizaciones...) cuando estén ubicados en suelo no urbanizable. También se podrán obtener mediante permutas por mutuo acuerdo por los particulares.

4. Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunas alineaciones sea de escasa entidad, la parcela aplicable para la obtención del aprovechamiento urbanístico será la total original, cediéndose gratuitamente la superficie necesaria para el retranqueo. Con ello se considera equitativo el reparto de beneficios y cargas.

5. A efectos expropiadores, todas las actuaciones aisladas, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social.

6. En las actuaciones situadas en las cercanías de los cauces públicos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 1 del art. 2.2.1 de estas normas.

**7.12.2. Actuaciones aisladas de nuevas alineaciones, viarios y aparcamientos**

1. La mayor parte de estas operaciones se encuentran incluidas en unidades de ejecución. No obstante, a continuación se señalan las que se encuentran fuera de ellas:

a) Grazaleta:

AP-1 Prolongación calle Las Parras. Conexión mediante calle peatonal con final de calle Pie de Palo (a cota superior).

AP-2 Corrección de alineaciones en calle Las Parras para mejorar la accesibilidad en la zona sur del núcleo

AP-3 Corrección de alineaciones en prolongación de calle Pie de Palo para mejorar la accesibilidad en la zona sur del núcleo

AP-4 Apertura de nuevo viario junto a fábrica de mantas y nuevo equipamiento docente.

AP-5 Ampliación del espacio libre público de la Plaza de los Asomaderos para mirador y paseo, con dotación de plazas de aparcamiento en superficie. Deberá aportarse estudio geotécnico como paso previo al desarrollo de esta actuación, debiendo asegurarse el cumplimiento de las medidas de protección establecidas en el mismo.

AP-6 Dotación de aparcamientos en zona norte de la Iglesia de la Encarnación y del hotel.

b) Benamahoma:

AP-7 Nueva conexión en final de calle San Antonio con inicio de travesía para la eliminación del actual fondo de saco y mejora de los accesos.

AP-8 Dotación de aparcamientos en zona de "La Rosilla". Deberá disponer de un número limitado de plazas de aparcamiento en su cota inferior o en su lateral de menor pendiente junto a la inclusión de arbolado que mejore paisajísticamente esta área. Deberá incorporarse, en virtud del Acuerdo de CPOTU de 23/12/04, "tratamiento de arbolado y espacios libres compatibles (...) con el uso de aparcamiento".

AP-9 Nuevo aparcamiento de autobuses en la zona "El Bujío", con el encauzamiento del tramo final del arroyo del Descansadero. Su ejecución material queda condicionada a la tramitación de la modificación del trazado del Cordel de Arcos (AP-53, 54 y 55), siguiendo lo dispuesto en el apartado 3 del art. 2.1.2. En virtud del Acuerdo de la CPOTU de 23/12/04, "deberá evitarse en lo posible la reducción de la vegetación en una zona sensible de ribera".

AP-10 Modificación de alineaciones en calle Cuesta de la Venta, a la altura de "La Rosilla" para mejora de la curva.

AP-11 Creación de nuevo viario en prolongación de la calle Nacimiento en su tramo final a cota más baja, hasta conectar con calle Cuesta de la Venta.

AP-12 Creación de nuevo viario peatonal, para conectar la calle Nacimiento con la nueva calle paralela a ésta.

2. Las operaciones de ampliación de viario y de reajuste de alineaciones podrán efectuarse cuando la propiedad de los terrenos afectados pretendan materializar el derecho a edificar.

#### 7.12.3. Nuevos equipamientos

1. A continuación se señalan las distintas actuaciones, públicas o privadas, para obtener suelo destinado a equipamientos:

##### a) Grazalema

AP-13 Dotación de nuevo equipamiento docente entre el mirador, la fábrica de mantas y las pistas deportivas.

AP-14 Ampliación del suelo del cuartel de la Guardia Civil.

2. Otros equipamientos de nueva creación se obtendrán por el desarrollo de unidades de ejecución o suelos urbanizables.

#### 7.12.4. Nuevos espacios libres

Se prevén las siguientes actuaciones con destino a espacios libres:

##### a) Grazalema:

AP-15 Nuevo espacio libre de uso público en zona norte de Grazalema.

AP-16 Creación de cinturón verde junto a la carretera A-372 (borde sur del núcleo) y conexión de algunas calles con señalamiento de nuevas alineaciones. Incluirá senderos peatonales para hacerlo realmente transitable.

AP-17 Calificación como espacio libre público de antigua zona edificable junto a AP-16, para futura expropiación amistosa o permuta de la misma.

AP-18 Creación de cinturón verde junto a la carretera A-372 (borde sur del núcleo). Incluirá senderos peatonales para hacerlo realmente transitable.

AP-19 Calificación de espacio libre en pinsapar existente junto a fábrica de mantas.

AP-20 Ordenación de espacio libre en pinsapar existente junto a travesía.

AP-21 Ordenación de espacio libre y viario peatonal existentes junto a travesía.

AP-22 Calificación como espacio libre de zona situada junto a la piscina, con destino a mirador y paseo.

AP-23 Nuevo jardín junto a la entrada desde Benamahoma. Incluirá senderos peatonales para hacerlo realmente transitable.

AP-24 Nuevo jardín al lado del campo de fútbol, junto a la entrada desde Benamahoma.

AP-25 Calificación como espacio libre público del chalé existente junto a Plaza de los Asomaderos, para futura expropiación del mismo.

##### b) Benamahoma:

AP-26 Nuevo paseo junto a UE-7, conectando ésta con el acceso al colegio. Su ejecución material queda condicionada a la tramitación de la modificación del trazado del Cordel de Arcos (AP-53, 54 y 55), siguiendo lo dispuesto en el apartado 3 del art. 2.1.2, excepto si la actuación se hace compatible con la vía pecuaria y el proyecto de ordenación y urbanización es evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

AP-27 Nuevo espacio libre junto a UE-8, conectándola con el acceso al colegio. Su ejecución material queda condicionada a la tramitación de la modificación del trazado del Cordel de Arcos (AP-53, 54 y 55), siguiendo lo dispuesto en el apartado 3 del art. 2.1.2 excepto si la actuación se hace compatible con la vía pecuaria y el proyecto de ordenación y urbanización es evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

AP-28 Nuevo sistema general de espacios libres en antiguo cementerio.

AP-29 Nuevo espacio libre junto a piscifactoría para jardín.

#### 7.12.5. Infraestructuras y mejoras de viario

1. Corresponden a las actuaciones municipales encaminadas a completar la red de infraestructuras y mejora de las redes de comunicación interna principales. Se incluyen las siguientes actuaciones:

AP-30 Campo de fútbol. Se ubicarán a su alrededor las antenas de telefonía móvil.

AP-31 Nuevo equipamiento junto al campo de fútbol para helipuerto y plaza de toros.

- Construcción de una red de evacuación de aguas pluviales.

- Nuevo trazado de red de alta tensión a Grazalema, bien desde Benamahoma junto a la carretera A-372, bien desde otro lugar.

- Enterramiento de las redes urbanas de infraestructuras: electricidad y teléfono.

- Dotación de canalizaciones enterradas de reserva para futuras necesidades de infraestructuras

(como por ejemplo las de televisión por cable que permita, a largo plazo, la eliminación de las antenas de televisión).

2. Se incluyen también actuaciones destinadas a la recogida selectiva de residuos:

##### a) Grazalema

AP-32 Nuevo equipamiento público junto al campo de fútbol (en parcela de la AP-31) con destino a isla ecológica para la recogida selectiva de residuos, como adecuación del municipio a la legislación vigente en materia de residuos169. Esta isla dispondrá de

cinco

líneas de recogida selectiva:

- Línea de papel y cartón: contenedor azul.

- Línea de vidrios: contenedor verde.

- Línea de envases inertes: contenedor amarillo.

- Línea de escombros, para pequeñas obras domiciliarias: contenedor de obras.

##### b) Benamahoma

AP-33 Nuevo equipamiento en trasera de Plaza de las Huertas con destino a servicios de infraestructuras (centro de transformación) e isla ecológica (con las mismas características que la AP-29).

#### 7.12.6. Previsión de viviendas públicas

1. Corresponden a las posibles actuaciones públicas encaminadas a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

2. Estos terrenos residenciales públicos serán obtenidos mediante la gestión de las unidades de ejecución, a partir del aprovechamiento correspondiente a la administración según la legislación urbanística.

3. En función de la situación del mercado de suelo, el Ayuntamiento actuará para regular los precios, bien promocionando viviendas de protección pública (o cediendo el suelo a otras administraciones a tal fin), bien enajenando suelo para autopromoción con el fin de aumentar su oferta y, con ello, abaratar su precio.

Villamartín, octubre de 2005. Ricardo Aguiar Hernández. Arquitecto Jefe SAM Villamartín

#### ANEXO I: ABREVIATURAS

CPOTU: Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo.

EDAR: Estación depuradora de aguas residuales.

ITC: Instrucciones Técnicas Complementarias (al REBT).

LOUA: Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

LPHA: Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico Andaluz.

LPHE: Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español

LS-98: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

PEPMF: Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz.

PHG: Plan Hidrológico del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

PHN: Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

PORN: Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

PRUG: Plan Rector de Uso y Gestión.

RAMINP: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.

RDU: Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

REBT: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

RGPE: Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto.

RGU: Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

RPFPHA: Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

RSCL: Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

TRLA: Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

TRLS: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en aquellos preceptos vigentes por estar exceptuados en la disposición derogatoria única de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, o en aquellos otros vigentes en Andalucía en virtud de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

#### ANEXO II: CUADRO DE PRIORIDADES

UNIDADES DE EJECUCIÓN	PRIORIDAD
UE-1 .....	1º Cuatrienio
UE-2 .....	2º Cuatrienio
UE-3 .....	3º Cuatrienio
UE-4 .....	2º Cuatrienio
UE-5 .....	2º Cuatrienio
UE-6 .....	3º Cuatrienio
UE-7 .....	1º Cuatrienio
UE-8 .....	4º Cuatrienio
UE-9 .....	4º Cuatrienio
UE-10 .....	2º Cuatrienio
UE-11 .....	1º Cuatrienio
UE-12 .....	1º Cuatrienio
UE-13 .....	4º Cuatrienio
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	PRIORIDAD
R-1 .....	3º Cuatrienio
R-2 .....	1º Cuatrienio
R-3 .....	1º Cuatrienio
I-1 .....	1º Cuatrienio

#### ANEXO III: PLAN HIDROLÓGICO DEL GUADALQUIVIR

##### R.D. 1664/1998 DE 24 DE JULIO

Artículo 50.- Ordenación de los vertidos líquidos urbanos y mixtos.-

1. Las nuevas redes de alcantarillado deberán tener capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y tiempo de concentración igual al de la red.



2. Los proyectos de nuevas redes de saneamiento no admitirán soluciones que contemplen la evacuación de aguas de lluvia procedentes del exterior del casco urbano, salvo las producidas en los polígonos industriales situados fuera del mismo o en casos debidamente justificados.
3. En núcleos de menos de 500 habitantes, las aguas de lluvia producidas en el casco urbano, sin mezclarse con las residuales, podrán ser evacuadas a los cauces sin depuración alguna.
4. En los nuevos aliviaderos de pluviales de crecida, se recomienda limitar la evacuación de sólidos de tamaño superior a 10 mm. En relación con las sustancias de las relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH, se estará a lo prescrito por dicho Reglamento. Se promoverá un estudio técnico destinado a resolver el problema de eliminación de sólidos en las descargas del exceso de pluviales de los sistemas sanitarios de alcantarillado, en coordinación con las empresas de abastecimiento que actualmente están desarrollando programas en esta línea.
5. En los nuevos colectores generales se realizará un desbaste para separar los sólidos de más de 10 mm., las arenas y gravas, y las grasas y flotantes. La capacidad mínima de tratamiento de la EDAR, en el caso que no exista regulación de aguas pluviales ni de residuales, será igual al caudal en tiempo seco, dado por el valor medio de la semana pésima del año. Cuando como consecuencia de fallos sistemáticos de la EDAR sean previsibles daños importantes en el río, se impondrá la condición de aumentar el número de líneas de depuración.

**CAPÍTULO II: DE LA PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL RECURSO Y SU ENTORNO**

**Artículo 54.- Perímetros de protección de aguas subterráneas.-**

1. En las Unidades Hidrogeológicas que a continuación se enumeran se define un perímetro en el sentido del artículo 172 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico en el que no será posible el otorgamiento de nuevas concesiones a menos que los titulares estén constituidos en Comunidades de Usuarios:

- a) UH 05.55 ALUVIAL DEL GUADALETE (Sector de los Llanos del Sotillo).
- b) UH 05.61 VEJER-BARBATE, aplicado a la totalidad de la unidad.
2. En las Unidades Hidrogeológicas que a continuación se enumeran se define un perímetro de protección en el sentido del artículo 173 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, dentro del cual se limitan, con carácter general, todas las actividades o instalaciones del apartado 173.6 del Reglamento, especialmente las relacionadas con vertidos líquidos y sólidos. Este condicionante deberá ser tenido en cuenta en los diferentes planes urbanísticos o de ordenación del territorio con los que se relacionen, de acuerdo con el apartado 173.7 del citado Reglamento.
3. UH 05.64 SIERRA DE GRAZALEMA. Abarca todos los afloramientos permeables de la unidad.

3. Al amparo del artículo 173 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y de la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (RD 1138/1990), se establecen los perímetros de protección de captaciones de agua para abastecimiento urbano que recoge el Apéndice N-II.1.

Dentro de estos perímetros se imponen las limitaciones al otorgamiento de nuevas concesiones que en cada caso se señalan y será necesario el informe favorable del Organismo de Cuenca para la autorización por el Organismo competente de algunas de las instalaciones o actividades que se mencionan en cada caso, relacionadas en el artículo 173.6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, todo ello con independencia de otras medidas que se adopten total o parcialmente en la Unidad Hidrogeológica, recogidas en los apartados 1 ó 2 del presente artículo.

4. Como medida de protección de ciertos tramos fluviales que se alimentan, básicamente, con el drenaje de aguas subterráneas, se definen los perímetros de protección que después se relacionan. En cada caso se indica las limitaciones que al otorgamiento de nuevas concesiones de aguas y autorizaciones de vertido podrá imponer el Organismo de Cuenca. En lo que se refiere a las limitaciones sobre las actividades o instalaciones del artículo 173.6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, especialmente lo relacionado con los vertidos líquidos y sólidos, se requiere, para ser autorizados por el Organismo competente el informe favorable del Organismo de cuenca.

d) UH 05.64 SIERRA DE GRAZALEMA. Perímetros en los que no se autorizarán nuevas captaciones, salvo alguna destinada al abastecimiento urbano o a las actuaciones que se puedan llevar a cabo para la investigación de los acuíferos para un potencial apoyo a la regulación de la cuenca. Se establecen con un ancho de 2 Km, uno a cada lado del eje, sobre los cauces principales.

5. Las captaciones de las aguas subterráneas deben cumplir los procedimientos establecidos en la legislación ambiental de las Administraciones competentes y de acuerdo a lo establecido por la ley 7/94, de 18 de mayo de Protección Ambiental de Andalucía.

**Artículo 55.- Protección de cuencas o tramos de cuencas. Riberas.-**

1. Se protegerán las zonas o tramos fluviales de la cuenca que presentan valores destacables o singulares en razón a criterios de interés científico, paisajístico, cultural o medioambiental. Un inventario preliminar es el que figura en el cuadro N-II.4. El deslinde de estos tramos se efectuará en el primer cuatrienio del Plan.

CUADRO N-II.4. INVENTARIO DE TRAMOS FLUVIALES PROTEGIDOS DE INTERÉS AMBIENTAL

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	PROVINCIA
1	Cola del embalse de Arcos	Cádiz
2	Cola del embalse de Bornos	Cádiz
3	Embalse de Celemin	Cádiz
4	Embalse de Almodóvar	Cádiz
5	Embalse de Barbate	Cádiz
6	Cabecezas de los ríos El Bosque, Tavizna y Guadalete por encima de las presas de Los Hurones y Zahara	Cádiz
7	Ribera del Guadalporcún entre Zaframagón y confluencia con el Guadalete	Cádiz
8	Tarajales entre Puerto Serrano y Villamartín	Cádiz
9	Confluencia entre el Majaceite y el Guadalete	Cádiz
10	Majaceite entre los embalses de Los Hurones y Guadalcacín	Cádiz
11	Bosques de álamos blancos en el tramo bajo del Guadalete	Cádiz
12	Cabecezas de los ríos Barbate, Rocinejo y Albarite por encima del embalse del Barbate	Cádiz
13	Cabeceza del río Celemin por encima del embalse del mismo nombre	Cádiz

**ANEXO IV: REFERENCIAS A LA LEGISLACIÓN VIGENTE**

1. Artículo 8 de la LOUA.
2. Artículos 8, 9 y 10 de la LOUA.
3. Aprobación por el Ayuntamiento Pleno, aprobación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicación del acuerdo con el contenido de los cambios en el boletín oficial correspondiente (artículos 32 y 33 de la LOUA).
4. Artículo 170 de la LOUA.
5. Artículo 13 de la LOUA y 45 y 46 del RPU.
6. Artículos 19 de la LOUA y 57 a 63 del RPU, para la documentación, y artículos 31 al 33 de la LOUA y 136 a 139 del RPU para la tramitación.
7. Artículo 86 de la LOUA.
8. Artículo 96 de la LOUA.
9. Artículo 106 de la LOUA, para el cambio de la delimitación, por aplicación del artículo 36.1 de la LOUA.
10. Artículos 139 y siguientes de la LOUA.
11. Artículo 66.1 de la LOUA.
12. Artículo 68.2 y 214 de la LOUA
13. Artículo 66 a 68 de la LOUA, 21 de la LS-98 y 258.2, 258.3 y 259.3 del TRLS.
14. Artículo 67 de la LOUA.
15. Artículo 66 de la LOUA.
16. Artículo 98 de la LOUA y 67 a 70 del RPU.
17. Artículo 98.3 y 98.4 de la LOUA y 69 del RPU.
18. Artículos 169 y 170 de la LOUA y artículo 1 del RDU.
19. Artículos 171 y 172 de la LOUA.
20. Artículo 149.2 de la LOUA, 13 y 14 de la LS-98 y 40 y 41 del RGU.
21. Artículo 173.1 y 2 de la LOUA.
22. Artículo 173.3 de la LOUA.
23. Artículo 172.2ª de la LOUA.
24. Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
25. Según el artículo 52.1.B. b) de la LOUA.
26. Según el artículo 52.1.C de la LOUA.
27. Artículo 172.3ª de la LOUA.
28. Según el artículo 17 de la Ley 2/1989 de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades contrarias a las normas reguladoras de los espacios naturales protegidos.
29. Artículo 22.3 del RSCL.
30. Declaración Censal ante la Agencia Tributaria de comienzo o modificación de la actividad (Modelo 037) y, si procede, alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.
31. Las comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, o (con carácter supletorio) en los anexos del Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. El RAMINP ha quedado desplazado en Andalucía por la Ley 7/1994 y sus reglamentos. No obstante, en virtud del título competencial que el art. 149.1.23ª de la Constitución Española otorga a la Administración del Estado en materia de legislación básica de medio ambiente, será de aplicación con carácter supletorio respecto a la Ley 7/1994 en los siguientes supuestos:
  - a) Actividades calificadas por el RAMINP que no están incluidas en ninguno de los tres anexos de la Ley 7/1994.
  - b) Disposiciones del RAMINP que, por no ser del ámbito de la protección ambiental, no están reguladas por la Ley 7/1994 y sus reglamentos.
32. Las incluidas en el artículo 1 ó en el anexo nomenclátor del RGPE o en el artículo 1 de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.
33. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el art. 22 del RSCL.
34. Además de la legislación de prevención ambiental (ver nota 31) o de seguridad pública (ver nota 32) se cumplirá especialmente lo dispuesto en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo; la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía; el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía; la Norma Básica de la Edificación NBECPI/ 96 "Condiciones de Protección contra incendios en los edificios", aprobado por Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre; el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, aprobado por Real Decreto 2267/2004; y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias aprobados por Real Decreto 842/2002.
35. Artículos 8 y siguientes del RSCL, así como en el resto de la legislación de Régimen Local. A las actividades susceptibles de prevención ambiental les será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental en Andalucía y sus reglamentos, así como, con carácter supletorio, en el Real Decreto Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental y en el RAMINP. Si la actividad es susceptible de prevención pública, se estará a lo dispuesto en los capítulos I y II de la Ley 13/1999 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y en los artículos 40 y siguientes del RGPE.
36. Artículos 3.4 y 3.5 del Plan de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema.
37. Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias aprobados por Real Decreto 842/2002, así como la NBE-CPI 96.
38. Declaración Censal ante la Agencia Tributaria de comienzo o modificación de la actividad (Modelo 037) y, si procede, alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.
39. Artículo 175.2 de la LOUA.
40. Artículo 169.1.a) de la LOUA.
41. En virtud del artículo 169.1.c) de la LOUA.

42. Artículos 179 y 180 de la LOUA.

43. Artículos 153 y 154 de la LOUA.

44. Artículo 155 de la LOUA.

45. Al amparo del artículo 158.1 de la LOUA.

46. Artículo 155 de la LOUA y 246.2 del TRLS.

47. Apartado 1 del artículo 157 de la LOUA.

48. La demolición de edificaciones dentro del Conjunto Histórico exige el informe favorable de la Consejería de Cultura, incluso con las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente y delegadas las competencias, según el art.37 de la LPHA. Véanse, además, los artículos 24 y 25 de la LPHE y artículos 36 y 37 de la LPHA, que dicen lo siguiente:

Artículo 24 LPHE:

1. Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 36, llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de bien de interés cultural, la Administración competente para la ejecución de esta Ley estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente, que no la concederá sin informe favorable de al menos dos de las Instituciones consultivas a las que se refiere el artículo 3.

3. Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso, la autorización prevista en el artículo 16.1, debiéndose prever además en su caso la reposición de los elementos retirados.

Artículo 25 LPHE:

El organismo competente podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural. Dicha suspensión podrá durar un máximo de seis meses, dentro de los cuales la Administración competente en materia de urbanismo deberá resolver sobre la procedencia de la aprobación inicial de un plan especial o de otras medidas de protección de las previstas de la legislación urbanística. Esta resolución, que deberá ser comunicada al organismo que hubiera ordenado la suspensión, no impedirá el ejercicio de la potestad prevista en el artículo 37.2.

Artículo 36 LPHA:

1. La Consejería de Cultura y Medio Ambiente deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes incluidos en el catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz y su entorno.

2. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

3. La demolición total o parcial de inmuebles incluidos en el catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz exigirá, en todo caso, la autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

4. La Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

5. Idénticos requisitos se aplicarán a los bienes declarados de interés cultural con arreglo a la Ley 16/1985, de 25 de junio, o sometidos a trámite de declaración.

6. En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para la evitación de dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de esta Ley. Las medidas que se adopten no podrán incluir mas demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la autorización de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

Artículo 37 LPHA:

1. La demolición de edificios incluidos en conjuntos históricos declarados bien de interés cultural con arreglo a la Ley 16/1985, de 25 de junio, o inscritos en el catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz, pero que no hayan sido objeto de declaración o catalogación individual ni formen parte del entorno de otros bienes inmuebles, exigirá, así mismo, informe favorable de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

2. No será necesaria la evacuación de informes de órganos consultivos en caso de demolición de los inmuebles a que hace referencia el apartado 1 de este artículo.

3. A los efectos de esta Ley, no será necesaria la previa declaración de ruina para autorizar la demolición de los edificios a que hace referencia el apartado 1 de este artículo que no hayan sido objeto de protección por el planeamiento urbanístico.

49. Artículo 34,b) y DA 1ª de la LOUA.

50. Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 112, apartados 3 y 4, de la LOUA.

51. Ley 1/1999 de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

52. Apéndice 2 de la NBE-CPI-96.

53. REBT e ITC.

54. Artículo 4 del REBT.

55. REBT e ITC.

56. En particular las instrucciones para Alumbrado del MOPU -Normas MV 1965- y el REBT e ITC.

57. Se incluirán todas las instalaciones destinadas al cumplimiento de los apartados a) y b) del art. 1.2 del Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

58. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, Capítulo III de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Título III del Reglamento General de Carreteras (aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre).

59. Disposición Adicional Primera del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

60. Artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza (aprobado por Decreto 155/1998). Para la modificación del trazado de la vía pecuaria y habilitación del trazado alternativo habrá que aportar los siguientes documentos:

- Plano a escala 1/2000, en el que aparezca tanto el trazado originario como el propuesto (formato papel / digital: dwg / dxf).

- Coordenadas UTM (Uso 30) de los puntos que definan el nuevo trazado de la vía pecuaria.

- Relación de titulares afectados por el nuevo trazado, así como notificación realizada sobre la afección del trazado alternativo.

- Disponibilidad de los terrenos por lo que discurre el nuevo trazado de la vía pecuaria:

- Certificación catastral descriptiva y gráfica.

- Certificación Registral.

- Acuerdo de Pleno, para la cesión de los terrenos del nuevo trazado.

Una vez aprobada la modificación de trazado, deberá señalizarse con los modelos de balizas y carteles establecidos por la Consejería de Medio Ambiente.

La ejecución de las obras de urbanización no podrá comenzar hasta que haya finalizado el expediente de modificación de trazado de la vía pecuaria.

61. Artículo 5 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza (aprobado por Decreto 155/1998).

62. Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre.

63. Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado parcialmente por RR DD 1315/1992, de 30 de octubre, 419/1993, de 26 de marzo, y

1771/1994, de 5 de agosto. La delimitación de las zonas protegidas de los márgenes de los cauces se encuentra en el artículo 6 del TRLA, que establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura y una zona de policía de cien (100) metros de anchura. Las zonas de protección de los márgenes de los embalses son las mismas, en virtud del artículo 96.2 del TRLA.

- En las zonas de servidumbre está prohibido edificar y plantar especies arbóreas, para permitir el uso público (art. 6 al 8 del RDPH).

- En las zonas de policía, se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar las siguientes actuaciones (art. 6 al 9 y 78 al 82 del RDPH):

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.

- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Extracciones de áridos.

- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas. Para solicitar autorizaciones en la zona de policía, se aportará la documentación requerida por el Organismo de Cuenca. En el caso de localizarse en el ámbito de la Cuenca del río Guadiaro, dependiente de la Confederación Hidrográfica del Sur, dicha documentación será la siguiente:

1.1.- Estudios Hidrológicos para períodos estadísticos de retorno de 100 y 500 años. Basados en métodos estadísticos o en métodos hidrometeorológicos.

1.2.- Estudio Hidráulico para períodos estadísticos de retorno de 100 y 500 años.

1.3.- Se exige un estudio de zona inundable, de zona de inundación peligrosa y de vía de intenso desagüe:

- Definición de zona inundable: La producida por una avenida con período de retorno de 500 años. Dentro de la cual se incluye la condición de inundación peligrosa. Las limitaciones de uso del suelo en la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe deben ir encaminadas a evitar daños importantes.

- Zona de inundación peligrosa: Para establecerla, deben satisfacerse uno o más parámetros:  $H$  (calado)  $> 1,0$  m.;  $V$  (velocidad)  $> 1,0$  m/seg.;  $H \times V > 0,5$  m/seg.

- Definición de vía de intenso desagüe: aquella por la que pase la avenida de 100 años son producir una sobreelevación mayor que 0,3 m. respecto a la elevación que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación. Esta sobreelevación, en función de las circunstancias locales, podrá modificarse rebajándose hasta 0,1 m. cuando el incremento de la inundación produzca graves perjuicios y además sean factibles técnica y económicamente otros emplazamientos para nuevas construcciones fuera de esa zona, o bien por el contrario elevarse hasta 0,5 m. en aquellos casos de daños reducidos y dificultad para acondicionar otras áreas alternativas de desarrollo dentro de las comunidades afectadas.

Cuando el análisis del flujo muestre más de un cauce preferencial, se establecerá una vía de intenso desagüe múltiple compuesta por varias franjas, una de las cuales se sitúa en torno al cauce principal mientras las restantes corresponden a otras vías preferentes de las aguas desbordadas, coincidentes con vaguadas, antiguos brazos de ríos, etc. Las limitaciones de uso del suelo en esta zona deben ir dirigidas a la protección del régimen de corrientes.

Usos del suelo recomendados:

- En la zona de vía de intenso desagüe:

- Uso agrícola: tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.

- Uso industrial: áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.

- Usos recreativos públicos y privados: campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo, cotos de caza, etc.

En cualquier caso, ningún uso deberá afectar desfavorablemente a la capacidad de desagüe de la vía de intenso desagüe, ni dará lugar a importantes daños propios.

- En zona inundable, fuera de la vía de intenso desagüe, se recomiendan las siguientes limitaciones:

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

- Las construcciones que no tengan el carácter de residencial (industriales, comerciales,

etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundaciones sobre el suelo superiores a 0,5 m., salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

En las zonas inundables, con el fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana (planeamiento de desarrollo) deberán respetar las áreas inundables definidas en el sentido del art. 67.5 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, y Orden Ministerial de 13 de agosto de 1999), para lo cual, y de acuerdo con el art. 28.2 del PHN (Ley 10/2001 de 5 de julio), las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

En los cauces de dominio público hidráulico, se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (art. 51 al 77; 126, 127 y 136 del RDPH).

Relativo a aguas superficiales, se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (art. 122 al 125 del RDPH).

Relativo a embalses y su entorno, habrá que obtenerse autorización previa o informe favorable del Organismo de Cuenca para efectuar actuaciones compatibles con el uso y explotación del embalse (art. 50 al 77 RDPH y art. 58 PHG).

64. Artículo 55.1 y Cuadro N-II.4 del PHG (véase el anexo III).

65. Artículos 54 y 55 del PHG.

66. Habrá que obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup> al año (art. 184 al 188 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico) o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup> al año (art. 84 al 88 del RDPH).

67. En aplicación de los artículos 100 al 108 del TRLA. El otorgamiento de la autorización corresponde al Organismo de Cuenca (artículo 24.a del citado TRLA y artículo 48 del PHG).

68. Artículo 169.1.f) de la LOUA y artículo 1 del RDU.

69. Ley 7/1994 de Protección Ambiental en Andalucía y Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996). Y, con carácter supletorio, Ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico y Decreto 833/1975 de 6 de febrero por el que se desarrolla dicha ley.

70. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases; Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases. Y Ley 7/1994, de Protección Ambiental en Andalucía, y Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía

71. Artículo 157.3.B.a) de la LOUA.

72. Decreto 32/1996, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

73. Artículo 44.1 de la LPHE.

74. Artículos 79 y 80 del RPPPHA.

75. Artículo 48 del RPPPHA.

76. Artículo 50 de la LPHA.

77. Artículo 50.2 LPHA.

78. Artículo 50.2 LPHA.

79. Art. 40 del RGU.

80. Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo.

81. Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, NTE-IFC "Instalaciones de Fontanería: Agua Caliente" y NTE-IFF "Instalaciones de Fontanería: Agua Fría".

82. NTE-ISS "Instalaciones de Salubridad: Saneamiento".

83. Reguladas por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, por su Reglamento, aprobado por Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, y por la Orden CTE/1296/2003 de 14 de mayo, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

84. Artículo 2 del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por la Disposición Adicional Sexta de la Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

85. Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios", aprobada por Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, y el Reglamento de Protección contra Incendios, aprobado por Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre.

86. Ley 1/1999 de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía; y Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, aprobadas por Decreto 72/1.992, de 5 de mayo.

87. Artículo 138.b del TRLS y artículo 57 de la LOUA.

88. Artículo 17 de la LOUA.

89. Artículo 67 de la LOUA.

90. Artículos 19 de la LS-98, 245.1 y 246.2 del TRLS y 155 y 158 de la LOUA.

91. Artículo 17.4 de la LOUA.

92. Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Ley 13/1999 de 15 de diciembre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y el RGPE.

93. Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios.

94. Sobre todo, y específicamente, la Norma Básica de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 y la Ley 1/1999 de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, así como las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, aprobadas por Decreto 72/1.992, de 5 de mayo. Y también la Ley de Protección Ambiental en Andalucía y sus reglamentos y el RAMINP (véase nota nº 31).

95. Ley 12/1999 de 15 de diciembre del Turismo, Decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, Decreto 14/1990 de 30 de enero de 1990 sobre requisitos mínimos de infraestructura de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos (excepto en lo referente a establecimientos hoteleros) y Decreto 47/2004 de 10 de febrero de establecimientos hoteleros.

96. Ley 13/1999 de 15 de diciembre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y el RGPE.

97. Ley 7/1994 de Protección Ambiental en Andalucía y sus Reglamentos.

98. Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

99. Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios", aprobada por Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, y el Reglamento de Protección contra Incendios, aprobado por Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre. Se tendrá también en cuenta lo dispuesto al efecto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, que sea de aplicación por no haber sido desplazado o derogado por la normativa ambiental.

100. Reglamento de Calidad del Aire (aprobado por Decreto 76/1996) de Andalucía, Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, órdenes ministeriales subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y O.M. de 10 de Agosto y 18 de Octubre de 1976) y Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

101. Reglamento de Seguridad contra Incendios en los edificios industriales (RD 2267/2004).

102. Artículo 46 de la LOUA, apartados 1.b) y 2.a).

103. Artículo 68.2 de la LOUA.

104. La unidad mínima de cultivo en el ámbito territorial de Grazalema, que con carácter provisional señala la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, es de tres (3) hectáreas —treinta mil (30.000) metros cuadrados— en secano y cero con veinticinco (0,25) hectáreas —dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados— en regadío.

105. Artículo 68.2 de la LOUA.

106. Artículo 66.1.b) de la LOUA.

107. Artículo 68.2 de la LOUA.

108. Artículo 66.1.b) de la LOUA.

109. Artículos 42, 43 y 52 de la LOUA. Se exige un Proyecto de Actuación para las viviendas unifamiliares aisladas, así como un Plan Especial o Proyecto de Actuación para las Actuaciones de Interés Público.

110. Artículo 42.5.C.a) de la LOUA.

111. Las medidas de protección y gestiones establecidas para el suelo no urbanizable por las Normas Subsidiarias Provinciales y las recogidas en el Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz

112. Es la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Se estará especialmente a lo regulado por los artículos 54 y 55 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (ver anexo III).

113. De acuerdo con el Artículo 58.9 Directrices para la utilización del dominio público hidráulico, del Plan Hidrológico del Guadalquivir, los campings y campamentos de cualquier tipo no podrán establecerse en zonas de dominio público sujetas a avenidas de período de retorno inferior a 50 años, y aún en estos casos deberá advertirse claramente del riesgo de inundaciones y preverse los dispositivos de evacuación. En cualquier caso, las instalaciones fijas deben quedar en la zona no inundable.

114. Artículo 50.B.a) de la LOUA.

115. En virtud del artículo 52.2 de la LOUA.

116. Según la definición contenida en el punto 2 del Anexo I del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

117. Acogidas a la regulación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

118. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

119. Artículo 52.1.C de la LOUA.

120. Artículo 52 de la LOUA.

121. Artículos 52.B.b), así como 42 y 43, de la LOUA.

122. Decreto 164/2003 de 17 de junio, de Ordenación de Campamentos de Turismo de Andalucía

123. Esta delimitación incluye las áreas de Reserva Integral y de Reserva Complementaria del Proyecto de PORN del Parque Natural Sierra de Grazalema de noviembre de 2000, aún no aprobado.

124. El Plan de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema distingue Áreas de Reserva, Áreas de Manejo Extensivo y Áreas de Manejo Intensivo. Las áreas de interés ganadero forestales se corresponden aproximadamente con las de manejo extensivo, pues su delimitación se ha efectuado a partir del documento de proyecto de PORN del Parque Natural Sierra de Grazalema.

125. Capítulo 2, Apartado 2 del Plan de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema.

126. Según la normativa del PEPMF para los «Complejos Serranos de Interés Ambiental» y la contenida en los proyectos de PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema.

127. Las áreas agrícolas se corresponden aproximadamente con las de manejo intensivo del Plan de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema, pues su delimitación se ha efectuado a partir del documento de proyecto de PORN del Parque Natural Sierra de Grazalema, excluyendo las huertas.

128. Capítulo 2, Apartado 2 del Plan de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema.

129. Según la normativa del PEPMF para los «Complejos Serranos de Interés Ambiental» y la contenida en los proyectos de PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema.

130. Las áreas de huertas están incluidas dentro de las de manejo intensivo del Plan de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema, pues su delimitación se ha efectuado a partir del documento de proyecto de PORN del Parque Natural Sierra de Grazalema.

131. Capítulo 2, Apartado 2 del Plan de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema.

132. Según la normativa del PEPMF para los «Complejos Serranos de Interés Ambiental» y la contenida en los proyectos de PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema.

133. Es la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Se estará especialmente a lo regulado por los artículos 54 y 55 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (ver anexo III).

134. Artículo 52.3 de la LOUA, por aplicación del 53.1.

135. Artículos 15 a 19 de la LS-98 y artículos 50.D) y 51.B) de la LOUA.

136. Artículo 54.2.c) de la LOUA.

137. Artículo 58 de la LOUA.

138. Según el artículo 18.4 de la LS-98 y el 54.1.c) de la LOUA, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

139. Art. 61.1 de la LOUA.

140. Artículos 13 y 19 de la LOUA y capítulo V del RPU.

141. Capítulo II del Título II de la LS-98.

142. Artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

143. Comprenden las especificadas en el artículo 54.2 de la LOUA.

144. Artículo 17 de la LOUA y Anexo del RPU.

145. Artículo 17 de la LOUA y Anexo del RPU.

146. Artículo 17 de la LOUA y Anexo del RPU.

147. Artículo 17 de la LOUA y Anexo del RPU.

148. Art. 4 del Anexo del RPU.

149. En el sentido del art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, y O.M. de 13 de agosto de 1999) y art. 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001).

150. Art. 4 del Anexo del RPU.

151. En el sentido del art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, y O.M. de 13 de agosto de 1999) y art. 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001).

152. Art. 4 del Anexo del RPU.

153. En el sentido del art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, y O.M. de 13 de agosto de 1999) y art. 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001).

154. Artículo 45 de la LOUA.

155. Según lo previsto en el Capítulo II del Título II de la LS-98. Artículos 51.1.C y D, 55 (para la categoría de suelo urbano no consolidado) y 56 (para la de suelo urbano consolidado) de la LOUA.

156. Artículo 60.b) de la LOUA.

157. Artículos 10.2.B, 109 y 110 de la LOUA.

158. Según el artículo 148.2 de la LOUA, el municipio puede fijar los plazos máximos para edificar parcelas y solares mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

159. Artículo 173 de la LOUA.

160. Artículos 55.2.B, por remisión del 56, de la LOUA y 40 del RGU.

161. Artículos 55.1 y, por remisión del mismo, 54 de la LOUA; y 41 del RGU.

162. Artículos 66 a 68 y 100 y siguientes de la LOUA y 71 a 130 del RGU.

163. Les son de aplicación las determinaciones que se establecen en los artículos 137.5 del TRLS, 41.2 de la LS-98 y 160.1.E y Disposición Adicional 1ª de la LOUA.

164. Artículos 138 b) del TRLS y 57.2 de la LOUA.

165. Les son de aplicación las determinaciones que se establecen en los artículos 137.5 del TRLS, 41.2 de la LS-98 y 160.1.E y Disposición Adicional 1ª de la LOUA.

166. Artículos 138 b) del TRLS y 57.2 de la LOUA.

167. Les son de aplicación las determinaciones que se establecen en los artículos 137.5 del TRLS, 41.2 de la LS-98 y 160.1.E y Disposición Adicional 1ª de la LOUA.

168. Artículo 60.b) de la LOUA. En virtud de la Disposición Adicional 4ª, se considera a efectos de cálculo que cada unidad de ejecución constituye un área de reparto distinta.

169. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases; Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases. Y Ley 7/1994, de Protección Ambiental en Andalucía, y Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

170. Además debe contar con la previa autorización de la Consejería de Cultura, tal como especifica la legislación sectorial de patrimonio histórico.

171. Deberán adaptarse al Decreto 201/2001, de 11 de septiembre, sobre autorizaciones para la instalación, modificación o reforma de las infraestructuras de telecomunicaciones en parques y parajes naturales y en montes públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## INDICE

### II.- PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU AMPLIACIÓN

#### 2.3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN: CONTENIDO DE PROTECCIÓN

##### 2.3.1.- Delimitación del Conjunto Histórico

##### 2.3.2.- Descripción de la ampliación del Conjunto Histórico

##### 2.3.3.- Ordenanzas específicas de protección

a) En relación con los usos públicos

b) En relación con los espacios urbanos

c) En relación con la morfología histórica

d) En relación con las tipologías dominantes

e) En relación con el patrimonio arqueológico

f) En relación con el entorno y enclave territorial

g) En relación con la imagen urbana

h) En relación con las unidades de ejecución previstas

i) En relación con los elementos, bienes y espacios catalogados

j) En relación con los entornos de los BIC

#### 2.4.- ORDENANZAS DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU AMPLIACIÓN

##### 2.4.1.- ÁMBITO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 1.- Ámbito del Conjunto Histórico

Art. 2.- Ámbito de la ampliación

Art. 3.- Régimen urbanístico

##### 2.4.2.- CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 4.- Clasificación

Art. 5.- Protección integral

Art. 6.- Protección estructural

Art. 7.- Protección ambiental

Art. 8.- Protección de zonas y servidumbres arqueológicas

Art. 9.- Resto de edificaciones incluidas en el Conjunto Histórico y su ampliación

Art. 10.- Edificios o elementos discordantes

Art. 11.- Espacios libres de uso y dominio público y viario

##### 2.4.3.- DEFINICIONES Y DOCUMENTACIÓN

Art. 12.- Tipos de obras

Art. 13.- Documentación

##### 2.4.4.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS

###### INMUEBLES CATALOGADOS

Art. 14.- Efectos de la catalogación.

Art. 15.- El deber de conservar

Art. 16.- Conservación subsidiaria, expropiación forzosa y derechos de tanteo y retracto

Art. 17.- Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación de edificios catalogados

Art. 18.- Estado ruinoso de los bienes catalogados

Art. 19.- Infracciones

#### III.- CATALOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS

##### 3.1.- JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL CATALOGO

##### 3.2.- OBJETO DE LA CATALOGACIÓN

##### 3.3.- CRITERIOS GENERALES DE PROTECCIÓN

##### 3.4.- AMPLIACIÓN DEL CATALOGO

##### 3.5.- FICHA DE CATALOGO

##### 3.6.- RELACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS

##### 3.7.- ELEMENTOS DISCORDANTES

##### 3.7.- FICHAS

#### IV.- CATALOGO GENERAL DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

##### 4.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

##### 4.2.- EFECTOS URBANÍSTICOS DE LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:

###### NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN.

##### 4.2.1.- Efectos

##### 4.2.2.- Hallazgos arqueológicos

#### V.- CATALOGO GENERAL DE BIENES ETNOLÓGICOS

##### 5.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

##### 5.2.- EFECTOS URBANÍSTICOS DE LA PROTECCIÓN ETNOGRÁFICA:

###### NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN

##### 5.2.1.- Efectos

##### 5.2.2.- Incidencia de otros niveles de catalogación

#### VI.- CATALOGO DE ESPACIOS URBANOS

##### 6.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

##### 6.2.- EFECTOS URBANÍSTICOS DE LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS

###### URBANOS: NORMAS DE INTERVENCIÓN

##### 6.2.1.- Efectos

##### 6.2.2.- Incidencia de otros niveles de catalogación

##### 6.3.- RELACIÓN DE ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS

##### 6.4.- DIRECTRICES COMUNES EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE

###### INTERÉS

##### 6.4.1.- Pavimentación

##### 6.4.2.- Jardinería

##### 6.4.3.- Mobiliario urbano

#### II. PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU AMPLIACIÓN

(...)

#### 2.3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN: CONTENIDO DE PROTECCIÓN

##### 2.3.1.- Delimitación del Conjunto Histórico

A continuación se transcribe la resolución de incoación del expediente de Declaración de Conjunto Histórico Artístico del conjunto urbano de Grazalema, realizada por la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas el 29 de noviembre de 1.982.

RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 1.982, de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, por la que se ha acordado tener por incoado expediente de Declaración de Conjunto Histórico-Artístico, a favor de la villa de Grazalema (Cádiz), según delimitación que se publica como anexo a la presente disposición y que figura en el plano unido al expediente. Vista la propuesta formulada por los Servicios Técnicos correspondientes,

Esta Dirección General ha acordado:

PRIMERO: Tener por incoado expediente de declaración de Conjunto Histórico-

Artístico a favor de la villa de Grazalema (Cádiz), según delimitación que se publica como anexo a la presente disposición y que figura en el plano unido al expediente.

SEGUNDO: Continuar la tramitación del expediente de acuerdo con las disposiciones en vigor.

TERCERO: Hacer saber al Ayuntamiento de Grazalema que, según lo dispuesto en los artículos 17 y 33 de la Ley de 13 de mayo de 1.933, todas las obras que hayan de realizarse en el conjunto cuya declaración se pretende, no podrán llevarse a cabo sin aprobación previa del proyecto correspondiente por esta Dirección General.

CUARTO: Que el presente acuerdo se publique en el BOE abriéndose, cuando esté completo el expediente, un período de información pública.

Lo que se hace público a los efectos oportunos en Madrid, a 29 de noviembre de 1.982.

EL DIRECTOR GENERAL:

ANEXO QUE SE CITA

#### DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE LA VILLA DE GRAZALEMA (CÁDIZ)

Con el siguiente perímetro, como conjunto histórico artístico, compuesto por las siguientes calles, entendiéndose todas ellas en ambas aceras:

Calle Jerez, calle Corrales, quibro en el número 8 hasta la calle de Las Piedras, plaza de España, calle Laguneta, calle Puerta de la Villa, borde del barranco, calle General Mola, calle Santa Clara, calle Puertezuela, calle El Carmen, quiebro hasta calle San José, quebrando hasta enlazar con calle Jerez.

En el acuerdo de incoación no se incluye plano de delimitación, por lo que existen tramos de la delimitación que no quedan perfectamente definidos en dicha descripción, como el tramo entre las calles Laguneta y Puerta de la Villa, que entendemos circunscribe la plaza del Asomadero, y en qué zona de la calle Jerez se clausura la línea en su encuentro con la calle San José.

#### 2.3.2.- Descripción de la ampliación del Conjunto Histórico

La ampliación propuesta para el Conjunto Histórico de Grazalema se encuentra definida en el plano de Catálogo y Delimitación del Conjunto Histórico. Hay que reseñar que esta ampliación no debe ser identificada con el entorno al que se hace referencia en los arts. 11 de la LPHE y 29 de la LPHA, pues éste necesita un expediente administrativo independiente que deberá ser tramitado por la administración competente en esta materia.

La ampliación delimitada recoge en realidad la propuesta del Expediente de Declaración de Conjunto Histórico de Grazalema, actualmente en tramitación desde noviembre de 1998 y cuya aprobación definitiva se espera en próximas fechas. La ampliación coincide, por tanto, con la delimitación incluida en la documentación del expediente citado que fue sometida a información pública tras anuncio en el BOJA nº 42 de 11 de abril de 2002.

#### 2.3.3.- Ordenanzas específicas de protección

Mediante las presentes ordenanzas específicas se pretenden dar las directrices para la conservación de la imagen histórica. Específicamente para cada materia de protección se dan las siguientes ordenanzas específicas:

a) En relación con los usos públicos

\* OE.1.- El orden prioritario para la instalación de usos públicos en edificios incluidos en el Conjunto Histórico está determinado por el grado de cumplimiento de las tres instrucciones que siguen.

\* OE.2.- La adecuación funcional de los edificios catalogados requerirá una manifiesta compatibilidad entre la estructura espacial histórica del inmueble y las necesidades del nuevo uso, prohibiéndose expresamente la introducción de divisiones horizontales o verticales mediante fábricas de carácter permanente y la eliminación de elementos originales de la construcción.

\* OE.3.- La aplicación de las normas vigentes en materia de infraestructuras, seguridad, protección contra incendios y eliminación de barreras arquitectónicas, no podrán alterar en ningún caso los elementos constructivos y formales constitutivos de la composición original del edificio.

\* OE.4.- Los elementos de lenguaje arquitectónico, tanto de la fachada como de los espacios abiertos del inmueble, no podrán ser alterados en razón del nuevo uso, estando expresamente prohibida la introducción de rótulos y señalizaciones, salvo las de emergencia.

b) En relación con los espacios urbanos

\* OE.5.- Las actuaciones públicas en los espacios urbanos catalogados tendrán en cuenta:

- La topografía actual

- Los alzados determinantes del recinto, con los elementos arquitectónicos significativos, materiales y colores.

- La evolución histórica del trazado, vegetación, mobiliario y diagnóstico arqueológico indicativo de la presencia constatada o presunta de restos, incluyendo las catas y excavaciones si hubiera lugar.

- La historia de los edificios circundantes y sus transformaciones, principalmente en los acabados exteriores.

- La utilización de materiales nobles y tradicionales.

\* OE.6.- Las callejuelas y plazuelas peatonales existentes conforman espacios urbanos que deberán evitar ser absorbidas por las fincas colindantes. Estos destacan por sus texturas constructivas y ambientales.

c) En relación con la morfología histórica

\* OE.7.- En cumplimiento del art. 21.3 LPHE y el 32.3 LPHA, se considerarán inalterables las alineaciones urbanas existentes para mantener la estructura urbana y arquitectónica y las características generales de su ambiente. Las sustituciones totales o parciales de inmuebles se considerarán excepcionales. Se exceptúan las actuaciones previstas en las presentes Normas Subsidiarias.

\* OE.8.- La modificación de las alineaciones sólo se justificará si contribuye a la conservación general del carácter del conjunto y si se comprueba mediante aportaciones documentales fehacientes e investigación arqueológica la conveniencia de su alteración.

d) En relación con las tipologías dominantes

\* OE.9.- Se consideran como elementos tipológicos básicos de las construcciones en el ámbito del Conjunto Histórico los siguientes (art. 32.3 LPHA):

- Alturas: en general dos plantas, dependiendo de la cota topográfica y la exposición, aunque existen muchos ejemplos de edificios de interés que tienen tres plantas.

- Núcleo de escaleras a partir de la segunda crujía, en patio interior o en el interior del edificio.

- El patio, como elemento fundamental de la estructura edificatoria y ambiental, manteniéndose como zona de encuentro y estancia; y como elemento tipológico básico que condiciona el porcentaje de ocupación en planta para las edificaciones nuevas.

- Cubierta inclinada de teja cerámica curva o árabe con amplia cobija, con pendiente superior al 30%, excepto en la zona inmediata al alero, en que se hace más suave.

- La imagen urbana: percepción en la lejanía, dependiendo de su posición en la ladera, de las edificaciones, mostrando todo su volumen.

- Tratamiento de los paramentos exteriores mediante revoco y enlucido blancos, excluidos los acabados en fábrica vista y los aplacados de cualquier naturaleza salvo enmarcando las portadas de acceso, destacando la textura ondulante de los paramentos de fachadas con numerosas capas de cal hasta la misma acera.

- Carpintería de huecos realizada en madera para pintar con los colores tradicionales de la zona.

- Elementos y materiales constructivos invariantes: Teja curva cerámica con fuerte pendiente; cierros y rejeras de forja góticos, cuadrillos verticales sencillos y macizos de considerable sección (diámetro 16 mm.); cal hasta el suelo; forjados y cubiertas de madera; cantería labrada en portadas; gruesos muros de mampostería y ladrillo macizo; carpintería de madera; pavimento de chino, losas o ladrillo macizo dispuesto a tabla; portada en casapuerta; proporcionalidad de huecos con mayor dimensión vertical que horizontal; predominio del macizo sobre el hueco; asientos de balcones sencillos de pequeño espesor (12 a 15 cms.), vuelo entre uno y tres barrotes, y longitud no superior a 20cms desde el hueco; alero y cornisa sencilla con un solo filete de vuelo unas veces y otras con triple escalonado sobre cobija.

e) En relación con el patrimonio arqueológico

\* OE.10.- Para los yacimientos arqueológicos se estará a lo dispuesto en el apartado de Protección de Yacimientos Arqueológicos de estas Normas Subsidiarias con base en la normativa sectorial correspondiente (LPHE, LPHA, Decreto 32/1993 de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995 de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).

f) En relación con el entorno y enclave territorial

\* OE.11.- Las actuaciones en la ampliación del Conjunto Histórico tendrán que adecuarse en su volumetría y lenguaje arquitectónico al carácter del mismo, evitando cualquier alteración del perfil histórico de la ciudad.

\* OE.12.- Se potenciarán los usos agrícolas que circundan el enclave, cuidando que las edificaciones para tales explotaciones guarden la tipología histórica de éstas.

\* OE.13.- En el entorno del Conjunto Histórico se prohíben expresamente los usos industriales y asimilados, debiendo eliminarse progresivamente las naves y usos existentes que alteren la imagen del núcleo, ya sea por su inadecuación o por su escasa calidad arquitectónica.

g) En relación con la imagen urbana

\* OE.14.- Se puede considerar la existencia de dos grupos homogéneos edificatorios que conforman la imagen urbana del conjunto histórico: el Barrio Alto y el Barrio Bajo. En éste último se puede distinguir una zona homogénea independiente: el arrabal.

h) En relación con las unidades de ejecución previstas

\* OE.15.- Las unidades de ejecución que se delimiten dentro del Conjunto Histórico o su ampliación deberán ajustar sus determinaciones de las características del mismo, teniendo en cuenta las condiciones del entorno inmediato de ellas y su relación visual con la imagen urbana.

i) En relación con los elementos, bienes y espacios catalogados

\* OE.16.- En lo relativo a la conservación de bienes, elementos y espacios catalogados, y atendiendo a los grados de protección establecidos, las actuaciones en ellos deberán ajustarse a las ordenanzas particulares que en el presente documento se determinan.

j) En relación con los entornos de los BIC

\* OE.17.- La propuesta de entorno para los distintos monumentos y jardines históricos que fueron declarados BIC atenderá especialmente a los parámetros encaminados a la conservación y potenciación del mismo, considerando el entorno como su envoltura, como un todo en el que debe integrarse. Será preciso un estudio globalizador de la edificación, viario y espacios libres que lo constituyan como envoltura general. El estudio pormenorizado de cada elemento no se deberá constituir por adición el entorno. La directriz de definición deberá partir de un concepto global, atendiendo a los valores de perspectiva e imagen urbana. Las determinaciones sobre altura, volumen, patios, composición de fachada, cubiertas, materiales de acabado y el tratamiento del espacio urbano serán reguladas por las ordenanzas de aplicación según la zona donde se encuentre ubicado el BIC. No obstante, primará el impacto visual y éste será controlable mediante la preceptiva licencia en función de su adecuada integración en el entorno del BIC en el que se encuentre. Será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura.

#### 2.4.- ORDENANZAS DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU AMPLIACIÓN

##### 2.4.1.- ÁMBITO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 1.- Ámbito del Conjunto Histórico

El Conjunto Histórico de Grazalema es el que aparece delimitado en el plano nº 8 "Catálogo y Delimitación del Conjunto Histórico" y en el apartado 2.3.1 de esta memoria.

Art. 2.- Ámbito de la ampliación

La ampliación del Conjunto Histórico de Grazalema es la que aparece delimitada en el plano nº 8 "Catálogo y Delimitación del Conjunto Histórico" y en el apartado 2.3.2 de esta memoria.

Art. 3.- Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del área que constituye el Conjunto Histórico y su ampliación es el establecido para todo el suelo urbano y, específicamente, para las ordenanzas de Casco Antiguo.

## 2.4.2.- CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

## Art. 4.- Clasificación

Se establecen siete grupos, comprendiendo la globalidad del patrimonio arquitectónico y los espacios y elementos urbanos, tanto para el Conjunto Histórico como para su entorno, en función de su interés, circunstancias particulares y determinaciones de planeamiento:

- PROTECCIÓN INTEGRAL.
- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.
- PROTECCIÓN AMBIENTAL.
- PROTECCIÓN DE LAS ZONAS Y SERVIDUMBRES ARQUEOLÓGICAS .
- RESTO DE EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU AMPLIACIÓN.
- ELEMENTOS O EDIFICACIONES DISCORDANTES.

## Art. 5.- Protección integral

1. Se clasifican como protección integral aquellos edificios, conjuntos o espacios en los que, delimitados como tal por las presentes Normas Subsidiarias, deba garantizarse su conservación total, en tanto que son piezas de notable interés histórico artístico, que constituyen un elemento urbano singular y caracterizador de su entorno, configurando la memoria histórica del municipio.

2. Coinciden con aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción como BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, incorporándose al Catálogo de estas Normas.

3. Únicamente se permitirán las obras necesarias de: conservación o mantenimiento, consolidación o reparación y restauración o recuperación, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

4. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales.

5. Para la realización de obras en edificios inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

## Art. 6.- Protección estructural

1. En este nivel se incluirán los edificios que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en la que están enclavados, destacando por su interés histórico, por sus características tipológicas, constructivas o de composición de fachada. Son los edificios que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico como exponentes de la identidad cultural del municipio.

2. Tales edificios o elementos se incorporarán al Catálogo de las presentes Normas Subsidiarias.

3. Las obras permitidas serán las de conservación o mantenimiento, consolidación o reparación, restauración o recuperación y acondicionamiento o rehabilitación.

4. Los usos admisibles serán los acordes con las áreas a las que pertenezca cada edificio y compatible con los tipos de obras permitidos.

5. Los propietarios de las fincas afectadas por esta catalogación serán requeridos de forma expresa para el estricto cumplimiento de los arts. 246.3 TRLS 92 y 19.1 de la Ley 6/1998 de régimen del suelo y valoraciones.

## Art. 7.- Protección ambiental

1. Se refiere a aquellos edificios o conjuntos con elementos de interés para su conservación arquitectónica, debiendo permanecer con su configuración formal actual. Tal protección se dirige a mantener determinadas características de edificios con elementos tradicionalmente utilizados en las construcciones del núcleo urbano. Este grado de protección determinará el mantenimiento de los elementos de interés que formen parte generalmente de la fachada de los edificios así catalogados.

2. Tales edificios o elementos se incorporarán al catálogo de las presentes Normas Subsidiarias.

3. Se permitirán todo tipo de obras definidas en el art. 3.1.3 de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que no afecten a los elementos objeto de protección.

4. Los usos admisibles serán los acordes con las áreas a las que pertenezca cada edificio y compatible con los tipos de obras permitidos.

5. Los propietarios de las fincas afectadas por esta catalogación serán requeridos de forma expresa para el estricto cumplimiento de los arts. 246.3 TRLS 92 y 19.1 de la Ley 6/1998 de régimen del suelo y valoraciones.

## Art. 8.- Protección de zonas y servidumbres arqueológicas

1. Las zonas arqueológicas a proteger serán aquellas incluidas en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Cádiz de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. La inclusión de una finca en la zona de servidumbre arqueológica es concurrente con su inclusión en cualquiera de los restantes grupos de clasificación del patrimonio establecida en el art. 4, por lo que no excluye el régimen propio del grupo al que pertenezca, sino que lo complementa con las vinculaciones propias derivadas de la servidumbre.

## Art. 9.- Resto de edificaciones incluidas en el Conjunto Histórico y su ampliación

1. Son las edificaciones y fragmentos del tejido urbano que conforman el Conjunto Histórico y su entorno y que han sido sustituidas en épocas recientes o carecen de interés patrimonial.

2. En ellas se permite todo tipo de obras, pudiendo ser renovadas total o parcialmente, de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas en la ordenanza de «Casco Antiguo»

3. Para las condiciones de la edificación que afecten a estas parcelas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes a la zona de «Casco Antiguo», estableciéndose en ellas las condiciones de parcela, altura, usos, ocupación, retranqueos, tipologías, composición de fachadas, etc.

## Art. 10.- Edificios o elementos discordantes

1. Son aquellos inmuebles o parte de ellos que por su volumetría, lenguaje arquitectónico o modificación de alineaciones históricas, han alterado los valores arquitectónicos y urbanos del Conjunto Histórico de Grazalema y su ampliación.

2. La condición de discordancia dentro de los inmuebles catalogados se referirá a partes del elemento catalogado disconforme o en contradicción con el interés que ha provo-

cado la catalogación. En los casos en que exista parte de una edificación en discordancia, no se permitirá ningún tipo de obras, salvo las de consolidación y mantenimiento sin afectar al elemento disconforme; realizar una reconstrucción acorde con las determinaciones del catálogo, o bien para liberar la edificación de dicho elemento.

## 3. Elementos expresamente discordantes:

- Partes o elementos señalados en las fichas de intervención y en el plano correspondiente.

- Zócalos inadecuados no permitidos por la ordenanza.

- Materiales y colores no permitidos por la ordenanza.

- Instalaciones técnicas de canalizaciones, cableado, tuberías, antenas, postes, cuadros técnicos, o elementos de fijación que las compañías instaladoras dejen visibles en cualquier lugar de la fachada o atraviesen o empotren mediante acción destructiva, elementos singulares del edificio o bien inmueble.

- La publicidad no contemplada en las Normas Subsidiarias. En otros casos, no podrá ser revocada la licencia correspondiente.

- Persianas con tambores (según ordenanza) de cualquier material plástico o metálico. Las de madera se permiten sin caja de enrollamiento, tipo esterilla, fácilmente desmontables.

## Art.11.- Espacios libres de uso y dominio público y viario

1. Comprenden los terrenos de uso y dominio público destinados al esparcimiento y circulación de la población, incluidos dentro del Conjunto Histórico y su ampliación. Estos espacios (plazuelas, callejones, pasadizos) destacan por su textura constructiva y ambiental.

2. Las obras de pavimentación tenderán a la conservación de la textura tradicional, a base de empedrado en sus distintas formas y composiciones entre sí y con otros materiales, adoquinado, lajas de piedra, cantos rodados, ladrillo macizo de tejar de canto a espiga, etc., prohibiéndose los materiales bituminosos y el hormigón como única composición.

3. En lo referente al mobiliario urbano, se tenderá a soluciones a base de bancos de piedra, farolas tradicionales de hierro fundido, barandillas de hierro forjado, etc.

4. Las canalizaciones de las instalaciones serán enterradas.

5. Se potenciará el cuidado del ambiente de los patios y plazuelas mediante ajardinamiento y colocación de elementos propios para embellecer dichos espacios.

6. Se adoptarán medidas de corrección de la contaminación visual, tanto en los proyectos de obra civil y de urbanización como en la concesión de licencias de obras, que quedarán condicionadas a la supresión de los elementos que incumplan las condiciones estéticas exigidas en la ordenanza de «Casco Antiguo».

## 2.4.3.- DEFINICIONES Y DOCUMENTACIÓN

## Art. 12.- Tipos de obras

1. Las intervenciones en los edificios catalogados serán las definidas en el apartado 1 del art. 3.1.3 de las Normas Urbanísticas y que se determinan expresamente en las fichas de catálogo.

2. Asimismo se permiten las siguientes actuaciones:

- Obras de ampliación: son las que se realizan para aumentar el volumen construido en edificaciones existentes, bien por aumento de ocupación en planta, aumento de nueva planta, de reestructuración por aumento de altura entre sus plantas o aprovechamiento bajo tejado, dentro de la edificabilidad permitida por las ordenanzas de aplicación.

- Obras de demolición: las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas o de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

- Las partes a demoler, en ningún caso la totalidad del edificio, cuentan con declaración de estado de ruina física -no económica- irrecuperable.

Cuando se trate de demolición interior en edificios en los que se obligue a mantener la fachada, la protección debe entenderse extendida al esquema tipológico. Es decir, independientemente de que pueda renovarse totalmente la edificación, deben mantenerse los parámetros que han caracterizado las estructuras edilicias tradicionales de Grazalema, las secuencias espaciales dentro-fuera y la conservación de los espacios de la primera crujía para que pueda corresponderse con la fachada que se mantiene evitando contradicción entre la imagen urbana y el exterior.

## Art. 13.- Documentación

1. La documentación a presentar para realizar intervenciones en edificios catalogados con protección integral y tipológica deberá de ajustarse a las instrucciones elaboradas por la administración del Patrimonio Histórico.

Para actuaciones en edificios catalogados con protección ambiental, será preciso acompañar al proyecto técnico cartografía y fotografías que permitan un conocimiento completo del estado actual u originario del edificio y sus posibles transformaciones, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas, de manera que los servicios técnicos municipales puedan valorar y concretar las actuaciones pretendidas, pudiendo éstos determinar la viabilidad de éstas y la concreción del tipo de intervención. Con base en lo anterior, se aconseja la solicitud de un informe previo a la solicitud de licencia de obras para garantizar la validez de la actuación.

Cualquier tipo de obra que se realice en edificios catalogados, aunque sean obras menores, se ejecutarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y administraciones competentes.

2. Según el tipo de intervención a realizar, la documentación será la siguiente:

- Obras de mantenimiento: si la obra de mantenimiento hiciera necesarias -justificadamente- la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales, éstos deberán adaptarse a los invariantes indicados, sin que dieran lugar a cambios de colores o texturas; la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que justifique la motivación de los cambios proyectados, no admitiéndose aquellos que causen efectos negativos sobre el elemento y su entorno.

- Obras de consolidación: las obras que requieran actuaciones de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales, de reconstrucción de tejados,

recalces de cimentaciones, requerirá, además de lo señalado en el párrafo anterior -en su caso-, incluir en la solicitud de licencia documentación específica que justifique la necesidad de las obras precisas para su reparación, no admitiéndose aquellas que transformen su aspecto formal, modifiquen el volumen existente o causen efectos negativos sobre el elemento y su entorno.

- Obras de recuperación o restauración: la solicitud de licencia de obras de este tipo deberá incorporar, junto con la documentación requerida para las obras del régimen general, la indicada a continuación:

- 1) Documentación genérica y datación del elemento catalogado, circunstancias históricas de su construcción, características constructivas, singulares y evolutivas.
- 2) Documentación fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de detalles de los elementos objeto de la actuación.
- 3) Documentación gráfica con levantamiento de planos del elemento catalogado.
- 4) Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- 5) Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos por estos.

- Obras de acondicionamiento o rehabilitación: las solicitudes de este tipo de obras, vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, incluyendo además una descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior, con expresión pormenorizada de los elementos que por ser estructurales o significativos, se mantienen en su configuración original, sin quedar afectados por dichas modificaciones, ni tan siquiera de forma indirecta.

- Obras de ampliación: las obras de ampliación en bienes inmuebles catalogados, precisarán aportar los siguientes documentos:

- 1) Levantamiento gráfico de fachadas, plantas y secciones, con expresión volumétrica del elemento catalogado, libre de edificaciones colindantes, en su estado actual.
- 2) Descripción fotográfica del estado actual del bien inmueble en su conjunto, de sus elementos más significativos, y su relación en el entorno público y privado.
- 3) Descripción gráfica y escrita de la obra de ampliación, de su integración en el edificio existente, diferenciando éste de la obra añadida.
- 4) Análisis gráfico y escrito de los efectos que sobre el entorno próximo y lejano pueda tener la ampliación.
- 5) Descripción de los usos actuales, de los efectos sobre los usuarios existentes y de los compromisos contraídos con éstos.

- Obras de demolición englobadas en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración: se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria indicada.

- Obras de demolición de partes del edificio que cuentan con declaración de estado de ruina física -no económica- irrecuperable: salvo que la situación sea causa de peligro inmediato para bienes y personas originadas por daños catastróficos, la demolición parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- 1) Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.
  - 2) Compromiso de reedificación.
- 2.4.4.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS

Art. 14.- Efectos de la catalogación

Los bienes inmuebles catalogados en el presente documento, se declaran de interés social, al constituir el patrimonio histórico y cultural andaluz en la configuración de la Villa de Grazalema, sin perjuicio de lo establecido por la LPHE para los Bienes de Interés Cultural Declarados.

Se declara a los bienes inmuebles catalogados excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también parcialmente del Régimen General de Declaración de Estado Ruinoso (TRLs 92 y arts. 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios contemplados en el TRLs 92, del Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, y demás normativa vigente relativa a esta materia.

Art. 15.- El deber de conservar

1. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes de Patrimonio Histórico, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores (Art. 15 LPHA).
2. Los propietarios de inmuebles del Patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma requeridas por las presentes Normas para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público.
3. Corresponde a la Administración, basándose en la existencia de razones de interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de las determinaciones al respecto del TRLs 92, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.
4. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.
5. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados con protección integral. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfono o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos los tendidos.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias y de conformidad con el art. 93 TRLs, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se regirán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la LPHE y en la LPHA.

Art. 16.- Conservación subsidiaria, expropiación forzosa y derechos de tanteo y retracto

La declaración de interés social conlleva la aplicación de lo especificado en el artículo 20 de la LPHE, por el que en consonancia con lo estipulado en el artículo 82 de la Ley de Expropiación Forzosa, («...») se consideran de interés social las obras y adquisiciones necesarias para posibilitar la contemplación de bienes catalogados, facilitar la conservación de los mismos o eliminar circunstancias que atenten contra los valores o seguridad de dichos bienes».

Por ello, los municipios podrán acordar también la expropiación de tales bienes o el ejercicio del derecho de tanteo y retracto notificando previamente este propósito a la Administración de la Comunidad Autónoma, que tendrá prioridad en el ejercicio de esta potestad.

Art. 17.- Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación de edificios catalogados

Los propietarios de bienes catalogados por las presentes Normas Subsidiarias podrán recabar para conservarlos la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarlas en condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

Art. 18.- Estado ruinoso de los bienes catalogados

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para las personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la ley determina para estos casos. De acuerdo con el art. 37 de la LPHE, la demolición de edificios incluidos en el Conjunto Histórico requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura, por lo que éste deberá ser tramitado con carácter de urgencia.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

Art. 19.- Infracciones

1. Los edificios catalogados en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador por incumplimiento de la función social de la propiedad.
2. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones del art. 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el propietario y el empresario ejecutor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a reponerlo bajo la dirección de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

### III.- CATALOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS

#### 3.1.- JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL CATALOGO

1. En virtud de lo establecido en el art. 21 LPHE para los conjuntos históricos, se redacta el presente Catálogo con objeto de determinar los edificios protegidos dentro y fuera del Conjunto Histórico de Grazalema.
2. El presente Catálogo se redacta como documento complementario de las Normas Subsidiarias, en cumplimiento del art. 93 TRLs y 86 y 87 del RPU.
3. Los edificios protegidos aparecen en el plano nº 8: "Catálogo y delimitación del Conjunto Histórico y su ampliación".

#### 3.2.- OBJETO DE LA CATALOGACIÓN

El presente Catálogo recoge las directrices y normas específicas que serán de aplicación en aquellos elementos urbanos que, definidos como bienes inmuebles, se encuentran integrados en las fichas que componen el mismo.

Dichas directrices y normas tratan de conservar los monumentos, edificios, plazas, calles, jardines, fuentes, puentes y elementos ornamentales que conforman el espacio urbano público y privado, que por sus valores ambientales, paisajísticos, arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos o culturales, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, según dispone el artículo 93 del TRLs 92 y artículos 86 y 87 del RPU.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento articulan la protección del patrimonio cultural mediante la aplicación de las condiciones establecidas en la legislación sectorial, y en particular, en la LPHE-artículo 21-, Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de dicha Ley, y en la LPHA.

En aplicación del contenido de la legislación sectorial y de lo dispuesto en los artículos mencionados del TRLs 92, se protege el Patrimonio Cultural del municipio.

#### 3.3.- CRITERIOS GENERALES DE PROTECCIÓN

Los criterios selectivos tenidos en cuenta para la catalogación han sido aquellos que definen los elementos catalogados por sus trazas, estilo, historia, y construcción:

- a) Calidad histórica o artística.
- b) Calidad tipológica urbana o rural.
- c) Traza de interés etnológico o histórico.
- d) Conformación del espacio ambiental urbano.
- e) Escasez o singularidad como elemento representante de una época o estilo.
- f) Hito y calidad expresiva de la imagen.
- g) Contenedor de elementos históricos, culturales, o formales que justifiquen su valor patrimonial.
- h) Elemento soporte de circunstancias histórico culturales.

#### 3.4.- AMPLIACIÓN DEL CATALOGO

El catálogo podrá ser modificado durante el período de las presentes Normas para la inclusión de inmuebles no catalogados, excluir alguno o cambiarlos de su grado de protección, dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites para la modificación puntual de las Normas y cumplimiento de las siguientes condiciones.

- 1) No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su

declaración de ruina posterior a la catalogación.

2) Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se precisará la intervención vinculante del organismo competente en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Andalucía.

### 3.5.- FICHA DE CATALOGO

A continuación se acompaña el modelo de ficha a utilizar para identificar y describir los edificios catalogados. Esta ficha se divide en cuatro zonas:

A.- Información: Corresponde a la identificación y descripción del edificio a catalogar, así como a otros datos de interés (catalogación actual, observaciones)

B.- Protección: En este apartado se especifica el nivel de protección asignado, los elementos de interés que pueda tener el edificio y el criterio tenido en cuenta para su inclusión en el Catálogo.

### C.- DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

: Se refiere a las actuaciones permitidas o prohibidas en el inmueble catalogado.

### D.- Plano de emplazamiento y fotografía

### 3.6.- RELACION DE INMUEBLES CATALOGADOS

#### A.- PROTECCIÓN INTEGRAL

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| 1. Iglesia de la Aurora      | 5. Fuente de Abajo      |
| 2. Iglesia de la Encarnación | 6. Fuente de la Alameda |
| 3. Iglesia de San Juan       | 7. Fuentezuela          |
| 4. Iglesia de San José       | 8. Fábrica de tejidos   |

#### B.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 9. C/ Arriba, 13       | 26. C/ Dr. M. Gago, 26  |
| 10. C/ Las Piedras, 1  | 27. C/ Dr. M. Gago, 51  |
| 11. C/ Las Piedras, 4  | 28. C/ Dr. M. Gago, 30  |
| 12. C/ Las Piedras, 6  | 29. C/ Dr. M. Gago, 42  |
| 13. C/ Las Piedras, 16 | 30. C/ Pza. Pequeña, 12 |
| 14. C/ Las Piedras, 18 | 31. C/ Portal, 2        |
| 15. C/ Las Piedras, 22 | 32. C/ Portal, 4        |
| 16. C/ Las Piedras, 17 | 33. C/ Portal, 11       |
| 17. C/ Las Piedras, 36 | 34. C/ Santa Clara, 2   |
| 18. C/ Las Piedras, 25 | 35. C/ Corrales 3ª, 23  |
| 19. C/ Las Piedras, 40 | 36. Pza. España, 8      |
| 20. C/ Las Piedras, 39 | 37. Pza. España, 13     |
| 21. C/ Las Piedras, 62 | 38. Pza. España, 14     |
| 22. C/ Empedrada, 30   | 39. Casa de la Cultura  |
| 23. C/ Dr. M. Gago, 17 | 40. C/ Dr. M. Gago, 28  |
| 24. C/ Dr. M. Gago, 25 | 41. C/ Dr. M. Gago, 20  |
| 25. C/ Dr. M. Gago, 31 |                         |

#### C.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 42. C/ Aguas, 40       | 71. C/ Dr. M. Gago, 15 |
| 43. C/ Aguas, 22       | 72. Pza. de España, 11 |
| 44. C/ Aguas, 28       | 73. C/ Dr. M. Gago, 7  |
| 45. C/ Aguas, 19       | 74. C/ Dr. M. Gago, 5  |
| 46. C/ Aguas, 17       | 75. C/ M. Jiménez, 13  |
| 47. C/ Aguas, 15       | 76. Pza. de España, 15 |
| 48. C/ Aguas, 13       | 77. C/ Las Piedras, 5  |
| 49. C/ Aguas, 3        | 78. C/ Las Piedras, 7  |
| 50. C/ Aguas, 5        | 79. C/ Las Piedras, 9  |
| 51. C/ Aguas, *        | 80. C/ Corrales 2ª, 1  |
| 52. C/ Aguas, 1        | 81. C/ Corrales 2ª, 32 |
| 53. Plaza de España, 2 | 82. C/ Corrales 1ª, 6  |
| 54. Pza. Pequeña, 14   | 83. C/ Nueva, 1        |
| 55. C/ Dr. M. Gago, 4  | 84. C/ Nueva, 3        |
| 56. C/ Dr. M. Gago, 8  | 85. C/ Nueva, 7        |
| 57. C/ Dr. M. Gago, 14 | 86. C/ Corrales 1ª, 10 |
| 58. C/ Dr. M. Gago, 16 | 87. C/ Corrales 1ª, 9  |
| 59. C/ Laguneta, 11    | 88. C/ Corrales 1ª, 17 |
| 60. C/ Dr. M. Gago, 24 | 89. C/ Corrales 1ª, 25 |
| 61. C/ Empedrada, 9    | 90. C/ Nueva, 12       |
| 62. C/ Empedrada, 11   | 91. C/ Nueva, 30       |
| 63. C/ Empedrada, 52   | 92. Pza. de España, 12 |
| 64. C/ Empedrada, 54   | 93. C/ San José, 23    |
| 65. C/ Empedrada, 56   | 94. C/ San José, 25    |
| 66. C/ Empedrada, 58   | 95. C/ San Daniel, 13  |
| 67. C/ Empedrada, 60   | 96. C/ Nueva, 53       |
| 68. C/ Dr. M. Gago, 40 | 97. C/ Nueva, 83       |
| 69. C/ Puentezuela, 10 | 98. C/ Nueva, 13       |
| 70. C/ Dr. M. Gago, 27 | 99. Pza. de España, 17 |

#### 3.7.- ELEMENTOS DISCORDANTES

- |                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 100. C/ Avda. Juan de la Rosa, 9 | 104. C/ Pza. Pequeña, 15          |
| 101. C/ Las Piedras, 3B          | 105. C/ Avda. Juan de la Rosa, 14 |
| 102. C/ Las Piedras, 3A y 3C     | 106. Pza. de los Asomaderos, s/n  |
| 103. C/ Corrales 1ª, 28          |                                   |

### 3.8.- FICHAS

#### CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS

PROTECCIÓN: INTEGRAL	INFORMACIÓN	FICHA: 1
IDENTIFICACIÓN		
DENOMINACIÓN: Iglesia de la Aurora		
SITUACIÓN: Pza. de España		
REFERENCIA CATASTRAL: 89096/001		
DESCRIPCIÓN		
TIPOLOGÍA: Arquitectura religiosa		
ÉPOCA: S XVIII		
ESTILO: Renacimiento de transición		
RESEÑA ESTILÍSTICA: De planta octogonal con una sola nave. Es de destacar su fachada cuadrada, realizada en sillar con paramento plano totalmente liso, exento de elementos arquitectónicos excepto pilastras en sus esquinas y portada renacentista; su		

cornisa, rigurosamente rectilínea, queda rematada por tres espadañas de trazado barroco, habiendo quedado la central absorbida por el cimborrio, por lo que perdió su función como campanario. Cúpula con tambor octogonal restaurada recientemente.

#### CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Obispado de Jerez  
 USO ACTUAL: Inhabilitada  
 USO HISTÓRICO: Religioso  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable  
 PROTECCIÓN  
 VIGENTE: Catálogo PGBC: grado 3 nº 11/019/01

#### PROTECCIÓN

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral  
 CATEGORÍA: Patrimonio inmueble: monumento  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Todo el conjunto  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano

#### DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Todo el conjunto  
 USO: Dotacional  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Precisa obras de restauración, debiéndose impedir el enmascarado- enfoscado y/o pintura- de la obra de sillería y elementos de piedra.

PROTECCIÓN: INTEGRAL	INFORMACIÓN	FICHA: 2
IDENTIFICACIÓN		
DENOMINACIÓN: Iglesia de la Encarnación		
SITUACIÓN: Pza. Pequeña, s/n		
REFERENCIA CATASTRAL: 88106/003		
DESCRIPCIÓN		
TIPOLOGÍA: Arquitectura religiosa		
ÉPOCA: S XVIII		
ESTILO: De trazas renacentistas sobre base mudéjar		
RESEÑA ESTILÍSTICA: Construida en el s. XVI y reconstruida en 1.614. De su primitivo trazado sólo se conserva una pequeña capilla. Planta de cruz latina y tres naves: la central, con bóveda de cañón, arcos perpiños y lunetos. Su titular es Nuestra Señora de la Encarnación. Conserva las imágenes de la Virgen del Rosario, San Antonio y San Anastasio. Posee un magnífico temo de damasco, de color grosella, bordado en seda policromada sobre terciopelo rojo (s. XVI)		
CARACTERÍSTICAS		
PROPIEDAD: Obispado de Jerez		
USO ACTUAL: Religioso		
USO HISTÓRICO: Religioso		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable		
PROTECCIÓN VIGENTE: Catálogo PGBC: grado 3 nº 11/019/00		
PROTECCIÓN		
NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral		
CATEGORÍA: Patrimonio inmueble: monumento		
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Todo el conjunto		
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano		
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN		
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración		
ELEMENTOS A CONSERVAR: Todo el conjunto		
USO: Dotacional		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Precisa obras de restauración, debiéndose impedir el enmascarado- enfoscado y/o pintura- de la obra de sillería y elementos de piedra		

PROTECCIÓN: INTEGRAL	INFORMACIÓN	FICHA: 3
IDENTIFICACIÓN		
DENOMINACIÓN: Iglesia de San Juan		
SITUACIÓN: c/ Mario Jiménez, s/n		
REFERENCIA CATASTRAL: 88107/007		
DESCRIPCIÓN		
TIPOLOGÍA: Arquitectura religiosa		
ÉPOCA: S XVIII		
ESTILO: Intervención barroca sobre base mudéjar		
RESEÑA ESTILÍSTICA: Se desconocen los criterios en los que se basa la afirmación de que la torre fue el antiguo alminar de la mezquita árabe sobre la que se construyó la iglesia, si bien conserva un arco mudéjar de ladrillo. Es de planta basilical de tres naves con bóveda de cañón. Torre de cuatro cuerpos, de planta cuadrada con campanario octogonal, alternando vanos, con arcos de medio punto y pilastras		
CARACTERÍSTICAS		
PROPIEDAD: Obispado de Jerez		
USO ACTUAL: Actividades culturales		
USO HISTÓRICO: Religioso		
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Deficiente		
PROTECCIÓN VIGENTE: Catálogo PGBC: grado 3 nº 11/019/00		
PROTECCIÓN		
NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral		
CATEGORÍA: Patrimonio inmueble: monumento		
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Todo el conjunto		
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano		
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN		
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración		
ELEMENTOS A CONSERVAR: Todo el conjunto		
USO: Dotacional		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Precisa obras de restauración, debiéndose impedir el enmascarado- enfoscado y/o pintura- de la obra de sillería y elementos de piedra.		



PROTECCIÓN: INTEGRAL	FICHA: 4
INFORMACIÓN	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Parroquia de San José	
SITUACIÓN: c/ San Germán, s/n	
REFERENCIA CATASTRAL: 85120/026	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura religiosa	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Trazado renacentista	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Convento del Carmen, inhabilitado actualmente, reutilizándose parte de sus dependencias como taller de carpintería. Su iglesia es de planta de cruz latina, nave central con bóveda de cañón reforzada con arcos torales y crucero con cúpula sobre pechinas, que albergan tondos con pinturas de los Evangelistas. Tiene dos capillas laterales, siendo el ábside de testero plano con tres homacinas, ubicándose en la nave central su exítular, la Virgen del Carmen.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Obispado de Jerez	
USO ACTUAL: Religioso	
USO HISTÓRICO: Religioso	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE: Catálogo PGBC: grado 3 nº 11/018/00	
PROTECCIÓN	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral	
CATEGORÍA: Patrimonio inmueble: monumento	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Todo el conjunto	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano	
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Todo el conjunto	
USO: Dotacional	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Precisa obras de restauración, debiéndose impedir el enmascarado- enfoscado y/o pintura- de la obra de sillería y elementos de piedra.	

PROTECCIÓN: INTEGRAL	FICHA: 5
INFORMACIÓN	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Fuente de Abajo	
SITUACIÓN: c/ Los Angeles	
REFERENCIA CATASTRAL:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Fuente	
ÉPOCA: S VIII ?	
ESTILO: Cantería arcaica anónima	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Fuente mural con ocho rostros manantes y configuración formal de gran belleza plástica, sobre piletas para abastecimiento, abrevadero para las bestias y lavadero. Muy posiblemente de origen visigodo. Sucesivas reformas han añadido nuevos elementos decorativos: muro de sillería, frontón y cruz latina	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Municipal	
USO ACTUAL: Fuente	
USO HISTÓRICO: Fuente	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE: Catálogo PGBC: grado 3 nº 11/019/00	
PROTECCIÓN	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral	
CATEGORÍA: Patrimonio inmueble: monumento	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Todo el conjunto	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano	
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Todo el conjunto	
USO: Fuente	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Las actuaciones en su entorno deben respetar íntegramente el elemento urbano, impidiendo su transformación.	

PROTECCIÓN: INTEGRAL	FICHA: 6
INFORMACIÓN	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Fuente de la Alameda	
SITUACIÓN: Pza. de España	
REFERENCIA CATASTRAL:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Fuente	
ÉPOCA: S VIII ?	
ESTILO: Cantería arcaica anónima	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Fuente mural adosada a vivienda realizada con cuatro rostros manantes, con caño de labra tosca y configuración formal de gran belleza plástica. Muy posiblemente de origen visigodo. Sucesivas reformas añadirían nuevos elementos decorativos y de protección: muro de sillería con dos pilastras sosteniendo arquitebe liso.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Municipal	
USO ACTUAL: Fuente	
USO HISTÓRICO: Fuente	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE: Catálogo PGBC: grado 3 nº 11/019/00	

PROTECCIÓN	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral	
CATEGORÍA: Patrimonio inmueble: monumento	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Todo el conjunto	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano	
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Todo el conjunto	
USO: Fuente	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Las actuaciones en su entorno deben respetar íntegramente el elemento urbano, impidiendo su transformación.	

PROTECCIÓN: INTEGRAL	FICHA: 7
INFORMACIÓN	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Fuentezuela	
SITUACIÓN: c/ Fuentezuela	
REFERENCIA CATASTRAL:	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Fuente	
ÉPOCA: S VIII ?	
ESTILO: Cantería arcaica anónima.	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Fuente mural adosada a vivienda realizada con dos rostros manantes, con caño de labra tosca y configuración formal de gran belleza plástica, sobre pileta para abastecimiento y abrevadero para las bestias. Muy posiblemente de origen visigodo. Sucesivas reformas añadirían nuevos elementos decorativos y de protección: ornamentación labrada en piedra con cubierta quebrada a dos aguas sobre motivos de flores y barras. Pileta labrada en una sola pieza.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Municipal	
USO ACTUAL: Fuente	
USO HISTÓRICO: Fuente	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE: Catálogo PGBC: grado 3 nº 11/019/00	
PROTECCIÓN	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral	
CATEGORÍA: Patrimonio inmueble: monumento	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Todo el conjunto	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano	
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Todo el conjunto	
USO: Fuente	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Las actuaciones en su entorno deben respetar íntegramente el elemento urbano, impidiendo su transformación. El frontón, añadido con posterioridad, distorsiona la imagen primitiva, de alto valor histórico y artístico.	

PROTECCIÓN: INTEGRAL	FICHA: 8
INFORMACIÓN	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Fábrica de paños	
SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 38	
REFERENCIA CATASTRAL: 87120/004	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura de interés etnológico	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Popular	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Trazado popular industrial. Conserva elementos invariantes tradicionales. Dos naves comunicadas entre sí, una de gran amplitud con maquinaria artesanal de gran valor etnológico. Dando continuidad a la segunda nave, edificación anexa y sin comunicación interior entre ellas. Las distintas edificaciones conforman un patio abierto para exposiciones.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Industrial	
USO HISTÓRICO: Industrial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
PROTECCIÓN	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral	
CATEGORÍA: Patrimonio Inmueble: Lugar de Interés Etnológico	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Todo el conjunto	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Relevante interés histórico y tipológico, hito y soporte urbano.	
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, acondicionamiento	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Todo el conjunto	
USO: Industrial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Asociación de bienes muebles fabriles, considerándolos junto con la edificación como conjunto inseparable. Las actuaciones en su entorno deben respetar íntegramente el elemento urbano, impidiendo su transformación.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 9
INFORMACIÓN	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Arriba, 13	
REFERENCIA CATASTRAL: 88114/002	

DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Edificio de dos plantas con simetría en su fachada y jerarquización de niveles. Portada clásica y huecos enrejados en ambas plantas. Cubierta inclinada de teja árabe.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Limpieza de fachada, ocultando cableado y cuadros técnicos.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 10
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 1	
REFERENCIA CATASTRAL: 88094/007	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Fachada asimétrica de singular trazado, con jerarquización de niveles. Portada con arco cóncavo convexo polilobulado y escotadura, doble apilastro sin arquivaje y friso reducido a una sucesión de minúsculos triglifos y cornisa. Balcón corrido sobre canes ocupando la fachada; huecos enmarcados por pilastras, dintel y cornisa, soporte de los huecos del soberado. Cierro sobre poyete con guardapolvo.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Limpieza de fachada, ocultando cableado.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 11
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 4	
REFERENCIA CATASTRAL: 88107/014	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica con doble apilastro y cornisa soporte de un cierro que a su vez lo es de otro. Los huecos contiguos se unen sin solución de continuidad, protegidos por un amplio alero con originales ménsulas de ladrillo encajado. Cerrajería original gótica.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	

<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y tejadillos, al no ser invariantes tradicionales.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 12
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 6	
REFERENCIA CATASTRAL: 88107/013	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Fachada simétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica, con pilares soportando dintel y cornisa sobre la que descansa un amplio balcón protegido con alerón de chapa sobre jabalcones. Umbral de piedra. Alero singular de doble teja y ménsula de ladrillo a testa encajados. Cierros góticos.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, tipología estructural, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado de fachada y guardapolvo de chapa y sustitución de cerrajería de balcón principal.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 13
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 16	
REFERENCIA CATASTRAL: 87110/033	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica de sillería con pilares soportando dintel de dovelas y cornisa con geison y cima, con frontón partido rematado mediante pirámides y bolas herrerianas. Umbral de piedra. Alero singular de doble teja sobre talón. Cierros góticos.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno. Reciente reconstrucción	
PROTECCIÓN VIGENTE:	<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y tejadillos, al no ser invariantes tradicionales.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 14
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa señorial	
SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 18	
REFERENCIA CATASTRAL: 87110/032	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada singular con triple apilastro y dintel soporte de amplio balcón y hueco enfatizado asimismo con triple apilastro; dintel con dovela en ménsula que soporta un último balcón y hueco entre pilastras entre frontón partido y cornisa de listones escalonados. Alero singular de doble teja sobre filete y listones. Cierros góticos	

<p>CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Hostal restaurante                  USO HISTÓRICO: Residencial                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno. Reciente reconstrucción                  PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural                  CATEGORÍA: Edificación antigua de interés                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.                  USO: Residencial                  ALTURA: Tres plantas                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y tejadillos, al no ser invariables tradicionales.</p>	

<p>PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL</p>		<p>FICHA: 15</p>
<b>INFORMACIÓN</b>		
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 22                  REFERENCIA CATASTRAL: 87110/030                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: S XIX                  ESTILO: Neoclásico                  RESEÑA ESTILÍSTICA: Fachada simétrica con señalización de medianeras y línea de forjado. Estilística importada con tratamiento coloreado con enfoscado rojo almagre, constituyendo elemento singular no encalado dentro del conjunto. De trazado sencillo, remarcando huecos con filete estriado y arcos escarzos con clave resaltada. Amplio balcón central sobre canes de forja cubriendo la portada, con portón claveteado y postigo de entrada.</p>		
<p>CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Bodega, con valor etnológico                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.                  PROTECCIÓN VIGENTE:</p>		
<b>PROTECCIÓN</b>		
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural                  CATEGORÍA: Edificación antigua de interés                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico. Escénico. Histórico</p>		
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>		
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, tipología estructural, cubierta, espacio conformador de los patios.                  USO: Residencial. Dotacional                  ALTURA: Dos plantas                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado de fachada. Rehabilitación para usos singulares que lo potencien.</p>		

<p>PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL</p>		<p>FICHA: 16</p>
<b>INFORMACIÓN</b>		
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 17                  REFERENCIA CATASTRAL: 87093/008                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: S XVIII                  ESTILO: Barroco popular.                  RESEÑA: Edificio con tres fachadas, la principal asimétrica con jerarquización de niveles. Portada singular con doble apilstrado, arquitrabe sencillo y cornisa soporte de hierro superior excéntrico. Rejas góticas, portón claveteado con postigo de entrada, textura de enjalbegado hasta el suelo y cuadro iconográfico de azulaje.</p>		
<p>CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Residencial                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable                  PROTECCIÓN VIGENTE:</p>		
<b>PROTECCIÓN</b>		
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural                  CATEGORÍA: Edificación antigua de interés                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico</p>		
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>		
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.                  USO: Residencial                  ALTURA: Dos plantas                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.</p>		

<p>PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL</p>		<p>FICHA: 17</p>
<b>INFORMACIÓN</b>		
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 36                  REFERENCIA CATASTRAL: 87110/025                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: S XVIII                  ESTILO: Barroco popular.                  RESEÑA: Fachada simétrica en origen y con alteración morfológica al dividir la vivienda y crear un doble acceso; jerarquización de niveles; portada singular adintelada y cornisa soporte de amplio balcón con jabolcones. Hueco central enfatizado con pilastras, cornisa y pináculos de pirámides y bolas, de claro trazado herreniano. Alero de doble teja y ladrillo macizo en diente de sierra; jabolcones soporte del canalón de reciente implantación. Cierros góticos y originales rejas semiesféricas en los óculos del soberado.</p>		
<p>CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Residencial                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable                  PROTECCIÓN VIGENTE:</p>		
<b>PROTECCIÓN</b>		
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural                  CATEGORÍA: Edificación antigua de interés                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico</p>		
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>		
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.                  USO: Residencial                  ALTURA: Dos plantas más soberado                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.</p>		

<p>PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL</p>		<p>FICHA: 18</p>
<b>INFORMACIÓN</b>		
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 25                  REFERENCIA CATASTRAL: 86105/004                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: S XVIII                  ESTILO: Barroco popular                  RESEÑA ESTILÍSTICA: Fachada compuesta por un cuerpo simétrico, con portada a eje con balcón asociado y huecos a ambos lados enmarcados por pilastras laterales y otro cuerpo adosado con una sola fila de huecos; jerarquización de niveles. Portada adintelada enmarcada con pilastras. Cierros superiores unidos a los inferiores. Alero de doble teja y ladrillo en diente de sierra con estructura de jabolcones soporte del canalón de cinc. Cierros góticos y originales rejas semiesféricas en óculos del soberado.</p>		
<p>CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Residencial                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.                  PROTECCIÓN VIGENTE:</p>		
<b>PROTECCIÓN</b>		
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural                  CATEGORÍA: Edificación antigua de interés                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico. Escénico</p>		
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>		
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, tipología estructural, cubierta, espacio conformador de los patios.                  USO: Residencial                  ALTURA: Dos plantas más soberado                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado de fachada.</p>		

<p>PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL</p>		<p>FICHA: 19</p>
<b>INFORMACIÓN</b>		
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 40                  REFERENCIA CATASTRAL: 87110/023                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: S XVIII                  ESTILO: Barroco popular.                  RESEÑA: Fachada asimétrica de dos huecos y tres plantas de reducida altura libre. Singular portada adintelada enjalbegada con friso decorado con anillas a modo de triglifos; umbral de piedra. Rejas de plantas con guardapolvo piramidal en planta baja, plano en planta alta y sencillas en soberado. Alero de doble hilada de tejas con estructura soporte del canalón. Forja gótica, carpintería de madera, enjalbegado hasta el suelo.</p>		
<p>CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Residencial                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.</p>		

PROTECCIÓN VIGENTE:	<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 20
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 39	
REFERENCIA CATASTRAL: 86105/011	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Parcela con fachada a dos calles, la principal estrecha, asimétrica y de dos huecos. Portada adintelada enmarcada por pilastras. Umbral de piedra. Jerarquización de niveles. Alero de doble teja y canalón de cinc. Cierros góticos en huecos centrales y rejas sobre poyetes en todas las ventanas. Carpintería de madera pintada en marrón y portón claveteado con postigo de entrada. Enjalbegado hasta el suelo.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y cuadros técnicos.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 21
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 62	
REFERENCIA CATASTRAL: 86102/005	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Fachada estrecha asimétrica con dos huecos y tres plantas de reducida altura libre. Singular portada adintelada enjalbegada con entablamento clásico formado por friso con triglifos y metopas lisas y cornisa apoyo de ventanal con reja saliente excéntrica; umbral de piedra. Rejas de plantas con guardapolvo piramidal en baja, plano en alta y en soberado, el propio alero de doble hilada de tejas sobre doble listón, con estructuras soporte del canalón de cinc de reciente implantación. Cierros góticos, carpintería de madera con portón claveteado y enjalbegado hasta el suelo.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 22
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Empedrada, 30	

REFERENCIA CATASTRAL: 88110/006	PROTECCIÓN VIGENTE:
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Parcela muy irregular. Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica de sillería, pilares soportando dintel de dovelas de cruz tallada en la clave y cornisa con listón y cimacio y frontón partido. Umbral de piedra. Alero singular de doble teja sobre talón. Rejas góticas, salientes las superiores, de reducidas dimensiones con guardapolvos horizontales y peanas. Forja gótica, carpintería de madera con portón claveteado y postigos pintada en marrón y textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 23
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 17	
REFERENCIA CATASTRAL: 87110/005	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Fachada sensiblemente simétrica de dos plantas y jerarquización de niveles. Distribución no alineada de huecos. Portada clásica de ladrillo macizo visto en planta baja, con pilastras sosteniendo cornisa decorada con fila de gotas y talón, con frontón partido, de claro trazado barroco, albergado en su tímpano una ventada central con reja saliente y guardapolvo horizontal. Alero de triple hilada de teja. Cierros en planta baja reconstruidos deficientemente con guardapolvos troncopiramidales.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, tipología estructural, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado de fachada.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 24
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 25	
REFERENCIA CATASTRAL: 87110/009	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica de sillería muy meteorizada, con pilares estriados soportando dintel con escudo tallado en la clave y cornisa con gola y dos cuartos boceles sustentando cierro superior excéntrico. Umbral de piedra. Alero singular de triple teja. Cierros góticos de gran amplitud con guardapolvos planos y peanas. Huecos sencillos en soberado con rejas salientes. Forja gótica, carpintería de madera con portón claveteado y textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Muy deficiente.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	

<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Precisa obras de consolidación y mantenimiento. Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 25
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 31	
REFERENCIA CATASTRAL: 87110/012	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Fachada con distribución simétrica y uniforme de huecos. Portada clásica de ladrillo macizo enjalbegada con superposición de pilstras soportando arquivado y cornisa sustentando rejas superior central. Umbral de piedra. Alero singular de doble teja sobre ladrillos en diente de sierra. Cierros amplios con guardapolvos troncopiramidales y poyetes de fábrica en planta baja; rejas salientes sobre peana en plantas superiores con guardapolvo plano. Forja gótica, carpintería de madera con portón claveteado y textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Muy deficiente.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Precisa obras de consolidación y mantenimiento. Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 26
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 26	
REFERENCIA CATASTRAL: 87103/003	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Fachada de composición simétrica con lenguaje formal de uso distinto al residencial. Portada clásica de ladrillo macizo enjalbegada con triple aplastado soporte de friso con pieza decorativa central y cornisa con frontón partido de la que nacen dos pilstras, posiblemente de un ventanal con motivos ornamentales. Umbral de piedra. Alero de doble teja sobre hilada de ladrillos en diente de sierra. Rejas salientes con guardapolvo plano sustentado por canes en planta alta y huecos enrejados en planta baja. Forja gótica, carpintería de madera con portón claveteado pintada en marrón oscuro, tejado y textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Molino de harina	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Deficiente.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Precisa obras de consolidación y mantenimiento. Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 27
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 51	
REFERENCIA CATASTRAL: 86102/013	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular	

RESEÑA ESTILÍSTICA: Edificio en esquina con jerarquización de niveles Portada de ladrillo macizo enmarcada con ancho filete y enjalbegada. Umbral de piedra. Cierros con guardapolvo troncopiramidal en planta baja y alta. Alero de doble hilada de tejas con canalón. Forja gótica. Carpintería de madera con portón claveteado. Tejado. Textura enjalbegada hasta el suelo.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, tipología estructural, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado de fachada.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 28
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 30	
REFERENCIA CATASTRAL: 87103/001	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Doble fachada, la principal con distribución simétrica de huecos. Bella portada clásica de sillera con reminiscencias herrerianas: pilares sobre basa y dado con dintel de dovelas con relieve labrado en la clave, arquivado y friso lisos y cornisa con gola y listón sustentando reja central. Frontón partido rematado con pináculos. Umbral de piedra. Alero no resuelto constructivamente de forma tradicional, introduciendo falsa moldura decorativa entre listones. Cierros góticos en planta baja con guardapolvos troncopiramidales sobre peana y poyete de fábrica. Forja gótica, carpintería de madera y textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Reciente rehabilitación.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 29
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 42	
REFERENCIA CATASTRAL: 87114/015	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Doble fachada, la principal posiblemente simétrica en su origen, con jerarquización de niveles. Portada clásica de ladrillo macizo enjalbegada con triple aplastado con dintel, friso y cornisa, con relieve decorativo en la clave. Umbral de piedra. Rejas de forja, carpintería de madera pintada en marrón oscuro, tejado y textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado, de guardapolvo en portada principal y de tejadillos sobre huecos.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 30
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: Plaza Pequeña, 12	
REFERENCIA CATASTRAL: 88106/006	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular.	
RESEÑA: Fachada simétrica con jerarquización de niveles. Portada sencilla con pilares de ladrillo asociada a amplio balcón sobre jabalones protegido originariamente con un alero de chapa y en la actualidad de tejas sobre vigas de madera. Alero singular de doble hilera de tejas sobre hilada de ladrillos en diente de sierra. Rejas y cierros góticos en plantas superiores y tejado, aunque en la rehabilitación se han introducido elementos foráneos inadecuados.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y de tejadillos sobre huecos.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 31
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Portal, 2	
REFERENCIA CATASTRAL: 86118/001	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Popular	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Localización en esquina con triple fachada y distribución armónica de huecos; la principal, simétrica con portada central enmarcada con sencillo filete y balcón asociado sustentado en canes. Umbral de piedra. Huecos de planta baja modificados con arcos escarzano y rejas. Cierros y balcón sustituidos en la superior con guardapolvo plano y peanas. Cierro y rejas de estilo foráneo impropio de Grazalema, carpintería de madera en marrón oscuro, tejado y enjalbegado hasta el suelo.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, tipología estructural, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado de fachada.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 32
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Portal, 4	
REFERENCIA CATASTRAL: 86118/002	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Popular tradicional	
RESEÑA: Fachada simétrica. Portada simple sin enmarcar con balcón central asociado sobre peana. Umbral de ladrillo de tejar a sardinel. Bellas rejas góticas a ambos lados, en planta baja con guardapolvo troncopiramidal y plano en la superior, todos sustentados en peanas. Forja gótica, excepto el balcón, carpintería de madera en marrón oscuro con portón claveteado, tejado y textura enjalbegada hasta el suelo.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	

PROTECCIÓN VIGENTE:	<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado Sustitución de terrazo en cierros.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 33
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Portal, 11	
REFERENCIA CATASTRAL: 86102/009	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Fachada asimétrica con distribución armónica de huecos. Portada clásica de sillería con pilares soportando dintel de dovelas y cornisa. Frontón partido. Umbral de piedra. Alero de triple hilada de tejas. En Planta baja, cierro gótico con guardapolvo troncopiramidal y poyete de fábrica y rejas en el resto de huecos con guardapolvo plano. Forja gótica, carpintería de madera en marrón oscuro, tejado y textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Tres plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 34
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Santa Clara, 2	
REFERENCIA CATASTRAL: 86116/001	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Doble fachada, la principal con distribución simétrica de huecos. Bella portada clásica de sillería con reminiscencias herrerianas; pilares sobre basa y dado, arquivado y friso lisos y cornisa con doble gola y listón sustentando reja central. Frontón partido rematado con pináculos. Umbral de piedra. Alero tradicional de triple teja. Cierros góticos. Guardapolvos tradicionales sustituidos por tejadillos. Forja gótica, carpintería de madera en marrón oscuro y portón claveteado con postigo, tejado y textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural	
CATEGORÍA: Edificación antigua de interés	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Sustitución de tejadillos por guardapolvos tradicionales.	

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 35
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Corrales 3º, 23	
REFERENCIA CATASTRAL: 88095/013	
DESCRIPCIÓN	

TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: S XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica con a portada clásica de sillería; pilares sobre basa soportando dintel con dovelas y cornisa con gola, filete y talón asociado a amplio balcón central. Umbral de piedra. Alero tradicional de doble teja. Forja gótica, carpintería de madera en marrón oscuro y portón de entrada, tejado y textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural  
 CATEGORÍA: Edificación antigua de interés  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.  
 USO: Residencial  
 ALTURA: Dos plantas  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 36
-------------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: Pza. de España, 8  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88095/003  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: año 1.881  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada con distribución simétrica de huecos. Bella portada clásica de sillería con pilares sobre basamento sin capitel. Dintel de dovelas con clave labrada. Friso liso retranqueado y cornisa con gotas y gola sustentando balcón central. Umbral de piedra. Tejado. La reciente rehabilitación ha supuesto la pérdida de los elementos invariantes tradicionales.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Hostelero  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural  
 CATEGORÍA: Edificación antigua de interés  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.  
 USO: Residencial  
 ALTURA: Dos plantas  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Recuperación de elementos originales tradicionales y eliminación de añadidos.

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 37
-------------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: Pza. de España, 13  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88095/008  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada clásica de sillería con pilastras de sillares resaltados alternos sobre basa, dintel de dovelas con escudo en la clave, friso liso y cornisa asociada a balcón central. Alero tradicional. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón y portón claveteado. Tejado. Textura enjalbegada hasta el suelo.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Pública  
 USO ACTUAL: Cultural (Casa de la Juventud)  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural  
 CATEGORÍA: Edificación antigua de interés  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.  
 USO: Residencial. Equipamiento  
 ALTURA: Tres plantas  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado en fachada.

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 38
-------------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: Pza. de España, 14  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88095/009  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica de sillería con pilares y dintel de dovelas. Friso liso y cornisa encañalados. Cierro con guardapolvo y poyete de fábrica. Amplio balcón corrido sobre dos huecos con jabalcones. Balcones superiores sobre modillones de piedra. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón y portón claveteado con postigo. Tejado. Textura enjalbegada hasta el suelo.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural  
 CATEGORÍA: Edificación antigua de interés  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, tipología estructural, cubierta  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.  
 USO: Residencial. Equipamiento  
 ALTURA: Tres plantas  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado en fachada.

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 39
-------------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa de la Cultura  
 SITUACIÓN: c/ Arriba, 1  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88118/002  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: S XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA ESTILÍSTICA: Edificación que representa asimetría formal en su fachada, posiblemente a causa de la fuerte pendiente de la calle. De dos plantas y cinco huecos en cada una. Portada clásica, resuelta con frontón partido, de claro trazado barroco, con pilastras sosteniendo arquitebre liso y clave decorativa. De su cornisa aranca un hueco porticado con cierro entre pilastras, con frontón asimismo partido.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Municipal  
 USO ACTUAL: Cultural  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno. Reciente remodelación  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural  
 CATEGORÍA: Patrimonio inmueble: monumento  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada, colores, tipología estructural, cubierta  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, tipología estructural, cubierta, espacio conformador de los patios.  
 USO: Dotacional  
 ALTURA: Dos plantas  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Canalización del cableado y eliminación de cuadros técnicos. Eliminación de guardapolvo en portada.

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL	FICHA: 40
-------------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 28  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87103/002  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: La finca se encuentra vaciada en la actualidad, procediéndose a una obra de nueva planta en su interior. Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica con pilares soportando dintel con pieza decorada en clave y cornisa asociada a amplio balcón sobre canes, protegido con alerón de chapa sobre jabalcones. Umbral de piedra. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón. Textura enjalbegada hasta el suelo.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Ninguno  
 USO HISTÓRICO: Residencial

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Sólo se conserva la fachada

PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural (por informe vinculante de la Consejería de Cultura)

ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada.

CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Arquitectónico, escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.

ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, espacio conformador de los patios (por informe vinculante de la Consejería de Cultura).

USO: Residencial.

ALTURA: Tres plantas

PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: ESTRUCTURAL FICHA: 41

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: Casa

SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 20

REFERENCIA CATASTRAL: 87103/006

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica

ÉPOCA: s. XVIII

ESTILO: Barroco popular

RESEÑA: Fachada asimétrica con portada singular con pilares y arquivado liso y portón claveteado.. Cierro en planta baja con guardapolvo liso. En planta alta, gran balcón con guardapolvo de chapa. En planta tercera, pequeños cierros con poyete troncopiramidal y guardapolvo plano. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Textura enjalbegada hasta el suelo

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada

USO ACTUAL: Residencial

USO HISTÓRICO: Residencial

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Estructural

ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada

CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.

ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada, espacio conformador

de los patios

USO: Residencial.

ALTURA: Tres plantas.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL FICHA: 42

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: Casa

SITUACIÓN: c/ Aguas, 40

REFERENCIA CATASTRAL: 89095/014

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica

ÉPOCA: S XVIII

ESTILO: Popular

RESEÑA ESTILÍSTICA: Fachada sensiblemente simétrica en la que predomina en gran medida el macizo sobre el hueco. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón. Textura enjalbegada.

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada

USO ACTUAL: Residencial

USO HISTÓRICO: Residencial

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular

PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental

ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Cerrajería, carpintería, textura, composición de fachada

CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior

ELEMENTOS A CONSERVAR: Cerrajería, carpintería, textura, composición de fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).

USO: Residencial

ALTURA: Dos plantas

PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado de fachada.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL FICHA: 43

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: Casa

SITUACIÓN: c/ Aguas, 22

REFERENCIA CATASTRAL: 89095/005

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica

ÉPOCA: s. XVIII

ESTILO: Barroco popular

RESEÑA: Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica enaladada. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón oscuro. Textura enjalbegada.

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada

USO ACTUAL: Residencial

USO HISTÓRICO: Residencial

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable

PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental

ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada

CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.

ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).

USO: Residencial.

ALTURA: Dos plantas

PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL FICHA: 44

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: Casa

SITUACIÓN: c/ Aguas, 28

REFERENCIA CATASTRAL: 89095/008

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica

ÉPOCA: s. XVIII

ESTILO: Barroco popular

RESEÑA: Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica de ladrillo tosco visto. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón oscuro. Textura enjalbegada.

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada

USO ACTUAL: Residencial

USO HISTÓRICO: Residencial

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable

PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental

ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada

CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.

ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).

USO: Residencial.

ALTURA: Tres plantas

PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL FICHA: 45

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: Casa

SITUACIÓN: c/ Aguas, 19

REFERENCIA CATASTRAL: 89107/005

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica

ÉPOCA: s. XVIII

ESTILO: Popular

RESEÑA: Fachada asimétrica. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón oscuro. Textura enjalbegada.

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada

USO ACTUAL: Residencial

USO HISTÓRICO: Residencial

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable

PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental

ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada

CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.

ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).

USO: Residencial.

ALTURA: Dos plantas

PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.



PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 46
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Aguas, 17	
REFERENCIA CATASTRAL: 89107/004	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Popular	
RESEÑA: Fachada asimétrica. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón oscuro. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 47
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Aguas, 15	
REFERENCIA CATASTRAL: 89107/003	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Popular	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Fachada asimétrica con portada enmarcada en piedra y balcón superior asociado. Umbral de piedra. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado de fachada.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 48
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Aguas, 13	
REFERENCIA CATASTRAL: 89107/002	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Popular	
RESEÑA: Fachada asimétrica. En planta baja, cierro con guardapolvo troncopiramidal sobre poyete de fábrica. Forja gótica. Textura enjalbegada. Carpintería impropia	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	

ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Composición de fachada
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.
ELEMENTOS A CONSERVAR: Composición de fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).
USO: Residencial.
ALTURA: Dos plantas.
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Eliminación de elementos impropios (carpintería)

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 49
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Aguas, 3	
REFERENCIA CATASTRAL: 89100/004	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Inmueble con tres fachadas. La principal presenta un balcón sobre portón de acceso con guardapolvo de chapa. Carpintería impropia. Forja gótica en cierro de planta baja. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Composición de fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Composición de fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Dos plantas más soberado.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y elementos impropios (carpintería).	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 50
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Aguas, 5	
REFERENCIA CATASTRAL: 89100/005	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Fachada con jerarquización de niveles. Portada clásica en piedra. Cierro en planta segunda con guardapolvo plano. Forja gótica. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Tres plantas.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 51
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Aguas	
REFERENCIA CATASTRAL: 89100/003	

DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada sin enmarcar. Cierro en planta baja con guardapolvo troncopiramidal. Sobre él, balcón en planta primera. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Tres plantas.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachadas y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).
USO: Residencial
ALTURA: Dos plantas
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado de fachada.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 54
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Pza. Pequeña, 14	
REFERENCIA CATASTRAL: 88106/007	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Popular	
RESEÑA: Fachada asimétrica con portada sencilla sin enmarcar. Cierros en planta baja y balcones en planta alta Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Restos de muralla	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Histórico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Restos de muralla	
USO: Residencial.	
ALTURA: Tres plantas.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y persianas exteriores. Conservación de restos de muralla	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 55
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 4	
REFERENCIA CATASTRAL: 88105/006	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA ESTILÍSTICA Fachada simétrica con portada enmarcada y jerarquización de niveles. Cierros en planta baja con guardapolvos y poyetes troncopiramidales y cierros y balcón central en planta alta . Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de tejadillos sobre cierros de planta alta por no ser invariantes tradicionales.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 56
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 8	
REFERENCIA CATASTRAL: 87103/012	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Inmueble con dos fachadas. La principal es asimétrica con portada sin enmarcar y balcón superior. Cierro en planta baja con guardapolvo troncopiramidal. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica, excepto balcón. Textura enjalbegada.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 52
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Aguas , 1	
REFERENCIA CATASTRAL: 89100/006	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Fachada estrecha de un solo hueco con jerarquización de niveles. Portada sin enmarcar. Cierro en planta tercera con guardapolvo plano. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Tres plantas.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 53
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: Pza. de España, 2	
REFERENCIA CATASTRAL: 89107/002	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Popular	
RESEÑA ESTILÍSTICA: Inmueble con tres fachadas. La principal es asimétrica con portada sin enmarcar. Guardapolvos de chapa en huecos de planta superior. Umbral de piedra. Carpintería de madera en marrón. Tejado. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachadas	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior	

CARACTERÍSTICAS PROPIEDAD: Privada USO ACTUAL: Residencial USO HISTÓRICO: Residencial ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior. ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía). USO: Residencial. ALTURA: Tres plantas. PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 57
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN DENOMINACIÓN: Casa SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 14 REFERENCIA CATASTRAL: 87103/009 DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica ÉPOCA: s. XVIII ESTILO: Barroco popular RESEÑA: Fachada asimétrica con portada singular y portón claveteado. Cierro en planta baja con guardapolvo troncopiramidal. En planta alta, cierros con guardapolvos planos. Zócalo de mampostería enjalbegada. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Textura enjalbegada hasta el suelo	
CARACTERÍSTICAS PROPIEDAD: Privada USO ACTUAL: Residencial USO HISTÓRICO: Residencial ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior. ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía). USO: Residencial. ALTURA: Dos plantas. PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 58
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN DENOMINACIÓN: Casa SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 16 REFERENCIA CATASTRAL: 87103/008 DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica ÉPOCA: S XVIII ESTILO: Popular RESEÑA ESTILÍSTICA Fachada simétrica con huecos enmarcados con ladrillo visto y jerarquización de niveles. Cierros en planta baja balcones asociados en planta alta. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada. Cerrajería no tradicional	
CARACTERÍSTICAS PROPIEDAD: Privada USO ACTUAL: Residencial USO HISTÓRICO: Residencial ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía). USO: Residencial ALTURA: Dos plantas PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Sustitución de cerrajería y persianas, por no ser invariantes tradicionales.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 59
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN DENOMINACIÓN: Casa SITUACIÓN: c/ Laguneta, 11 REFERENCIA CATASTRAL: 89095/020 DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica ÉPOCA: s. XVIII ESTILO: Popular RESEÑA: Fachada asimétrica con portón sin enmarcar y balcón asociado en planta alta. Forja gótica. Carpintería de madera en marrón oscuro. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS PROPIEDAD: Privada USO ACTUAL: Residencial USO HISTÓRICO: Residencial ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Portón y balcón superior. CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior. ELEMENTOS A CONSERVAR: Portón, balcón superior y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía). USO: Residencial. ALTURA: Dos plantas PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 60
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN DENOMINACIÓN: Casa SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 24 REFERENCIA CATASTRAL: 87103/004 DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica ÉPOCA: s. XVIII ESTILO: Barroco popular RESEÑA: Fachada asimétrica con portada sin enmarcar. Cierro en planta alta con guardapolvo liso. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica, excepto hueco planta baja. Textura enjalbegada hasta el suelo	
CARACTERÍSTICAS PROPIEDAD: Privada USO ACTUAL: Farmacia USO HISTÓRICO: Residencial ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior. ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía). USO: Residencial. ALTURA: Dos plantas. PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 61
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN DENOMINACIÓN: Casa SITUACIÓN: c/ Empedrada, 9 REFERENCIA CATASTRAL: 87103/017 DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica ÉPOCA: s. XVIII ESTILO: Popular RESEÑA: Fachada de un solo hueco con portada sin enmarcar. Rejería en planta alta que sobresale del plano de fachada. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Textura enjalbegada hasta el suelo	
CARACTERÍSTICAS PROPIEDAD: Privada USO ACTUAL: Residencial USO HISTÓRICO: Residencial ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno PROTECCIÓN VIGENTE:	

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

SITUACIÓN: c/ Empedrada, 54  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87114/006  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII

ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada clásica con pilares, arquitebe y friso lisos y comisa. Jerarquización de niveles. Cierros en planta alta. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Textura enjalbegada hasta el suelo  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Panadería  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Tres plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y rótulo comercial.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 62
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Empedrada, 11  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87103/018  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada de un solo hueco. Portada con pilares, arquitebe y friso lisos y comisa. Pequeño cierro en planta baja con guardapolvo y poyete troncopiramidales. Rejería en planta alta que sobresale del plano de fachada. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Textura enjalbegada hasta el suelo  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 65
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Empedrada, 56  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87114/007  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada sencilla sin enmarcar. Cierros con guardapolvos troncopiramidales. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Textura enjalbegada hasta el suelo  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 63
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Empedrada, 52  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87114/005  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada clásica con pilares, arquitebe y friso lisos y comisa. Pequeño cierro lateral con guardapolvo y poyete troncopiramidales. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Textura enjalbegada hasta el suelo  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 66
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Empedrada, 58  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87114/008  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada simétrica. Portada sencilla sin enmarcar. Cierros con guardapolvos troncopiramidales y poyetes rectos en planta baja y troncopiramidales en planta alta. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica en planta alta. Umbral de piedra. Textura enjalbegada hasta el suelo  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 64
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 67
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Empedrada, 60  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87114/009  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: S XVIII  
 ESTILO: Popular  
 RESEÑA ESTILÍSTICA Fachada asimétrica con portada sin enmarcar. Cierros en planta baja con guardapolvos planos y poyetes troncopiramidales. Umbral de piedra. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial  
 ALTURA: Dos plantas  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 68
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 40  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87114/014  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Popular  
 RESEÑA: Fachada simétrica. Portada enmarcada con recerado en gris.. Cierros con guardapolvos troncopiramidales y poyetes rectos en planta baja Balcones en planta alta. Carpintería de madera. Tejado. Cerrajería no tradicional. Zócalo de color oscuro Umbral de piedra. Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Eliminación de zócalo y persianas enrollables exteriores. Sustitución de la cerrajería.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 69
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Puentezueta, 10  
 REFERENCIA CATASTRAL: 86118/011  
 DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada clásica con pilares, arquivado y friso lisos y cornisa asociada a cierro en planta alta. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Eliminación de persianas enrollables exteriores. Sustitución de la carpintería.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 70
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 27  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87110/010  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada simétrica. Portada con pilares, arquivado y cornisa. Jerarquización de niveles En planta baja, cierros con guardapolvo troncopiramidal y poyete recto En planta alta, huecos no alineados con rejería sobresaliente del plano de fachada. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Urgente rehabilitación.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 71
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 15  
 REFERENCIA CATASTRAL: 87110/004  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada sencilla sin enmarcar. En planta baja, cierro con guardapolvo troncopiramidal y poyete recto. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior,

nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Urgente rehabilitación.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 72
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Pza. de España, 11	
REFERENCIA CATASTRAL: 88095/006	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Popular	
RESEÑA: Fachada asimétrica con portada sencilla sin enmarcar desplazada. Cierros en planta baja con guardapolvo y poyete troncopiramidales Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Dos plantas.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de persianas exteriores	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 73
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 7	
REFERENCIA CATASTRAL: 88107/009	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada sencilla sin enmarcar con balcón en planta alta. En planta baja, cierro con guardapolvo y poyete troncopiramidales. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Dos plantas.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 74
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Dr. M. Gago, 5	
REFERENCIA CATASTRAL: 88107/008	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada sencilla sin enmarcar con balcón en planta alta. En planta baja, cierro con guardapolvo	

truncopiramidal y poyete recto. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.
CARACTERÍSTICAS
PROPIEDAD: Privada
USO ACTUAL: Residencial
USO HISTÓRICO: Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable
PROTECCIÓN VIGENTE:
<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).
USO: Residencial.
ALTURA: Dos plantas.
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 75
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ María Jiménez, 13	
REFERENCIA CATASTRAL: 88107/006	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Barroco popular	
RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada sencilla sin enmarcar. En planta baja, cierro con guardapolvo troncopiramidal y poyete recto. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Dos plantas.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 76
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Pza. de España, 15	
REFERENCIA CATASTRAL: 88095/010	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XVIII	
ESTILO: Popular	
RESEÑA: Fachada simétrica con huecos enmarcados. Cierros en planta baja y balcones en planta alta Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Dos plantas.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN:	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 77
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 5                  REFERENCIA CATASTRAL: 87093/002                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: s. XVIII                  ESTILO: Barroco popular                  RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada clásica con pilares, arquivado liso y cornisa. Jerarquización de niveles En plantas baja y primera, cierros con guardapolvo y poyete troncopiramidales. En planta tercera, sencillos huecos. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.                  CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Residencial                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable                  PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).                  USO: Residencial.                  ALTURA: Tres plantas.                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.</p>	

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).                  USO: Residencial                  ALTURA: Tres plantas                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 78
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 7                  REFERENCIA CATASTRAL: 87093/003                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: s. XVIII                  ESTILO: Barroco popular                  RESEÑA: Fachada asimétrica. Portada clásica con pilares, arquivado y friso lisos y cornisa. Jerarquización de niveles En todas las plantas, cierros con guardapolvo y poyete troncopiramidales, excepto el asociado a la portada. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.                  CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Residencial                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable                  PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).                  USO: Residencial.                  ALTURA: Tres plantas.                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 80
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Corrales II, 1                  REFERENCIA CATASTRAL: 87100/001                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: s. XVIII                  ESTILO: Barroco popular                  RESEÑA: Fachada sensiblemente simétrica. Portada clásica con pilares, arquivado liso y cornisa. Jerarquización de niveles En planta baja, cierros con guardapolvo y poyete troncopiramidales. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.                  CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Residencial                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular                  PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).                  USO: Residencial.                  ALTURA: Dos plantas.                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Rehabilitación.</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 79
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Las Piedras, 9                  REFERENCIA CATASTRAL: 87093/004                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: S XVIII                  ESTILO: Barroco popular                  RESEÑA ESTILÍSTICA Fachada asimétrica, con dos y tres plantas, con portada clásica con pilares, arquivado y friso lisos y cornisa. Cierros en planta alta con guardapolvo y poyete troncopiramidales, excepto el asociado a la portada. Umbral de piedra. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada.                  CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Residencial</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 81
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN                  DENOMINACIÓN: Casa                  SITUACIÓN: c/ Corrales II, 32                  REFERENCIA CATASTRAL: 86105/017                  DESCRIPCIÓN                  TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica                  ÉPOCA: s. XVIII                  ESTILO: Barroco popular                  RESEÑA: Fachada simétrica. Portada clásica con pilares, arquivado liso, friso estriado y cornisa. Jerarquización de niveles En planta baja, cierros con guardapolvo y poyete rectos. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.                  CARACTERÍSTICAS                  PROPIEDAD: Privada                  USO ACTUAL: Residencial                  USO HISTÓRICO: Residencial                  ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable                  PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental                  ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada                  CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.                  ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).                  USO: Residencial.                  ALTURA: Dos plantas.                  PROGRAMA DE ACTUACIÓN:</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 82
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN          DENOMINACIÓN: Casa          SITUACIÓN: c/ Corrales I, 6          REFERENCIA CATASTRAL: 85117/049          DESCRIPCIÓN          TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica          ÉPOCA: s. XVIII          ESTILO: Barroco popular          RESEÑA: Inmueble en esquina. Fachada principal asimétrica. Portada clásica con pilares, arquivado y friso lisos y cornisa. En planta alta, cierros con guardapolvo y poyete troncopiramidales. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.          CARACTERÍSTICAS          PROPIEDAD: Privada          USO ACTUAL: Residencial          USO HISTÓRICO: Residencial          ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable          PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental          ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada          CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.          ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).          USO: Residencial.          ALTURA: Dos plantas.          PROGRAMA DE ACTUACIÓN:</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 83
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN          DENOMINACIÓN: Casa          SITUACIÓN: c/ Nueva, 1          REFERENCIA CATASTRAL: 85117/001          DESCRIPCIÓN          TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica          ÉPOCA: s. XIX          ESTILO: Popular          RESEÑA: Inmueble en esquina, Fachada principal simétrica. En planta alta, cierros regionalistas no tradicionales en Grazaema. Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.          CARACTERÍSTICAS          PROPIEDAD: Privada          USO ACTUAL: Residencial          USO HISTÓRICO: Residencial          ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno          PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental          ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada          CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.          ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).          USO: Residencial.          ALTURA: Tres plantas.          PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 84
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN          DENOMINACIÓN: Casa          SITUACIÓN: c/ Nueva, 3          REFERENCIA CATASTRAL: 85117/002          DESCRIPCIÓN          TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica          ÉPOCA: s. XIX          ESTILO: Barroco popular          RESEÑA: Fachada simétrica con portada clásica en ladrillo visto con pilares, arquivado, cornisa y frontón partido asociado a hueco de planta alta. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.          CARACTERÍSTICAS          PROPIEDAD: Privada          USO ACTUAL: Residencial          USO HISTÓRICO: Residencial          ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno          PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	

<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental          ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada          CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.          ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).          USO: Residencial.          ALTURA: Dos plantas.          PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y persianas exteriores</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 85
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN          DENOMINACIÓN: Casa          SITUACIÓN: c/ Nueva, 7          REFERENCIA CATASTRAL: 85117/004          DESCRIPCIÓN          TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica          ÉPOCA: s. XIX          ESTILO: Popular          RESEÑA: Fachada asimétrica con portada sencilla sin enmarcar. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.          CARACTERÍSTICAS          PROPIEDAD: Privada          USO ACTUAL: Residencial          USO HISTÓRICO: Residencial          ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular          PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental          ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada          CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior, ampliación en altura a dos plantas completas          ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).          USO: Residencial.          ALTURA: Dos plantas.          PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 86
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN          DENOMINACIÓN: Casa          SITUACIÓN: c/ Corrales I, 10          REFERENCIA CATASTRAL: 85117/047          DESCRIPCIÓN          TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica          ÉPOCA: s. XIX          ESTILO: Barroco popular          RESEÑA: Fachada asimétrica con portada singular con pilares almohadillados, arquivado y cornisa. Cierro lateral con guardapolvo plano y poyete troncopiramidal. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada.          CARACTERÍSTICAS          PROPIEDAD: Privada          USO ACTUAL: Residencial          USO HISTÓRICO: Residencial          ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable          PROTECCIÓN VIGENTE:</p>	
<b>PROTECCIÓN</b>	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental          ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada          CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico</p>	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
<p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.          ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).          USO: Residencial.          ALTURA: Dos plantas.          PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.</p>	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 87
<b>INFORMACIÓN</b>	
<p>IDENTIFICACIÓN          DENOMINACIÓN: Casa          SITUACIÓN: c/ Corrales I, 9</p>	



REFERENCIA CATASTRAL: 85105/009  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XIX  
 ESTILO: Barroco popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica con portada clásica con pilares, arquivado y friso lisos y cornisa. Cierro lateral con guardapolvo y poyete troncopiramidales. Cierros en planta alta con poyetes troncopiramidales y guardapolvos rectos. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

<b>PROTECCIÓN: AMBIENTAL</b>	<b>FICHA: 88</b>
------------------------------	------------------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Corrales 1, 17  
 REFERENCIA CATASTRAL: 85105/013  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XIX  
 ESTILO: Popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica con portada sencilla sin enmarcar. Cierros laterales con tejadillos y poyetes troncopiramidales. Balcones en planta alta. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior, ampliación en altura a dos plantas completas  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Eliminación de tejadillos y persianas enrollables exteriores.

<b>PROTECCIÓN: AMBIENTAL</b>	<b>FICHA: 89</b>
------------------------------	------------------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Corrales 1, 25  
 REFERENCIA CATASTRAL: 85105/016  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XIX  
 ESTILO: Popular  
 RESEÑA: Fachada sensiblemente simétrica con portada sencilla sin enmarcar. Cierros laterales con guardapolvos y poyetes troncopiramidales. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

<b>PROTECCIÓN: AMBIENTAL</b>	<b>FICHA: 90</b>
------------------------------	------------------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Nueva, 12  
 REFERENCIA CATASTRAL: 85115/006  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XIX  
 ESTILO: Popular  
 RESEÑA: Fachada simétrica con portada sencilla sin enmarcar. Cierros laterales con guardapolvos y poyetes troncopiramidales. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

<b>PROTECCIÓN: AMBIENTAL</b>	<b>FICHA: 91</b>
------------------------------	------------------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Nueva, 30  
 REFERENCIA CATASTRAL: 85115/013  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XIX  
 ESTILO: Popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica con portada sencilla sin enmarcar. Cierros en planta alta con guardapolvos troncopiramidales. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

<b>PROTECCIÓN: AMBIENTAL</b>	<b>FICHA: 92</b>
------------------------------	------------------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Pza. de España, 12  
 REFERENCIA CATASTRAL: 88095/007  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XVIII

ESTILO: Popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica con huecos enmarcados. Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior, ampliación en altura.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas más buhardilla.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de persianas exteriores

USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 93
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ San José, 23  
 REFERENCIA CATASTRAL: 85115/018  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: S XIX

ESTILO: Popular  
 RESEÑA ESTILÍSTICA Fachada sensiblemente simétrica, con portada clásica con pilares, arquivado y friso lisos y cornisa. Cierros en planta alta con poyetes troncopiramidales y guardapolvos rectos. Umbral de piedra. Forja gótica. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada.

CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial  
 ALTURA: Dos plantas  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de persianas exteriores.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 95
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ San Daniel, 13  
 REFERENCIA CATASTRAL: 85120/024  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: S XIX

ESTILO: Baroco popular  
 RESEÑA ESTILÍSTICA Fachada singular, con portada clásica con pilares, arquivado, friso y cornisa rematada con tejadillo Esta portada no se sitúa en el acceso al inmueble, sino sobre ventana. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial  
 ALTURA: Dos plantas  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 94
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ San José, 25  
 REFERENCIA CATASTRAL: 85115/017  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XIX

ESTILO: Popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica con portada sencilla sin enmarcar. Cierros lateral con guardapolvo y poyete troncopiramidales. Cierros en planta alta con poyetes troncopiramidales y guardapolvos rectos. Carpintería de madera. Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada.

CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 96
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Nueva, 53  
 REFERENCIA CATASTRAL: 84120/004  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: s. XIX

ESTILO: Popular  
 RESEÑA: Fachada asimétrica con portada sencilla sin enmarcar. Cierro lateral con guardapolvo troncopiramidal y poyete recto. Carpintería de madera. Forja gótica Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada.

CARACTERÍSTICAS  
 PROPIEDAD: Privada  
 USO ACTUAL: Residencial  
 USO HISTÓRICO: Residencial  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable  
 PROTECCIÓN VIGENTE:

**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental  
 ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada  
 CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior, ampliación en altura a dos plantas completas  
 ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).  
 USO: Residencial.  
 ALTURA: Dos plantas.  
 PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado.

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 97
-----------------------	-----------

**INFORMACIÓN**

IDENTIFICACIÓN  
 DENOMINACIÓN: Casa  
 SITUACIÓN: c/ Nueva, 83  
 REFERENCIA CATASTRAL: 83130/005  
 DESCRIPCIÓN  
 TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica  
 ÉPOCA: S XIX

ESTILO: Popular  
 RESEÑA ESTILÍSTICA Fachada singular, con portada sencilla sin enmarcar. Ofrece la singularidad de apoyarse sobre rocas preexistentes. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado. Textura enjalbegada.  
 CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada
USO ACTUAL: Residencial
USO HISTÓRICO: Residencial
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable
PROTECCIÓN VIGENTE:
<b>PROTECCIÓN</b>
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada sobre rocas
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior
ELEMENTOS A CONSERVAR: Rocas en fachada
USO: Residencial
ALTURA: Dos plantas
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 98
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: c/ Nueva, 13	
REFERENCIA CATASTRAL: 85117/007	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: s. XIX	
ESTILO: Popular	
RESEÑA: Fachada de un solo hueco con portada sencilla sin enmarcar. Cierro superior con guardapolvo y poyete troncopiramidales. Carpintería de madera. Forja gótica Tejado. Umbral de piedra Textura enjalbegada. Zócalo gris	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial.	
ALTURA: Dos plantas.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado y de zócalo	

PROTECCIÓN: AMBIENTAL	FICHA: 99
<b>INFORMACIÓN</b>	
IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN: Casa	
SITUACIÓN: Plaza de España, 17	
REFERENCIA CATASTRAL: 88094/005-006	
DESCRIPCIÓN	
TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica	
ÉPOCA: S XVIII	
ESTILO: Popular.	
RESEÑA: Fachada simétrica con portada enmarcada y jerarquización de niveles. Cierros en planta baja con guardapolvos y poyetes troncopiramidales y balcón central en planta alta. Umbral de piedra. Carpintería de madera. Tejado.	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Privada	
USO ACTUAL: Residencial	
USO HISTÓRICO: Residencial	
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno	
PROTECCIÓN VIGENTE:	
<b>PROTECCIÓN</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental	
ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada.	
CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico	
<b>DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN</b>	
ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.	
ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).	
USO: Residencial	
ALTURA: Dos plantas	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Limpieza de fachada, ocultando cableado. Eliminación de ojos de buey.	

IV.- CATALOGO GENERAL DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

4.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Con el objeto de hacer compatibles el conocimiento de nuestra historia y la

investigación y conservación de restos arqueológicos merecedores de ellos con el desarrollo económico social, se redacta la presente normativa de aplicación, referida a los yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo General de Yacimientos Arqueológicos anexo a la misma en el plano núm. 6 y que se inspira en la LPHE, LPHA, Decreto 32/1993 de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995, de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4.2.- EFECTOS URBANÍSTICOS DE LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN

4.2.1.- Efectos

1. La ejecución de las obras que se realicen en cualesquiera de los yacimientos catalogados requerirá una intervención arqueológica previa.
2. La intervención arqueológica previa se llevará a cabo por técnico competente y consistirá en una Investigación Documental y Bibliográfica y realización de prospecciones o sondeos de cuyos resultados se redactará un Informe Arqueológico de la zona afectada por el proyecto de obras.
3. El Informe Arqueológico deberá ser aportado por la propiedad, dentro de la documentación que se somete al trámite de consulta previa regulado en las presentes Normas. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

Como consecuencia del Informe Arqueológico podrán darse las siguientes situaciones:

- a. Realización de obras en solares urbanos y suelos urbanizables:
  1. Obras previstas sin sótanos:  
Si el Informe Arqueológico previo fuese positivo, se realizará por técnico arqueólogo, el control de la excavación de los pozos y zanjas necesarias, debiéndose utilizar Metodología Arqueológica en el caso de hallazgos que, a juicio del supervisor de los trabajos, lo considerase oportuno.
  2. Obras previstas con sótanos:  
Si el Informe Arqueológico previo fuese positivo, será necesaria una Excavación Arqueológica en Extensión o Sectorial dirigida por técnico arqueólogo.

En el ámbito rural, comprendido por el suelo no urbanizable, si el informe arqueológico previo es positivo, deberán realizarse las excavaciones en extensión o por sectores, necesarios para la documentación científica de la parte del yacimiento afectado por el proyecto de obras.

A la vista de los resultados, y realizado el Informe Arqueológico necesario, la Delegación Provincial de Cultura determinará el Nivel de Protección que el nuevo yacimiento exija, quedando afectado por la normativa directa de aplicación, e indicando las condiciones en que el proyecto podrá llevarse a cabo, pudiéndose optar en caso de que se decida la conservación total o parcial de los restos por las alternativas expresadas en el apartado siguiente.

4. Una vez realizada la investigación científica, el Arqueólogo presentará ante la Delegación Provincial de Cultura, un informe pormenorizado de los hallazgos, incluyendo documentación planimétrica y fotográfica, para que por este organismo se resuelva sobre la conveniencia o no de la conservación total o parcial de los restos. En el caso de optarse por la conservación, sea total o parcial, los elementos arqueológicos podrán:
  - a. Trasladarse a otro lugar.
  - b. Integrarse en el sótano de la edificación.
  - c. Permanecer enterrado bajo la cimentación del edificio.
  - d. Conservarse al aire libre, en cuyo caso, se deberá modificar o suprimir la edificación, si así fuese dictaminado por el organismo competente, que deberá resolver asimismo sobre la transformación urbanística del uso del suelo y jurídica de la propiedad de la finca, estableciendo en su caso el sistema de cesión, adquisición o permuta.
5. En todo momento las actividades arqueológicas que sean necesarias realizar tendrán la consideración de urgentes, debiéndose regir por lo dispuesto en el Decreto 32/93, de 16 de marzo (BOJA núm. 46) por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

4.2.2.- Hallazgos arqueológicos

En relación con la protección de yacimientos arqueológicos y hallazgos, se estará a lo dispuesto en el Título II, Capítulo 3, arts. 2.3.5 al 2.3.7 de las normas urbanísticas.

4.2.3.- Delimitación de los yacimientos arqueológicos

La Consejería de Cultura autorizará los trabajos necesarios para llevar a cabo por un equipo profesional adecuado la delimitación de cada yacimiento arqueológico a corto plazo, al objeto de acotar con claridad el ámbito territorial de aplicación de las normas de protección y cautelas arqueológicas contenidas en las Normas. Dichas delimitaciones deben incorporarse al Catálogo en un plazo de entre seis meses y un año.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	Código de catalogación	Nivel de Protección
Cerro de las Cuevas .....	11/019/0003 .....	.....
Cortijo de Clavijo .....	11/019/0004 .....	.....
Cañada de los Molinos .....	11/019/0005 .....	.....
Peñón de Audita .....	11/019/0006 .....	.....
Calzada Benamahoma-Benaoján .....	11/019/0007 .....	.....
Barrio Bajo de Grazalema .....	11/019/0008 .....	.....
Barrio Alto de Grazalema .....	11/019/0009 .....	.....
Ermita de los Angeles .....	11/019/0010 .....	.....
Fábrica de paños de la ribera de Gaidóvar .....	11/019/0011 .....	.....
Molinos de la ribera de Gaidóvar .....	11/019/0012 .....	.....
Muralla de Grazalema .....	11/019/0013 .....	.....
Peñaloya .....	11/019/0014 .....	.....
Pozos de la Nieve .....	11/019/0015 .....	.....
Casco urbano de Grazalema .....	11/019/0016 .....	.....

V.- CATALOGO GENERAL DE BIENES ETNOLÓGICOS

5.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Los Bienes de Interés Etnológico son aquellos parajes naturales, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo andaluz, que merezcan ser preservados por su valor etnológico.

Con el objeto de hacer compatibles el conocimiento de nuestra historia y la investigación y conservación del patrimonio etnográfico con el desarrollo económico

social, se redacta la presente normativa de aplicación, referida a los bienes etnológicos recogidos por la Consejería de Cultura para su inclusión en el Catálogo General de Bienes Etnológicos anexo a la misma en los planos núms. 6 y 8 y que se inspira en la LPHE, LPHA y Decreto 19/1995, de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Con la presente catalogación se pretende reflejar un determinado modo de vida, tradicional de la localidad, vinculado a algunos usos que a veces tienen difícil supervivencia en la sociedad actual.

## 5.2.- EFECTOS URBANÍSTICOS DE LA PROTECCIÓN ETNOGRÁFICA: NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN

### 5.2.1.- Efectos

1. Para la ejecución de todo tipo de obras, cambio de uso, o modificaciones que se realicen en cualesquiera de los bienes catalogados será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias y autorizaciones pertinentes.

2. Están prohibidas todas aquellas actuaciones que pongan en riesgo la conservación de los elementos propios de la actividad característica del inmueble por la cual se protege éste. Las intervenciones destinadas a adaptar los inmuebles al modo de vida contemporáneo están permitidas, incluso incorporando actividades distintas, siempre que ello no impida la conservación, contemplación, estudio y visita de los elementos vinculados al modo de vida tradicional.

3. La protección alcanza no sólo los inmuebles catalogados, sino también los bienes muebles que estén ligados a la actividad característica que se pretende proteger.

### 5.2.2.- Incidencia de otros niveles de catalogación

En los casos en que sobre los inmuebles incluidos en este catálogo incidan otros niveles de protección arquitectónica o arqueológica, las normas de protección aquí fijadas se considerarán complementarias de las procedentes de otras catalogaciones. En ningún caso las sustituyen.

## CATÁLOGO DE BIENES ETNOLÓGICOS

BIENES ETNOLÓGICOS	Código de catalogación	Plano	Nº
Molino Harinero el Rincón	11/019/0017	6.2	E-17
Molino Harinero Izquierdo	11/019/0018	6.4	E-18
Molino Harinero Quino	11/019/0019	6.4	E-19
Yesería Calerina	11/019/0020	6.5	E-20
Molino Harinero de Arriba	11/019/0021	6.1	E-21
Fábrica de Mantas Artesanía Textil de Grazalema	11/019/0022	6.5	E-22
Almazara El Batán	11/019/0023	6.3	E-23
Horno El Rincón	11/019/0024	6.2	E-24
Horno de F de las Vegetas	11/019/0025	6.6	E-25
Piscifactoría Benamahoma	11/019/0026	6.4	E-26
Era Empedrada	11/019/0027	6.5	E-27
Depósitos de Villaluenga	11/019/0028	6.6	E-28
Lagar de Francisco el de las Vegetas	11/019/0029	6.6	E-29
Bodega Paco el Casto	11/019/0030	6.5	E-30
Vivienda 0031	11/019/0031	8	E-31
Vivienda 0032	11/019/0032	8	E-32
Fuente de la Plaza de España	11/019/0034	8	E-34
Fuente Abajo	11/019/0035	8	E-35
La Fuentezuela	11/019/0036	8	E-36
Fuente de la calle Nueva	11/019/0037	8	E-37
Fuente de la Asamblea	11/019/0038	8	E-38
Parroquia Ntra. Sra. de la Encarnación	11/019/0039	8	E-39
Ermida de Ntra. Sra. de los Angeles y Cementerio Parroquial	11/019/0040	8	E-40
Ermida del Calvario	11/019/0041	8	E-41
Circulo de la Unión	11/019/0042	8	E-42
Plaza de Toros	11/019/0044	8	E-44
Iglesia Parroquial de San Antonio de Padua	11/019/0045	8	E-45
Los Tres Caños	11/019/0046	8	E-46

## VI.- CATALOGO DE ESPACIOS URBANOS

### 6.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Los Espacios Urbanos Catalogados constituyen un hecho urbano como elemento de permanencia frente a los bienes inmuebles edificados, más sujetos al cambio y la renovación. La separación entre el espacio público y el privado es algo más que la alineación existente, por cuanto nos informa del trazado histórico que ha tenido la ciudad en otras épocas históricas, lo que debe ser tenido en cuenta en la protección del Conjunto Histórico.

### 6.2.- EFECTOS URBANÍSTICOS DE LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS URBANOS: NORMAS DE INTERVENCIÓN

#### 6.2.1.- Efectos

1. La ejecución de todo tipo de obras, cambios de uso o modificaciones en edificios o construcciones que se realicen de forma que afecte a cualesquiera de los espacios urbanos catalogados podrán ser denegadas cuando, a juicio del Ayuntamiento, no quede garantizada o ponga en riesgo la conservación de los elementos propios del espacio urbano por los cuales se protege éste.

#### 6.2.2.- Incidencia de otros niveles de catalogación

En los casos en que sobre los inmuebles adyacentes a los espacios urbanos incluidos en este catálogo incidan otros niveles de protección arquitectónica o arqueológica, las normas de protección aquí fijadas se considerarán complementarias de las procedentes de otras catalogaciones. En ningún caso las sustituyen.

### 6.3.- RELACIÓN DE ESPACIOS URBANOS CATALOGADOS

EU-1: Calle Mateos Gago

EU-2: Calle Las Piedras

EU-3: Calle Empedrada

EU-4: Calles Agua

EU-5: Plaza de España

EU-6: Plaza de Andalucía

### 6.4.- DIRECTRICES COMUNES EN LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS

#### 6.4.1.- Pavimentación

1.- Se respetarán, tanto en su diseño como en su material, los pavimentos históricos de piedra existentes como uno de los elementos de más valor de estos espacios catalogados.  
2.- Cuando vayan a ejecutarse obras de infraestructuras, se pondrá en conocimiento de

todas las compañías suministradoras de agua, electricidad, telefonía, etc. para que, de forma consensuada, se introduzcan las variaciones necesarias en la fase de proyecto para la disposición de sus redes, con objeto de reducir al mínimo las aperturas de zanjas. Asimismo, se notificará a todos los propietarios para que, paralelamente, puedan disponer o mejorar sus acometidas a las distintas redes y sustituir el trazado aéreo de éstas que discurran por sus fachadas por trazados subterráneos.

3.- En todo caso, el Ayuntamiento podrá obligar a disponer cuantos tubos de reserva crea materialmente necesario para evitar nuevas aperturas de zanjas en el futuro.

3.- Una vez ejecutada una obra de infraestructura en un espacio catalogado, no podrán volver a realizarse aperturas de zanjas en el mismo lugar durante los siguientes cuatro (4) años.

4.- La ejecución de obras de infraestructuras garantizará, en todo caso, la reposición del pavimento histórico a su estado original. Para ello será obligatorio incluir en el proyecto un reportaje fotográfico de cada tramo de calle que vaya a estar afectado por el desarrollo de las obras, identificados numéricamente en plano a escala adecuada, así como aportar muestras del tipo de piedra con el que vaya a realizarse la reposición del pavimento histórico. El incumplimiento de ello será causa automática de denegación de las obras, así como la inadecuación de las muestras aportadas.

5.- No tendrán la consideración de pavimentos históricos los tramos de firmes continuos (asfalto, hormigón, etc.) o los de baldosas hidráulicas, así como los pavimentos de piedra de laja ejecutados en fecha reciente (desde 1980). En estos tramos podrán realizarse cambios de pavimentación de acuerdo a los siguientes criterios:

- la pavimentación será variada, ornamentada y acorde con la función del espacio urbano. Se diferenciarán los espacios de acuerdo con su uso (estancia, paso de peatones, circulación rodada, aparcamiento, etc.) y se dispondrán ornamentaciones geométricas siempre que no introduzcan confusión en la utilización del mismo.

- se utilizará el pavimento de piedra o adoquín para controlar la velocidad de los automóviles, en donde ésta esté limitada a 50 Km/h. o menos.

- se dispondrán zonas de pavimentos blandos, con su drenaje correspondiente, donde su uso lo permita: juegos de niños, paseo, vegetación, animales, etc.

#### 6.4.2.- Jardinería

1.- Se elegirán especies autóctonas para reducir su mantenimiento y demanda de riego y favorecer su adaptación al medio.

2.- Se dispondrán árboles caducifolios en los lugares de estancia o calles de paseo. Los árboles de hoja perenne se destinarán a marcar direcciones o compensar con su color vegetal masas pétreas. En todo caso, la ubicación del arbolado tendrá en cuenta los edificios que dan fachada a los espacios urbanos, de forma que la composición global sea coherente.

#### 6.4.3.- Mobiliario urbano

1.- Tendrá un diseño uniforme en cuanto a formas, colores y texturas en todo el ámbito del Conjunto Histórico, para lo que se dispondrá un catálogo municipal de estos elementos.

2.- Deberá situarse estratégicamente en los espacios públicos, carecer de aristas y ubicarse de tal forma que no interrumpa el paso de coches de niños, minusválidos, paraguas, etc.

En Grazalema (Cádiz), a 16 de Mayo de 2007. LA ALCALDESA – PRESIDENTA. Fdo. María José Lara Mateos. Nº 5.920

## AYUNTAMIENTO DE OLVERA

De conformidad con lo prevenido en el artículo 16 del Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, se somete a exposición pública por un periodo de 20 días, el Informe Ambiental del proyecto de ejecución de un camino rural en parcela 7 del polígono 21, TM de Olvera (Cádiz).

Lo que hago público para general conocimiento.

OLVERA, 04 de mayo de 2007. EL ALCALDE. Fdo: Francisco Párraga Rodríguez. Nº 5.113

## AYUNTAMIENTO DE ROTA

### ANUNCIO

Expte.: 808-06T

La Junta de Gobierno Local, en fecha ocho de mayo del año 2007, al punto 6º de su orden del día, acordó aprobar la propuesta del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo, para la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la U.E. 14 b) presentado por Construcciones Antonio Caballero, S.L. y Promociones Rotasol, S.L., lo que se hace público en cumplimiento del Art. 162.4 de Reglamento de Gestión Urbanística.

Rota, 17 de mayo de 2007. EL TTE. ALCALDE DGDO. DE URBANISMO. Fdo.: Antonio Peña Izquierdo. Vº. Bº. SR. SECRETARIO. Firmado. JEFE DE SECCION. Fdo.: Mª Teresa Villanueva Ruiz-Mateos. Nº 6.071

## AYUNTAMIENTO DE UBRIQUE

### EDICTO

Aprobado inicialmente el texto del Reglamento del Consejo Económico y Social de Ubrique, en sesión celebrada por el Ilustre Pleno Municipal el día 23 de mayo de 2007, conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se somete dicho acuerdo a información pública durante treinta días hábiles mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y Tablón de Edictos de la Corporación, a efectos de que los interesados puedan consultar el expediente y formular las alegaciones que estimen oportunas ante el Ayuntamiento Pleno, entendiéndose definitivamente adoptado el acuerdo en el supuesto de no presentarse alegaciones en dicho período, conforme a lo dispuesto en el citado artículo.

Ubrique 25 de mayo de 2007. EL ALCALDE. Fdo. Fco. Javier Cabezas Arenas. Nº 6.095