

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE CORDOBA
INCORPORA INNOVACIONES APROBADAS A FECHA 1-2-2021 Y ACLARACIONES INCLUIDAS EN LA GUIA PRÁCTICA.

NORMAS URBANISTICAS

*Texto elaborado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba a efectos meramente informativos

LEYENDA:

Artículo 12.1.3. Regulación de los usos a) Usos obligados	Artículos Innovados: Redacción Inicial
Artículo 12.1.3. Regulación de los usos a) Usos obligados.	Artículos Innovados: Redacción Modificada
En los proyectos de edificación de	Interpretaciones incluidas en al Guía Practica de aplicación de la normativa urbanística del PGOU y PECH (26-05-2021)

TITULO I. NORMAS GENERALES

Capítulo I.	Alcance	4
Capítulo II.	Régimen y Desarrollo	6

TITULO II. NORMAS DE EDIFICACION

Capítulo I	Condiciones Generales	10
Capítulo II	Tipos de Intervención	19
Capítulo III	Ordenanza de Monumentos, Edificios y Conjuntos Catalogados	25
Capítulo IV	Ordenanza de Protección Tipológica	30
Capítulo V	Ordenanza de Zona Renovada	37

TITULO III. NORMAS DE AREAS LIBRES

Capítulo I	Condiciones Generales	43
Capítulo II	Ordenanza de Espacios Catalogados	47
Capítulo III	Ordenanza de Espacios Locales	49
Capítulo IV	Ordenanza de Espacios Medios	52
Capítulo V	Ordenanza de Espacios Primarios	55

TITULO IV. NORMAS DE USOS

Capítulo I	Condiciones Generales	59
------------	-----------------------	----

TITULO V. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Capítulo I	Condiciones Generales	67
Capítulo II	Ordenanza de Zona 1: Ciudad Fundacional Romana	73
Capítulo III	Ordenanza de Zona 2: Barrio Romano de Espectáculos	76
Capítulo IV	Ordenanza de Zona 3: Palacio Omeya-Mezquita	79
Capítulo V	Ordenanza de Zona 4: Ajerquía Occidental	82
Capítulo VI	Ordenanza de Zona 5: Ajerquía Oriental	85
Capítulo VII	Ordenanza de Zona 6: Alcázar Viejo	88

**Disposición Adicional. Normas Complementarias del Plan Especial de
Protección de la Plaza de la Corredera**

92

ANEXO 1. FICHAS DE ACTUACION

ANEXO 2. RELACION DE PARCELAS Y ESPACIOS CATALOGADOS

TITULO PRIMERO
NORMAS GENERALES

CAPITULO I. ALCANCE

Artículo 1. Objeto

1. El Plan General, en el ámbito del Conjunto Histórico de Córdoba, tiene por objeto desarrollar sus previsiones del planeamiento general en dicho ámbito, regulando la actividad urbanística en cumplimiento de las exigencias de la legislación urbanística y patrimonial, y en consonancia con el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

2. Son finalidades del Plan:
 - a) La protección de la edificación, de sus fachadas, cubiertas e instalaciones.
 - b) El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, la protección de áreas libres y de las características generales de su ambiente.
 - c) La asignación de usos sobre los edificios y espacios aptos para ello.
 - d) La definición de operaciones de remodelación urbana y de rehabilitación integrada.
 - e) La regulación de las intervenciones sobre el subsuelo.
 - f) La regulación de las intervenciones en los edificios protegidos mediante el catálogo de bienes protegidos en el ámbito del Conjunto Histórico.

Artículo 2. Ámbito territorial

El ámbito de determinaciones del Plan en el Conjunto Histórico de Córdoba es el que se recoge en el plano de calificación y gestión (AUG).

Este ámbito coincide con el declarado del Conjunto Histórico de Córdoba, incluyendo la ampliación declarada por la Administración Cultural.

Artículo 3. Vigencia y modificaciones

Las determinaciones para el ámbito del Conjunto Histórico tendrán la misma vigencia que la definida para el conjunto del Plan General. Podrá modificarse en los supuestos y conforme al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

Toda modificación de las determinaciones en el ámbito del Conjunto Histórico debe someterse a los informes vinculantes de la administración cultural competente, en idénticas condiciones a las exigidas para su aprobación.

Artículo 4. Carácter complementario del planeamiento aprobado

Tienen carácter complementario del presente Plan aquellas determinaciones del planeamiento derivado del Plan General de Ordenación Urbana de 1986 y en desarrollo (planes especiales de la Manzana de San Pablo, de la Corredera, de Siete Revueltas y del Río Guadalquivir y estudio de detalle de San Eulogio).

No obstante, aquellos elementos pertenecientes a estos ámbitos que estuvieran afectados por el catálogo de bienes protegidos, prevalecerán las condiciones de protección dictadas por la correspondiente ficha de catálogo y normativa de protección. Para el caso específico de la Corredera se tendrán en cuenta, además, las normas complementarias que se dictan en disposición adicional.

Artículo 5. Interpretación de las determinaciones

La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan en el ámbito del Conjunto Histórico se efectuará en relación con el contenido de la totalidad de los documentos que lo integran. Se utilizarán a estos efectos las memorias informativa y justificativa, así como las valoraciones y consideraciones que en su caso contenga la resolución aprobatoria.

CAPITULO II. REGIMEN Y DESARROLLO

Artículo 6. Régimen urbanístico del suelo

1. Las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico tienen adquirido el derecho a edificar previa concesión de la correspondiente licencia a proyecto conforme con el Plan. Se exceptúan de este régimen las siguientes parcelas:
 - a) Las incluidas en una unidad de ejecución con planeamiento de desarrollo no aprobado definitivamente, que no tienen adquirido los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar.
 - b) Las incluidas en una unidad de ejecución con planeamiento de desarrollo aprobado y pendientes de gestión, que no tienen adquiridos los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar.
2. La extinción de derechos se ajustará, en su caso, a los plazos establecidos en las Fichas de Actuación que se incorporan como Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.
3. El aprovechamiento susceptible de apropiación en una parcela es el que determina la legislación urbanística y el planeamiento general vigente. El aprovechamiento susceptible de apropiación en una unidad de ejecución es el establecido en la ficha de actuación correspondiente.

Artículo 7. Desarrollo del Plan en el Conjunto Histórico

1. El Plan se desarrolla según las determinaciones de la legislación urbanística, conforme a tres tipos de actuación:
 - a) Actuaciones Sistemáticas: desarrolladas mediante las unidades de ejecución que se delimitan.
 - b) Actuaciones Asistemáticas: desarrolladas en terrenos no incluidos en unidades de ejecución.
 - c) Actuaciones de mejora del equipamiento y espacio urbano: aquellas en las que no son necesarias actuaciones de cesión ni equidistribución del suelo, y que tienen por objeto el reequipamiento o la mejora de urbanización. Estas actuaciones se delimitan en el plano de calificación y gestión (AUG) y se especifican en las Fichas de Actuación correspondientes, que establecen para cada una de ellas sus objetivos y determinaciones de ordenación y régimen de uso.

2. Las Fichas de Actuación y el Estudio Económico Financiero / Programa de Actuación establecen la programación en tres cuatrienios de las distintas actuaciones.
3. Cuando no se fijen plazos para el desarrollo de las unidades de ejecución se adoptarán los siguientes con carácter supletorio:
 - a) Dos años para la redacción del planeamiento de desarrollo previsto, a partir del inicio del cuatrienio en que esté programada la actuación.
 - b) Dos años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a partir de la aprobación definitiva del citado planeamiento.
 - c) Dos años para solicitar licencia de edificación, contados desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
4. Las actuaciones de reequipamiento destinadas a aparcamiento cuya gestión esté prevista por sistema de expropiación podrán quedar liberadas de la aplicación de este sistema en el caso de que la finalidad prevista quede cumplida por la iniciativa privada.

Artículo 8. Planeamiento de desarrollo

En las Fichas de Actuación se recogen los ámbitos en los que resulta necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo para concretar la ordenación pormenorizada de la actuación. En concreto, las actuaciones s1 a s7, destinadas a servicios sin gestión pública, se desarrollarán mediante estudios de detalle.

Artículo 9. Operaciones de Rehabilitación Integrada

En desarrollo del planeamiento, podrán delimitarse áreas de rehabilitación integrada con objeto de fomentar la conservación de la edificación, recuperar el espacio público y servir de base para la gestión de ayudas económicas a los propietarios de parcelas incluidas en ellas, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

El ámbito podrá ser continuo o discontinuo, recogiendo en este último caso zonas de características homogéneas.

Artículo 10. Plan de accesibilidad

El Ayuntamiento formulará un Plan de Accesibilidad que ordene las condiciones de tráfico rodado y aparcamiento en el ámbito del Conjunto Histórico, con arreglo a las siguientes directrices:

- a) Canalizar el tráfico rodado general en los espacios primarios identificados en el plano de calificación y gestión (AUG), eliminando recorridos transversales del Casco.
- b) Facilitar el acceso restringido de residentes y radicantes, fundamentalmente por espacios medios del plano de calificación y gestión (AUG).
- c) Peatonalizar los espacios libres calificados como preferente o exclusivamente peatonales en el plano de calificación y gestión (AUG).
- d) Limitar la utilización del espacio público como aparcamiento, resolviendo esta necesidad en el interior de las parcelas, ya sea en equipamientos públicos, aparcamientos colectivos o particulares.
- e) Mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales.
- f) Potenciar el transporte público y facilitar la utilización de la bicicleta como modo de transporte urbano.

El plazo para la redacción de este Plan es de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial del Conjunto Histórico.

Las determinaciones del citado Plan de Accesibilidad podrán matizar las establecidas en el Plan Especial para el Sistema de Áreas Libres, aproximándolas a unas condiciones de accesibilidad más pormenorizadas.

TITULO SEGUNDO
NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 11. Alcance

Las presentes Normas de Edificación tienen por objeto regular las condiciones de las construcciones e instalaciones a ejecutar en el ámbito del Conjunto Histórico, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de los objetivos generales del Plan.

Artículo 12. Alineaciones

En todo el ámbito del Conjunto Histórico, se establece como alineación la consolidada por la edificación existente, con excepción de las nuevas alineaciones recogidas en los planos de ordenación.

No se permiten retranqueos de la edificación, ni fachadas porticadas en soportales, salvo en los casos excepcionales recogidos expresamente en el plano de edificación (ES).

Los locales comerciales en planta baja y los solares deben dotarse de cerramiento que, aunque de carácter provisional, se adecue a las condiciones de imagen urbana impuestas por la ordenanza de aplicación.

Artículo 13. Cuerpos y elementos salientes

1. Cuerpos salientes

Se definen como cuerpos salientes los volúmenes habitables del edificio que sobresalen de la alineación de la edificación:

- a) Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto (balcones).
- b) Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado total o parcialmente cerrado con elementos fijos.

Los cuerpos salientes deben quedar a una altura superior a 3,50m. sobre el nivel de la acera, y separarse de la medianería un mínimo de 0,60m.

2. Elementos salientes

Se definen como elementos salientes los elementos constructivos no habitables del edificio, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación de la edificación.

Artículo 14. Conservación del parcelario

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. Los proyectos recogerán la totalidad de la parcela aun en el caso de que la intervención proyectada afecte solo a parte de ésta.
2. Todas las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico tienen la consideración de históricas, y por tanto se consideran edificables con independencia de su superficie, longitud de fachada y fondo.
3. Con objeto de conservar la estructura parcelaria, se prohíben las siguientes operaciones:
 - a) Las que constituyan sistemas de acceso con partido entre parcelas catastrales distintas: cada parcela debe resolver autónomamente su acceso, incluso en las entradas y salidas a sótano.
 - b) Las que generan estructuras compartidas entre distintas parcelas: cada parcela debe resolverse con independencia constructiva.
4. Son autorizables las normalizaciones de fincas que modifican los linderos en horizontal o vertical para mejorar su configuración a efectos edificatorios, siempre que la superficie afectada no supere el 20% de la menor de las parcelas. Esta normalización debe tramitarse mediante el correspondiente proyecto de regularización.
5. Podrá ajustarse el sistema parcelario en las actuaciones de desarrollo previstas y recogidas en las Fichas de Actuación.

Artículo 15. Condiciones de agregación parcelaria

No son autorizables operaciones de agregación de parcelas, salvo en los casos excepcionales siguientes:

- a) Para agregar a un equipamiento público una parcela colindante, que quedará afectada a este uso.

- b) Para agregar a un monumento o edificio catalogado una parcela colindante de menor superficie.
- c) Para agregar dos parcelas siempre que una de ellas sea menor de 80m².
- d) Para recuperar el parcelario histórico agregando parcelas segregadas que contienen estructura edificatoria común.

Las parcelas resultantes de agregaciones procurarán el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada previa a la agregación.

Cada parcela estará afectada, a lo sumo, por una sola licencia de agregación durante la vigencia del presente P.E., excepto los equipamientos y servicios señalados en el Plan

La agregación está sometida a la correspondiente licencia municipal.

Artículo 16. Condiciones de segregación parcelaria

No son autorizables operaciones de segregación de parcelas, salvo en los casos excepcionales siguientes:

- a) Para segregar el suelo edificable incluido en el ámbito operaciones de reforma definidas en el presente Plan.
- b) Para segregar una parcela catastral en un máximo de dos, destinadas a vivienda unifamiliar. La licencia correspondiente quedará condicionada a que las parcelas segregadas se destinen a este uso.

En ambos casos, las parcelas resultantes deben tener una superficie superior a 120m² y una longitud de fachada mayor de 5m.

La segregación está sometida a la correspondiente licencia municipal.

No son autorizables operaciones de segregación en las parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos del Conjunto Histórico de Córdoba, a no ser que lo determinara así la propia ficha de catálogo o que la segregación fuera compatible con los objetivos de la protección.

Artículo 17. Ocupación de parcela

1. Se define como ocupación de parcela la superficie de la proyección de la totalidad del volumen edificado sobre el plano horizontal de la parcela, computando los cuerpos salientes cerrados, a los efectos del cómputo de la superficie construida, en aquellos casos en que estén permitidos.

La ocupación máxima de parcela viene establecida en la ordenanza correspondiente.

2. Sobre las partes de parcela no ocupables solo podrán levantarse construcciones auxiliares como fuentes, pilones, piscinas, pérgolas y construcciones de jardín.

Artículo 18. Patio principal

1. Es el que estructura la ocupación de parcela y constituye la base tipológica fundamental del tejido residencial del Conjunto Histórico, salvo en la zona renovada.

Las ordenanzas de zona definen las condiciones de este patio. Las parcelas cuyas características hagan imposible el cumplimiento de la condición de lado mínimo, podrán liberarse de esta condición, cumpliendo en cualquier caso la superficie mínima establecida en la ordenanza de zona. Si por condiciones de tamaño y morfología de la parcela así como por la tipología a implantar fuera imposible cumplir con las condiciones de superficie en un solo patio principal, puede descomponerse dicha superficie en varios patios que cumplieran cada uno con la condición de lado mínimo, quedando todos ellos ligados al resto de condiciones de este artículo.

2. El patio principal debe tener galería al menos en planta baja y en otra de las plantas, y como mínimo en toda la longitud de uno de sus lados, dedicada a espacio de circulación y acceso a las viviendas, quedando mancomunada en las viviendas plurifamiliares.

El ancho mínimo de la galería no será inferior a 1,50m.

En planta baja debe quedar abierta o acristalada al patio; en plantas altas su cerramiento tendrá al menos una longitud de huecos del 75% de la longitud total. Cuando no esté cerrada, puede resolver la iluminación y ventilación de las estancias que a ella recaigan.

La conexión y continuidad espacial quedarán garantizadas entre zaguán, galería, escalera y azotea en caso de existir.

3. El tratamiento del patio principal permitirá el intercambio de temperatura y humedad entre el suelo y el aire, adoptando soluciones tradicionales (terreno mejorado, enchinado, empedrado...). Quedan prohibidas las soleras de hormigón cuyas características impidan este intercambio.
4. El patio principal podrá cubrirse con montera de cristal siempre que el uso no sea de vivienda plurifamiliar. También se permite montera en el caso en el caso de apartamentos turísticos. En cualquier caso ha de garantizarse una ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio.
5. A los efectos de aplicación de la normativa ambiental, el patio principal se considera como una estancia más de la vivienda.

Artículo 19. Patios de luces

1. Son los que resuelven la iluminación y ventilación de las viviendas, complementando para estas funciones a los patios principales.

Todos los dormitorios y estancias interiores de las viviendas del Conjunto Histórico deben recaer al menos a patios de luces.

2. La dimensión mínima de los patios de luces debe permitir la inscripción de un cilindro de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de tres metros.
3. La superficie mínima de los patios de luces depende del número de plantas:

hasta 2 plantas:	9,00m ²
3 plantas:	10,50m ²
4 plantas:	12,50m ²
5 plantas:	16,00m ²
más de 5 plantas:	20,00m ²

4. Los patios de ventilación podrán cubrirse con monteras siempre que el uso que vierta a ellos no sea el de vivienda plurifamiliar y dejen una superficie de ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio.

Artículo 20. Patios de ventilación

1. Son los que resuelven la iluminación y ventilación de escaleras y dependencias que no sean dormitorios, estancias o cocinas en las viviendas del Conjunto Histórico.

2. La dimensión mínima de los patios de ventilación debe permitir la inscripción de un cilindro de diámetro igual a un séptimo de su altura, con un mínimo de dos metros.
3. La superficie mínima de los patios de ventilación depende del número de plantas:

hasta 2 plantas:	5,00m ²
3 plantas:	7,00m ²
4 plantas:	9,00m ²
5 plantas:	11,00m ²
más de 5 plantas:	15,00m ²
4. Los patios de ventilación podrán cubrirse con monteras y claraboyas siempre que dejen una superficie de ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio.

Artículo 21. Número de plantas

1. El número máximo de plantas que puede alcanzar la edificación se define para cada parcela en el plano de edificación (ES). Con carácter de mínimo obligatorio puede autorizarse una planta menos del máximo.
2. Se define como planta baja la que tiene su cota de acabado situada entre 0,50m. por encima y 0,50m. por debajo de la cota de referencia reguladora del edificio definida en el artículo 22.

La altura libre mínima de la planta baja se fija en 2,60m. para uso residencial, pudiendo rebajarse hasta 2,20m. en pasillos, cocinas y servicios y en 3,00m. para los restantes usos.

3. Se define como planta alta cualquier planta de edificación situada por encima de la baja.

La planta alta debe tener su cota de solería a una altura mínima de 3,50m. sobre la cota de referencia y máxima de 4,50m.

La altura libre mínima de las plantas altas se fija en 2,60m., pudiéndose rebajar hasta 2,20m. en cocinas, pasillos y servicios.

4. Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja. La altura libre mínima de esta planta se establece en 2,50m.

Artículo 22. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación viene definida por la ordenanza de zona correspondiente, midiéndose desde la cota de referencia de alturas hasta el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta o con el plano superior del último forjado en caso de cubierta plana.
2. Para edificios con frente a una sola vía, la cota de referencia de alturas es la siguiente:
 - a) Si la diferencia de rasantes de la calle entre los extremos de la fachada es igual o menor de 1,50m., la cota de referencia de alturas es la cota media entre las extremas.
 - b) Si la diferencia de rasantes de la calle entre los extremos de la fachada es mayor de 1,50m., debe dividirse la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior (diferencias de cotas extremas en cada tramo no mayor de 1,50m.).
3. Para edificios en esquina a dos o más vías, la cota de referencia de alturas se determina como en el apartado anterior, desarrollando longitudinalmente el conjunto de las fachadas como si fuesen una sola.
4. Para edificios con frente a dos vías que no forman esquina, la cota de referencia de alturas es la correspondiente a cada calle, situando el salto de altura en una línea interior a igual distancia de ambas fachadas, salvo que el plano de edificación (ES) la defina expresamente.

Artículo 23. Construcciones por encima del último forjado

Por encima del plano superior del último forjado solo se permiten:

- a) El tejado del edificio, cuya pendiente debe estar comprendida entre 25° y 35°, y cuya cumbre no puede sobrepasar la altura de 3m. sobre la altura reguladora máxima.

El arranque de la cubierta desde los planos de fachada exterior y de patio principal debe ser horizontal, salvo en edificios en esquina, en los que esta condición puede quedar liberada en uno de los viales. El arranque se producirá en el plano superior del último forjado.

- b) El casetón de acceso a la azotea, cuya superficie no debe superar la estrictamente necesaria para su función ni estar destinado a espacios habitables y su altura no puede exceder la altura de 3m. sobre la altura reguladora máxima, quedando integrado en la composición de cubierta y siempre por debajo de un plano virtual de inclinación 35° que pase por la línea de arranque de la cubierta en fachada.

Se entiende por fachada la recayente a vial y a patio principal, en todo su desarrollo.
Solamente se permitirá un único castillete de acceso a las azoteas.

- c) Los petos de azotea en las fachadas exteriores e interiores, cuya altura no debe superar 1,20m sobre el plano superior del último forjado, y los de separación entre parcelas, que deben resolverse opacos y tener una altura máxima de 1,80m.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones, ascensores chimeneas de ventilación o similares, que deben quedar previstos en el proyecto de edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 35° que pase por la línea de arranque de cubierta. respecto a la fachada a vial y a la fachada a patio principal

Con el fin de mejorar la integración y la absorción de ruidos, se aconseja instalar las instalaciones y maquinarias bajo cubierta.

En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano.

Tampoco son autorizables piscinas.

Por acuerdo del Consejo Rector de fecha 31-07-2007, se prohíbe la colocación de placas solares en todo el ámbito del PEPCHC, excepto en aquellos solares afectados por la ordenanza de aplicación de "Zona Renovada". Es este caso deberá cumplir los requisitos contenidos en dicho acuerdo, el cual está colgado en la página web de la GMU.

No obstante, para el resto de ordenanzas del Conjunto Histórico, se deberá optar por otros tipos de energías renovables (geotermia, aerotermia, etc.)

Artículo 24. Ocupación del subsuelo

- ~~1. En todo el ámbito del Conjunto Histórico, salvo en la zona renovada, queda prohibido el vaciado completo de la parcela. En cualquier caso, la ocupación del subsuelo no debe sobrepasar la ocupación máxima autorizada en planta baja.~~

- ~~2. En los casos en los que resulte preceptiva la disposición de patio principal, no podrá ocuparse el subsuelo situado bajo éste. Excepcionalmente, cuando resulte imprescindible para el acceso al sótano o para el cumplimiento de normativas sectoriales podrá ocuparse hasta un 20% de su superficie.~~
- ~~3. Son autorizables en sótano los usos de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso de la edificación sobre rasante. Para los restantes usos, la ocupación del sótano deberá deducirse de las plantas situadas sobre rasante, disminuyendo éstas.~~

Artículo 24. Ocupación del subsuelo

1. En todo el ámbito del Conjunto Histórico, salvo en la zona renovada, queda prohibido el vaciado completo de la parcela. En cualquier caso, la ocupación del subsuelo no debe sobrepasar la ocupación máxima autorizada en planta baja.
2. En los casos en los que resulte preceptiva la disposición de patio principal, no podrá ocuparse el subsuelo situado bajo éste. Excepcionalmente, cuando resulte imprescindible para el acceso al sótano o para el cumplimiento de normativas sectoriales podrá ocuparse hasta un 20% de su superficie.
3. Son autorizables en planta sótano los siguientes usos:
 - En viviendas plurifamiliares: el uso de aparcamiento, el de trasteros o almacén ligados a los usos implantados sobre rasante.
 - En edificios destinados exclusivamente a vivienda unifamiliar: cualquier uso propio de la vivienda siempre que su acceso sea a través de la planta baja de la misma y no se supere la ocupación de dicha planta baja.
 - En locales de planta baja destinados a uso diferente del de vivienda: cualquier dependencia ligada al local de planta sobre rasante, siempre que su acceso sea a través de dicho local y no se supere la ocupación de planta baja. Los usos compatibles, no necesarios para el funcionamiento de la actividad computarán al cien por cien.
 - En edificios exclusivos destinados a uso diferente del de vivienda: cualquier dependencia, distinta de dormitorio, vinculada al uso implantado sobre rasante, siempre que su acceso sea a través de la planta baja y no se supere la ocupación de dicha planta. Los usos compatibles, no necesarios para el funcionamiento de la actividad computarán al cien por cien.

Las previsiones de este precepto, en modo alguno pueden suponer la exención o exclusión de las limitaciones o exigencias contenidas en la normativa sectorial aplicable a cada caso. Los usos autorizables en planta sótano, tendrán que cumplir las condiciones de habitabilidad, salubridad establecidas en el planeamiento general vigente.

Para cualquier otro uso diferente a los mencionados anteriormente, la ocupación del sótano deberá deducirse de las plantas situadas sobre rasante, disminuyendo éstas.

A partir de la planta primera de sótano, (segunda y siguientes), en aquellas parcelas que lo permitan, cualquier uso/dependencia computará el cien por cien a efectos de la superficie de techo máximo edificable a excepción de los aparcamientos, trasteros y almacenes ligados al uso implantados sobre rasante.

Artículo 25. Sistemas constructivos

1. La ordenanza de protección tipológica establece el sistema de muros de carga como sistema constructivo preferente para garantizar la compatibilidad de los sistemas estructurales empleados y mantener las condiciones ambientales del tejido urbano. Se consideran como características de este sistema:
 - a) La construcción se ordena a base de crujías (espacios comprendidos entre dos muros de carga) paralelas a las fachadas exteriores e interiores.
 - b) La longitud acumulada de huecos en cada muro no debe superar el 50% de la longitud de éste.
 - c) El ancho máximo de huecos será de 1,50m. en plantas altas, de 2m. en planta baja y de 3m. en accesos a garaje.
 - d) La separación de huecos a linderos debe ser mayor de 0,60m., y a esquinas de parcela de 1m.
 - e) Podrán resolverse con otros sistemas estructurales elementos singulares de la edificación, como las galerías perimetrales de los patios.
2. En el caso de optar por otros sistemas constructivos, la estructura resistente deberá disponerse según este sistema de crujías, con los pórticos coincidiendo con fachadas y particiones interiores, que cumplirán las condiciones señaladas en el punto anterior y definirán los distintos espacios interiores de la edificación.
3. El Ayuntamiento podrá establecer medidas que fomenten la construcción con sistemas tradicionales.

Artículo 26. Edificaciones fuera de ordenación

- ~~1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan que resulten disconformes con la ordenación, calificación y usos establecidos en el mismo quedan calificados como fuera de ordenación.~~
- ~~2.- En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con la ordenación, calificación y usos del suelo previstos en el Plan Especial, resultaran disconformes con la ordenanza de la zona en que estuvieran incluidos, podrán autorizarse previa licencia municipal, obras de reforma consolidación y mantenimiento que no aumenten el volumen edificado.~~
- ~~3.- Este mismo régimen se aplicará a las construcciones levantadas al amparo de anteriores planeamientos y cuya altura es superior a la establecida en este Plan.~~

Artículo 26. Edificaciones existentes.

1. Situación de las edificaciones existentes:

Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones jurídicas:

- a) Conformes con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- b) Fuera de ordenación.
- c) Declarado como Asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- d) Disconforme con la ordenación urbanística aplicable, y a los que no se pueden aplicar las situaciones anteriores.

2.- Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con licencia urbanística, que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones que, siendo conformes con la ordenación aplicable, fueron construidas sin licencia urbanística, habrán de ser legalizadas cualquiera que sea el estado de construcción y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3.- Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

3.1.- Se consideran en situación legal de fuera de ordenación las construcciones, edificaciones e instalaciones erigidas con licencia urbanística que resultan disconformes con el planeamiento.

Asimismo, podrán declararse en situación legal de fuera de ordenación las edificaciones construidas sin licencia con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Dicha situación habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento acreditativa de su situación legal conforme a las disposiciones de la legislación urbanística de aplicación.

3.2.- Conforme a las previsiones del artículo 34.b), y Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se distinguen dos categorías:

A) Fuera de Ordenación Total: Aplicable a edificaciones, construcciones e instalaciones totalmente incompatibles con el planeamiento por encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

A1) Las que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por ajustes de alineaciones), espacios libres o zonas verdes, así como el destinado a uso dotacional público, y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

A2) Las que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita, o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

A3) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

A4) Las que alberguen usos prohibidos por el planeamiento vigente.

B) Fuera de Ordenación Parcial: Aplicable a edificaciones, construcciones e instalaciones parcialmente incompatibles con la ordenación urbanística vigente, por encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

B1) Las que incumplan parámetros urbanísticos relativos a edificabilidad, ocupación, profundidad máxima edificable, separación a linderos, altura, número de plantas, cuerpos salientes, elementos salientes, patios, etc., y todos aquellos regulados tanto en las condiciones generales como en las ordenanzas correspondientes. Se incluirán en esta situación las afectados por ajustes de alineación.

B2) Las que alberguen usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en el mismo.

4.- Efectos de la situación legal de fuera de ordenación.

4.1.- La situación legal de Fuera de Ordenación Total es causa de denegación de licencias urbanísticas, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento.

b) Las parciales de consolidación o reparación cuando no esté prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretenda realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado A3) y A4) del punto 2 del artículo anterior.

c) Las de actividades e instalaciones cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretendiese implantarlas.

En los supuestos previstos en el apartado b) y c), con la solicitud de licencia el propietario habrá de renunciar expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asumir el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

En ningún caso las obras, instalaciones y actividades autorizables en edificaciones en situación Fuera de Ordenación Total, conforme a lo dispuesto en este artículo, pueden implicar aumento del volumen edificado.

4.2.- Además de las obras previstas en el apartado anterior, en edificios en situación de Fuera de Ordenación Parcial serán autorizables las siguientes intervenciones:

a) Obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

b) Obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan Especial y que no empeoren o agraven la situación de fuera de ordenación existente.

c) Cuando la situación de Fuera de Ordenación Parcial este motivada por el apartado 2.B.2) del artículo anterior, será exigible la adaptación a las normas del uso preexistente cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial.

5.- Edificaciones en situación legal de Asimilado a Fuera de Ordenación.

5. 1.- Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística y que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, por haber transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

5.2.- En idéntica situación quedarán las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo previsto en el artículo 51 del

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiese fijado haya sido íntegramente satisfecha.

5.3.- El régimen de la situación legal de asimilado a fuera de ordenación no podrá aplicarse hasta la previa declaración administrativa del reconocimiento de tal situación jurídica; resolución que tendrá el contenido previsto en el artículo 53 del RDUA, declarando la aptitud de la instalación, construcción o edificación, al uso al que se destina. A tal efecto, el Ayuntamiento, mediante Ordenanza Municipal, regulará las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones, según el uso al que se destinen.

6.- Efectos de la situación legal de asimilado a fuera de ordenación.

6.1.- En edificaciones, construcciones e instalaciones asimiladas a fuera de ordenación, una vez otorgado el reconocimiento de tal situación conforme al procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

6.2.- Para las edificaciones en esta situación no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización. La contratación de los servicios, que podrá autorizarse con carácter excepcional siempre que éstos estén accesibles, se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

La resolución de reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujeta la misma.

6.3.- En el supuesto de que la declaración de situación de asimilación a fuera de ordenación afecte únicamente a obras, construcciones, edificaciones e instalaciones auxiliares existentes en la parcela, podrán concederse licencias a la edificación o edificaciones construidas con licencia urbanística no afectada por la resolución que declare la situación de asimilación a fuera de ordenación.

7.- Régimen de usos

Sobre las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia urbanística para las intervenciones contempladas en este capítulo, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación habrán de destinarse al uso que se especifique en la resolución que declare el reconocimiento de tal situación.

CAPITULO II. TIPOS DE INTERVENCION

Artículo 27. Delimitación de zonas

Las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico se califican en tres zonas distintas, que corresponden a ordenanzas de edificación diferentes:

- a) Monumentos, edificios y conjuntos catalogados.
- b) Protección tipológica.
- c) Zona renovada.

El plano de edificación (ES) recoge la calificación de cada una de las parcelas.

Artículo 28. Clases de obras

A los efectos de aplicación de las normas de edificación, se definen distintos niveles de intervención, según el alcance de la obra:

- Nivel 0. Conservación integral.
- Nivel 1. Conservación estructural.
- Nivel 2. Conservación de la Implantación.
- Nivel 3. Implantación con conservación tipológica.
- Nivel 4. Implantación con protección tipológica.
- Nivel 5. Nueva implantación.

El Catálogo puede identificar en el interior de las parcelas espacios catalogados y espacios libres en los que no puede intervenir con edificación.

Artículo 29. Conservación integral (nivel 0)

1. Se define como conservación integral toda intervención cuya finalidad es mantener las condiciones de estabilidad e integridad física de la edificación, restituyendo en su caso las características originarias cuando hubiesen sido alteradas, sin modificar la estructura arquitectónica originaria ni sus elementos espaciales esenciales.

2. Se incluyen en este nivel de intervención:
 - a) las obras de consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y las de mantenimiento de cubiertas.
 - b) las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio.
 - c) la demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.

3. No son autorizables en este nivel de intervención:
 - a) las obras de demolición o reforma estructural.
 - b) las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos, así como las reformas de las particiones interiores que modifiquen las características espaciales interiores.

4. Se incluyen en este nivel de intervención las actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

Artículo 30. Conservación estructural (nivel 1)

1. Se define como conservación estructural toda intervención cuya finalidad es mantener la organización espacial de la edificación o adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin modificar su estructura arquitectónica.

2. Se incluyen en este nivel de intervención:
 - a) las obras de consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y las de mantenimiento de cubiertas.
 - b) las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin alterar las relaciones existentes entre sus elementos fundamentales (zaguán, patio, galería y escalera).
 - c) las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, incluso con sustitución de elementos.
 - d) la demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.

3. No son autorizables en este nivel de intervención:
 - a) las obras de demolición o reforma estructural.
 - b) las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos.

4. Se incluyen en este nivel de intervención las actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

Artículo 31. Conservación de la implantación (nivel 2)

1. Se define como conservación de la implantación toda intervención cuya finalidad es mantener las características fundamentales de la edificación, incluso con la reconstrucción parcial de sus elementos.

2. Se incluyen en este nivel de intervención:
 - a) las actuaciones de reforma o reconstrucción parcial de la estructura que no modifiquen el sistema constructivo, la situación de crujiás y forjados, la sección de la edificación o los espesores de los elementos estructurales.
 - b) la apertura de paños de forjado para la ejecución de patios.
 - c) las reformas o reconstrucciones parciales de las fachadas exteriores o interiores, manteniendo sus espesores, incluso con reajuste de la posición de los huecos por coherencia con la organización espacial y funcional interior, siempre que no se altere básicamente el número de huecos ni se aumente la relación hueco/macizo en más del 20%.
 - d) la reforma o reconstrucción de cubierta, siempre que no se modifique su volumetría ni su sistema constructivo y se reutilice el material de cubrimiento recuperable, permitiéndose la construcción de azoteas o castilletes en crujiás interiores.
 - e) las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin alterar las relaciones existentes entre sus elementos fundamentales (zaguán, patio, galería y escalera).
 - f) las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, incluso con sustitución de elementos.
 - g) la demolición de elementos o cuerpos añadidos ajenos a la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.
 - h) la reconstrucción a su estado original de aquellos elementos que, habiendo sido declarados en ruina, estuvieran sujetos a este nivel de intervención.

3. No son autorizables en este nivel de intervención las obras de demolición de la edificación excepto que cuenten con informe municipal favorable, ni aquellas que sobrepasen los condicionantes establecidos en el apartado anterior.

Artículo 32. Implantación con conservación tipológica (nivel 3)

Se define como implantación con conservación tipológica toda intervención que tienen por objeto una edificación básicamente de nueva planta, con utilización de sistemas constructivos tradicionales (conforme al art. 25.1) y estructurada con sujeción a la ordenanza de protección tipológica.

Artículo 33. Implantación con protección tipológica (nivel 4)

Se define como implantación con protección tipológica toda intervención u obra de nueva planta que tiene por objeto la edificación de la parcela con sujeción a la ordenanza de protección tipológica.

Artículo 34. Nueva implantación (nivel 5)

Se define como nueva implantación toda intervención que tiene por objeto la demolición del edificio existente en la parcela y su sustitución por otro de nueva planta, con sujeción a la ordenanza de zona renovada.

Artículo 35. Espacios catalogados y espacios libres interiores

1. Se definen como espacios catalogados aquellos cuya configuración arquitectónica queda protegida y en los que se prohíben intervenciones edificatorias en cualquier de los niveles.

Estos espacios no pueden ocuparse en el subsuelo.

2. Se definen como espacios libres aquellos en los que se prohíben intervenciones edificatorias en cualquier de los niveles, incluso en caso de sustitución de la edificación.

Artículo 36. Edificios singulares

Todas las edificaciones que se levanten en el ámbito del Conjunto Histórico deben acomodarse a las ordenanzas de la zona en que se ubiquen. No obstante, con carácter excepcional, los edificios de equipamiento sobre parcelas que tengan esta calificación en el plano de calificación y gestión (AUG) y que por sus especiales características funcionales requieran soluciones de implantación especiales (como auditorios, teatros, deportivos cubiertos, museos, etc.), podrán ser exonerados de las condiciones impuestas por las normas, debiendo cumplir en cualquier caso las de alineación e imagen urbana.

En estos casos será necesaria la redacción de un anteproyecto que, una vez aprobado inicialmente, será sometido a un período de información pública de 15 días e informe de la administración cultural, previo a su aprobación definitiva. A partir de esta aprobación podrá redactarse el proyecto que sirva de base a la concesión de licencia.

Artículo 37. Edificios de aparcamiento

Por sus especiales características tipológicas y funcionales, los edificios destinados a aparcamiento de vehículos pueden ser eximidos del cumplimiento de la normativa de edificación de la parcela en que se ubiquen, debiendo cumplir las determinaciones de alineación e imagen urbana y adecuarse a las siguientes condiciones:

- a) Deben ubicarse sobre parcelas calificadas como de protección tipológica o incluidas en zona renovada, y tener acceso por una vía primaria no calificada como exclusiva o preferentemente peatonal en el plano de calificación y gestión (AUG).
- b) Se destinarán al uso exclusivo de aparcamiento, pudiendo dedicarse a uso residencial o comercial la primera crujía.
- c) La ocupación máxima de parcela será del 90% en todas las plantas situadas sobre rasante.
- d) El número de plantas vendrá limitado por la altura libre de planta, cuyo mínimo se fija en 2,30m, así como por la altura máxima en metros definida por la ordenanza. Se autoriza un máximo de dos plantas bajo rasante. Si la primera crujía se destinara a otros usos según lo descrito en el párrafo b, le será de aplicación la ordenanza que corresponda a su parcela.
- e) La imagen exterior de la edificación no expresará las diferencias de altura de sus forjados con los de la edificación adyacente. Será fundamentalmente opaca, no pudiendo superar la suma de longitudes de huecos el 20% de la longitud total de fachada en cada planta.

CAPITULO III. ORDENANZA DE MONUMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS

Artículo 38. Alcance

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las parcelas que el Plan incluye en el listado de Elementos Protegidos, y que por su interés histórico o por su valor monumental o singularidad tipológica y constructiva, deben ser objeto de la máxima protección.

Las parcelas incluidas dentro de esta ordenanza se identifican en el plano de edificación (ES), se recogen individualizadamente en cada una de las fichas del Catálogo, y se relacionan en el anexo de estas normas urbanísticas.

2. Se distinguen dentro de esta ordenanza tres tipos de parcelas:
 - a) Monumentos catalogados: edificios de excepcional valor desde el punto de vista histórico, cultural o representativo. Cuando estén declarados, incoados o propuestos como bienes de interés cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se estará a lo dispuesto en la legislación patrimonial.
 - b) Edificios catalogados: construcciones de valores singulares por su tipología, construcción o imagen urbana.
 - c) Conjuntos catalogados: agrupaciones de parcelas cuya edificación tiene características comunes de tipología, relación con el espacio público o imagen urbana y que, sin reunir individualmente excepcionales valores arquitectónicos, constituyen en conjunto piezas de indudable interés para la configuración del paisaje urbano.

Son también objeto de esta ordenanza los hitos urbanos señalados, los escudos heráldicos en fachadas y los restos emergentes conservados de la muralla de la ciudad, aunque no constituyan parcela catastral propia.

3. Las especiales condiciones de intervención impuestas por la ordenanza de monumentos, edificios y conjuntos catalogados se considerarán a efectos de valoración catastral, aplicándose a estas parcelas los beneficios atribuidos por la legislación sectorial, entendiéndose los monumentos catalogados sujetos a la protección integral, los edificios catalogados a la protección estructural y los conjuntos catalogados a la protección ambiental.

Artículo 39. Condiciones de edificación

1. El nivel máximo de intervención sobre las parcelas incluidas en esta ordenanza se define en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos, que asignan a cada parcela uno o varios de los niveles de intervención definidos en el capítulo II de estas ordenanzas. En ausencia de estas fichas de catálogo los niveles de intervención serán los establecidos en el artículo anterior.
2. Las condiciones de intervención establecidas en las fichas de catálogo se consideran vinculantes. Mediante informe urbanístico a un estudio previo podrán subsanarse posibles errores materiales en la delimitación de los niveles de intervención.
3. Cuando la ficha de Catálogo establezca como niveles de intervención en partes de la parcela los de protección tipológica o nueva implantación, la ocupación máxima de la parcela será aquella que, sumada a la total resultante de los niveles de intervención 0, 1 y 2, no supere el máximo autorizado por las correspondientes ordenanzas, salvo que la ficha de Catálogo establezca otra ocupación.

En cualquier caso, deberán quedar libres de ocupación los espacios catalogados y los espacios libres interiores definidos en la ficha de Catálogo, aunque no se alcance la ocupación máxima establecida en la ordenanza de zona.

No quedarán fuera de ordenación las parcelas en las que la ocupación total correspondiente a los cuerpos con niveles de intervención 0, 1 y 2 supera la fijada por la ordenanza de zona.

4. Los cuerpos de edificación a los que la ficha de Catálogo asigna implantación con protección tipológica o nueva implantación ajustarán sus alturas de forjados a las alturas de los cuerpos con niveles de intervención 0, 1 y 2, salvo que la ficha de Catálogo establezca otras condiciones.
5. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos deben de adecuar su imagen a los valores propios de su arquitectura y del entorno urbano en que se ubican, debiendo de eliminarse todos los cuerpos, piezas e instalaciones añadidas incompatibles con los valores intrínsecos por lo que se protegen. Los materiales de revestimiento, carpintería, cerrajería, pinturas y acabados deben de acomodarse a la coherencia y calidad de los inmuebles catalogados. Estas determinaciones son de aplicación a los locales comerciales de los edificios catalogados.

Artículo 40. Licencia de obra

1. Las actuaciones sobre parcelas cuya edificación esté declarada como Bien de Interés Cultural u objeto de inscripción específica, se tramitarán conforme al procedimiento establecido por la legislación patrimonial de aplicación. Quedan afectadas a este procedimiento las parcelas incluidas en los entornos declarados por la Dirección General de Bienes Culturales, y cuyas delimitaciones vienen definidas en el plano de edificación (ES)

2. En los restantes inmuebles, el Ayuntamiento es competente para la autorización de obras sobre elementos catalogados. La solicitud de licencia debe incluir la siguiente documentación, además de la exigida por el planeamiento urbanístico general:
 - a) Memoria informativa:
 - Descripción pormenorizada de las características constructivas y estado de conservación de la edificación existente.
 - Descripción completa de los usos actuales a que se destina la edificación.
 - Reportaje fotográfico del edificio existente, recogiendo la totalidad de las zonas en las que se prevé intervenir y las fachadas del frente de manzana en el que se ubica la parcela.
 - b) Memoria justificativa:
 - Justificación de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, analizándola en función de los niveles de protección establecidos en el Catálogo para el edificio.
 - Valoración de la incidencia de la obra en las características tipológicas del edificio.
 - Análisis de la adecuación de la intervención proyectada a las características del entorno (imagen urbana, materiales empleados).
 - c) Planos:
 - Planimetría de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100.
 - Alzado de estado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.
3. En el caso de que la intervención proyectada afecte al subsuelo, el proyecto debe cumplir además las disposiciones del título V (normas de protección del patrimonio arqueológico).

Artículo 41. Informe urbanístico

Previamente a la presentación del proyecto básico, podrá solicitarse al Ayuntamiento un informe urbanístico sobre la actuación proyectada. La documentación técnica necesaria es la que corresponde a un estudio previo con el siguiente contenido:

- a) Memoria informativa, describiendo las características constructivas y estado de conservación de la edificación existente, e incluyendo un reportaje fotográfico interior y exterior del edificio existente.
- b) Memoria justificativa de las obras a realizar en función de los niveles de protección establecidos en el Catálogo para el edificio.
- c) Planos de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100, tanto de plantas como de alzados.

En el caso de que la intervención proyectada incluya ocupación del subsuelo, esta documentación debe complementarse con la reseñada en el título V (normas de protección del patrimonio arqueológico).

Artículo 42. Estado ruinoso y demolición de la edificación.

1. En los edificios declarados Bien de Interés Cultural (y en sus entornos) o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la administración cultural competente deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina.

En ningún caso podrá procederse a la demolición de estos edificios sin previa declaración de ruina firme y autorización de la administración competente.

2. Las partes de los edificios en los que el Catálogo establece los niveles de intervención de protección integral o protección estructural solo podrán demolerse previa declaración de ruina firme e imposibilidad técnica de conservación. Para estos casos será obligada la reconstrucción, integrando aquellos elementos de la edificación preexistente protegidas integral o estructuralmente, conforme a lo dispuesto en los artículos 29 y 30.
3. En el caso de que durante el proceso de demolición aparecieran elementos de interés histórico, monumental o constructivo que permanecían ocultos en la edificación original, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión de la demolición e imponer la conservación de estos elementos mediante la modificación del Catálogo del Plan Especial.
4. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución como medida de prevención frente a situaciones de ruina en aquellos casos en los que la propiedad incumpla del deber legal de conservación de la edificación.
5. El incumplimiento del deber legal de conservación de un elemento del Catálogo, cuando como consecuencia de dicho incumplimiento exista peligro de arruinamiento del mismo, podrá ser motivo suficiente para su declaración como bien de

utilidad pública, con los efectos subsiguientes, en especial referencia a los supuestos expropiatorios contemplados en las legislaciones urbanística y de patrimonio.

CAPITULO IV. ORDENANZA DE PROTECCION TIPOLOGICA

Artículo 43. Objeto y ámbito de aplicación.

La ordenanza de protección tipológica es de aplicación a todas las parcelas no incluidas en el Catálogo ni en Zona Renovada que deben ser objeto de actuaciones coherentes con la tipología e imagen urbana del entorno.

Las parcelas calificadas de protección tipológica se identifican en el plano de edificación (ES).

Artículo 44. Condiciones de intervención

El nivel máximo de intervención sobre los edificios incluidos en esta categoría es el de implantación con protección tipológica (nivel 4).

Artículo 45. Alineación de la edificación. Cuerpos y elementos salientes

1. La alineación de la edificación será la definida en el plano de edificación (ES), coincidiendo con la consolidada de la edificación preexistente salvo en las nuevas alineaciones que excepcionalmente se recogen en este plano.
2. Retranqueos: se prohíben toda clase de retranqueos debiéndose mantener el plano de fachada en toda su superficie. No son autorizables nuevos adarves o terrazas no voladas. En los casos de patio en primera crujía, el cerramiento de fachada deberá tener al menos 4,00m. de altura y cumplir las condiciones del artículo 52.
3. Cuerpos salientes: se prohíben cuerpos salientes cerrados en fachada y patios. Los cuerpos salientes abiertos son autorizables con un vuelo máximo de 30cm y un espesor de 15cm. No se permite la agrupación de cuerpos salientes que den lugar a balcones corridos.
4. Elementos salientes: se autorizan zócalos y elementos salientes en planta baja, sobresaliendo un máximo de 10cm, y prohibiéndose las marquesinas. Las cornisas y aleros son autorizables con un vuelo máximo de 30cm.

Artículo 46. Ocupación

1. Se establece una ocupación máxima del 70% de la superficie de parcela salvo para edificación residencial unifamiliar, en que se fija un 80%.

En el caso de coexistencia de usos diferentes (p.ej. unifamiliar y comercial) la ocupación máxima será del 70%, a no ser que se demuestre la relación funcional entre dichos usos (p.ej. negocio propio) y que no se podrá realizar división horizontal.

La superficie de las galerías perimetrales cubiertas de los patios principales computa, a efectos de ocupación, solo el 25% cuando su anchura es inferior a 2,00m. y se desarrolla en dos plantas.

2. Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, las edificaciones siguientes.
 - a) Edificios de equipamiento en las condiciones del art. 36.
 - b) Parcelas de fondo inferior a 7m, que resuelvan la iluminación de todas sus estancias desde el espacio público o patio de luces conforme a normativa.

En parcelas recayentes a viales opuestos el fondo interior se amplía a 14m.

Artículo 47. Patio principal

1. Todas las edificaciones levantadas al amparo de la ordenanza de protección tipológica dispondrán al menos de un patio principal de las siguientes dimensiones:
 - a) Su superficie mínima será del 25% de la superficie de la parcela salvo en actuaciones unifamiliares, para las que se fija el 20%.
 - d) El lado mínimo será de 7m. en actuaciones no residenciales y plurifamiliares con viviendas interiores, de 5m. en las restantes actuaciones plurifamiliares y de 4m. en intervenciones unifamiliares.
2. El patio principal debe situarse en una posición dentro de la parcela que garantice la continuidad espacial entre el espacio público y el espacio privado. En cualquier caso debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) La distancia de la fachada al paramento más exterior del patio, a no ser que resulte imposible su cumplimiento por condiciones morfológicas de la parcela, debe ser menor o igual a 10m. El patio principal debe situarse en primera, segunda o tercera crujía.
 - b) La comunicación entre el espacio público y el patio principal o galería debe resolverse mediante zaguán en el que se inscriba un círculo de 1,50m. de diámetro, sin interposición de estancias habitables.
3. La rasante del patio principal debe de situarse por debajo de la cota de planta baja. En las viviendas plurifamiliares la rasante del patio principal ha de quedar entre ± 50 cm de la cota de referencia. En ambos casos se eximirá del cumplimiento de este requisito cuando las condiciones topográficas de la parcelan lo impidan.
 4. Las escaleras y espacios de circulación en vivienda unifamiliar y el sistema de accesos mancomunados en edificación plurifamiliar debe resolverse en posiciones adyacentes al patio principal y tener relación espacial con él.

El acceso a todas las viviendas de las edificaciones plurifamiliares debe producirse desde el patio principal y su galería.

Artículo 48. Patios de luces y ventilación

La superficie y dimensiones de los patios de luces y ventilación se ajustarán a las establecidas con carácter general en los artículos 19 y 20.

Artículo 49. Condiciones de altura

1. El número máximo de plantas autorizable es el que se recoge para cada parcela en el plano de edificación (ES). Con carácter de mínimo obligatorio se permite una planta menos del máximo.
2. La altura de la edificación debe adaptarse a la de las parcelas colindantes para armonizar sus cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se establecen las siguientes alturas reguladoras máximas:

PB	:	4,50m
PB+1	:	8,00m
PB+2	:	11,00m
PB+3	:	14,00m

3. Por encima de la altura reguladora máxima solo son autorizables las construcciones definidas en el artículo 23.

Artículo 50. Ocupación del subsuelo

1. Solo es autorizable la ocupación del subsuelo en una planta de sótano, con una superficie de ocupación no mayor que la ocupación de planta baja. En ningún caso podrá construirse sótano bajo el patio principal.
2. El sótano autorizable por la ordenanza de protección tipológica se dedicará preferentemente a uso de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso sobre rasante. Cuando se destine a otros usos, la ocupación de la planta sótano debe deducirse de la de planta baja, que quedará en consecuencia disminuida.

Artículo 51. Condiciones constructivas

La estructura portante de la edificación se resolverá definiendo crujías paralelas a fachada o patio, preferentemente con muros de carga, con objeto de mantener la organización espacial característica de las construcciones del Conjunto Histórico y la expresión formal de predominio del macizo sobre el hueco.

En el caso de utilizar pórticos con soportes aislados, las líneas de carga se dispondrán en coherencia con la organización espacial y tipológica de la edificación, coincidiendo con las fachadas a vial y patios y con las particiones interiores del edificio, ya sea entre usuarios distintos o entre estancias de la misma vivienda. La estructuración de la edificación por crujías coincidirá en las distintas plantas de la construcción.

La cubierta se resolverá, al menos en un 70% de su superficie, con tejado de teja cerámica, conforme al artículo 23. En el caso de disponer de azotea, su solado será igualmente de material cerámico.

Artículo 52. Condiciones de imagen urbana

1. La fachada exterior de las edificaciones objeto de la ordenanza de protección tipológica y la interior a patios principales, se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a) Composición de conjunto con huecos de proporción vertical. Salvo en última planta, la altura mínima de los dinteles será de 2,40m. sobre la cota de la planta.
 - b) Predominio del macizo sobre el hueco. La suma de longitudes de huecos no superará el 50% de la longitud total de fachada en planta baja, ni el 40% en plantas altas.

- c) Disposición de carpinterías en cerramiento de fachada, prohibiéndose terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.
2. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:
- a) Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, con aspecto y textura acorde al del sector. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen el Conjunto Histórico, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición, recomendándose el umbral del zaguán en piedra de mina negra.
 - b) La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se recomienda la utilización de cancelas entre zaguán y galería o patio.

Al igual que se autorizan monteras de vidrio para cubrir los patios principales y galerías acristaladas en dichos patios principales, se permite el uso de barandillas de vidrio en galerías y balcones como sistema de protección de fachadas interiores.

- c) La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).
3. Solo son autorizables rótulos de locales comerciales en las siguientes situaciones:
- a) En planta baja.
 - b) Uno por establecimiento.
 - c) Colocados sobre el plano de fachada con una superficie máxima de 1.500cm²., o integrados en la carpintería de los huecos y en una longitud no superior a la de éstos. Se recomienda la solución de incluirlos en la vidriería.
 - d) De banderola, con un vuelo máximo de 50cm., y un ancho máximo de 60cm., a una altura mínima de 3m.

Las condiciones de implantación de rótulos comerciales en los espacios catalogados deben ser coherentes con los valores a proteger en dichos espacios según las prescripciones de la correspondiente ficha.

El Ayuntamiento podrá formular unas normas complementarias de imagen urbana de los locales comerciales que pomenoricen la regulación establecida en el Plan Especial.

Artículo 53. Licencia de obra

La solicitud de licencia de obras sobre parcelas calificadas con protección tipológica debe incluir la siguiente documentación, además de la exigida por el planeamiento urbanístico general:

- a) Memoria informativa, incluyendo reportaje fotográfico del edificio existente, recogiendo el frente de manzana en el que se ubica la parcela.
- b) Memoria justificativa:
 - Valoración de la incidencia de la obra en las características tipológicas del edificio.
 - Análisis de la adecuación de la intervención proyectada a las características del entorno (imagen urbana, materiales empleados).
- c) Planos:
 - Planimetría de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100.
 - Alzado de estado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.

En el caso de que la intervención proyectada afecte al subsuelo, el proyecto debe cumplir además las disposiciones del título V (normas del subsuelo).

Artículo 54. Informe urbanístico

Previamente a la presentación del proyecto básico, podrá solicitarse al Ayuntamiento un informe urbanístico sobre la actuación proyectada. La documentación técnica necesaria es la que corresponde a un estudio previo con el siguiente contenido:

- a) Memoria informativa, incluyendo un reportaje fotográfico interior y exterior del edificio existente.
- b) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- c) Planos de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100, tanto de plantas como de alzados.

En el caso de que la intervención proyectada incluya ocupación del subsuelo, esta documentación debe complementarse con la reseñada en el título V (normas del subsuelo).

Artículo 55. Estado ruinoso y demolición de la edificación.

1. Para la demolición de edificios será necesario informe favorable de la administración cultural competente.
2. En el caso de que durante el proceso de demolición aparecieran elementos de interés histórico, monumental o constructivo que permanecían ocultos en la edificación original, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión de la demolición e imponer la conservación de estos elementos mediante la modificación del Catálogo del Plan Especial.
3. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución como medida de prevención frente a situaciones de ruina en aquellos casos en los que la propiedad incumpla del deber legal de conservación de la edificación.

CAPITULO V. ORDENANZA DE ZONA RENOVADA

Artículo 56. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas son de aplicación a las parcelas que, por encontrarse en zona de tipología básicamente renovada, no son objeto de normativa de especial protección como la recogida en capítulos anteriores.

El ámbito de aplicación de la ordenanza de la zona renovada viene definido en el plano de edificación (ES).

Artículo 57. Condiciones de intervención

El nivel máximo de intervención sobre los edificios incluidos en esta categoría es el de nueva implantación (nivel 5).

Serán autorizables actuaciones de conservación integral o estructural (niveles 0 y 1), conservación de la implantación (nivel 2), implantación con conservación o protección tipológica (niveles 3 y 4) sobre la edificación preexistente, siempre conforme a lo establecido en el artículo 26 sobre condiciones de fuera de ordenación.

Artículo 58. Alineación de la edificación. Cuerpos y elementos salientes

1. La alineación de la edificación será la definida en el plano de edificación (ES), coincidiendo con la consolidada de la edificación preexistente, salvo en las nuevas alineaciones que excepcionalmente se señalan en este plano.
2. Retranqueos: se prohíben toda clase de retranqueos debiéndose mantener el plano de fachada en toda su superficie. No son autorizables nuevos adarves o terrazas no voladas. Excepcionalmente, en coherencia con el planeamiento anteriormente vigente, el plano de edificación (ES) establece determinadas alineaciones retranqueadas en planta baja.
3. Cuerpos salientes: se permiten cuerpos salientes cerrados integrados en el paisaje urbano, con un vuelo máximo de 40cm. en espacios locales, 60cm. en espacios medios siempre que el ancho de la calle sea mayor de 8m. y 1m. en espacios primarios siempre que el ancho de la calle sea mayor de 12m..

Los cuerpos salientes abiertos son autorizables con un vuelo máximo de 40cm. en espacios locales, 60cm. en espacios medios siempre que el ancho de la calle sea mayor de 8m. y 1m. en espacios primarios siempre que el ancho de la calle sea mayor de 12m., de acuerdo con la calificación del plano de calificación y gestión (AUG).

4. Elementos salientes: se autorizan zócalos y elementos salientes en planta baja, sobresaliendo un máximo de 10cm. Las cornisas y aleros son autorizables con un vuelo máximo de 50cm.

Artículo 59. Ocupación

1. Se establece una ocupación máxima del 70% de la superficie de parcela en todas las plantas situadas sobre rasante, salvo que la planta baja se dedique a usos no residenciales, en cuyo caso puede ocuparse el 100%.
2. Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, las edificaciones siguientes.
 - a) Edificios de equipamiento en las condiciones del art. 36.
 - b) Parcelas de superficie menor a 100m²., o fondo inferior a 7m. que resuelvan la iluminación de todas sus estancias desde el espacio público.

Artículo 60. Patios de luces y ventilación

La superficie y dimensiones de los patios de luces y ventilación se ajustarán a las establecidas con carácter general en los artículos 19 y 20.

Artículo 61. Condiciones de altura

1. El número máximo de plantas autorizable es el que se recoge para cada parcela en el plano de edificación (ES). Con carácter de mínimo obligatorio se permite una planta menos del máximo.
2. La altura de la edificación debe adaptarse a la de las parcelas colindantes para armonizar sus cotas en el conjunto de la fachada de la calle. Con este fin se establecen las siguientes alturas reguladoras:

PB+2:	10,50m
PB+3:	13,50m
PB+4:	16,50m
PB+5:	20,50m
PB+6:	23,50m
3. Por encima de la reguladora máxima solo son autorizables las construcciones definidas en el artículo 23.

4. Se permite la formación de planta baja partida o altillo para uso comercial, con un retranqueo mínimo de 3m. desde la cara interior del muro o cerramiento de fachada, con las siguientes condiciones:

El altillo debe tener acceso desde el propio establecimiento. No puede accederse a el desde la calle.

El altillo no puede superar el 50% de ocupación en planta.

La altura libre mínima bajo altillo será de 2,40m.. La altura libre mínima de la planta de altillo será de 2,20m.

Artículo 62. Ocupación del subsuelo

1. Se autoriza la ocupación del subsuelo hasta dos plantas de sótano y una ocupación máxima del 100% de la parcela.
2. El sótano autorizable por la ordenanza de zona renovada se dedicará preferentemente a uso de garaje, trasteros o almacenes ligados al uso sobre rasante. Cuando se destine a otros usos, la ocupación de la planta sótano debe deducirse de la de planta baja, que quedará en consecuencia disminuida.

Artículo 63. Condiciones de imagen urbana

1. La fachada de las edificaciones objeto de la ordenanza de zona renovada se ajustará a las siguientes condiciones:
 - a) Composición de conjunto según reglas de regularidad, correspondencia y proporción vertical de huecos.
 - b) Predominio del macizo sobre el hueco. La suma de longitudes de huecos no superará el 65% de la longitud total de fachada en planta baja, ni el 50% en plantas altas.
 - c) Disposición de carpinterías en cerramiento de fachada, prohibiéndose terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje, salvo exigencias de la normativa sectorial.
2. Los materiales de acabado en fachada deben cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Los materiales utilizados en paramentos de fachada, así como la carpintería y cerrajería serán acordes a los del sector.
 - b) La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).

Artículo 64. Licencia de obra

La solicitud de licencia de obras sobre parcelas calificadas como zona renovada debe incluir la siguiente documentación, además de la exigida por el planeamiento urbanístico general:

- a) Memoria informativa, incluyendo reportaje fotográfico de las fachadas del frente de manzana en el que se ubica la parcela.
- b) Memoria justificativa, analizando la adecuación de la intervención proyectada a las características del entorno (imagen urbana, materiales empleados).
- c) Planos de alzado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.

En el caso de que la intervención proyectada afecte al subsuelo, el proyecto debe cumplir además las disposiciones del título V (normas del subsuelo).

Artículo 65. Informe urbanístico

Previamente a la presentación del proyecto básico, podrá solicitarse al Ayuntamiento un informe urbanístico sobre la actuación proyectada. La documentación técnica necesaria es la que corresponde a un estudio previo con el siguiente contenido:

- a) Memoria informativa, incluyendo un reportaje fotográfico interior y exterior del edificio existente.
- b) Planos de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100, tanto de plantas como de alzados.

En el caso de que la intervención proyectada incluya ocupación del subsuelo, esta documentación debe complementarse con la reseñada en el título V (normas de protección del patrimonio arqueológico).

Artículo 66. Estado ruinoso y demolición de la edificación.

1. Para la demolición de edificios será necesario informe favorable de la administración cultural competente.

2. En el caso de que durante el proceso de demolición aparecieran elementos de interés histórico, monumental o constructivo que permanecían ocultos en la edificación original, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión de la demolición e imponer la conservación de estos elementos mediante la modificación del Catálogo del Plan Especial.
3. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución como medida de prevención frente a situaciones de ruina en aquellos casos en los que la propiedad incumpla del deber legal de conservación de la edificación.

TITULO TERCERO
NORMAS DE AREAS LIBRES

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 67. Objeto

1. Las presentes Normas de Areas Libres tienen por objeto regular las condiciones de ordenación y tratamiento del sistema de espacios exteriores del Conjunto Histórico con objeto de garantizar el cumplimiento de los objetivos generales del Plan.
2. El sistema de áreas libres interiores queda regulado por las Normas de Edificación recogidas en el Título II y por el Catálogo de Bienes Protegidos del Conjunto Histórico.
3. Las actuaciones previstas sobre el sistema de áreas libres se recogen en el Programa de Actuación, que contiene una ficha por cada una de las intervenciones previstas, en la que se definen sus objetivos y determinaciones.

Artículo 68. Categorías del Sistema de Areas Libres Exteriores

Las áreas libres exteriores incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico se califican en cuatro categorías distintas, que corresponden a ordenanzas diferentes:

- a) Espacios catalogados.
- b) Espacios locales.
- c) Espacios medios.
- d) Espacios estructurantes primarios

El plano de calificación y gestión (AUG) recoge la calificación de cada uno de los espacios libres exteriores.

Los espacios catalogados pueden ser a su vez espacios locales, medios o estructurantes primarios, especificándose esta condición en la correspondiente ficha de catálogo.

Artículo 69. Condiciones de diseño

El mantenimiento y recuperación del carácter tradicional y de las soluciones invariantes de los espacios libres exteriores del Conjunto Histórico constituye objeto esencial del presente Plan .

Las actuaciones que se realicen sobre estos espacios deben garantizar las condiciones de accesibilidad para discapacitados conforme a la normativa sectorial de aplicación, siempre que no supongan la alteración y pérdida del carácter tradicional que se pretende mantener.

Las ordenanzas correspondientes a cada categoría de área libre recogen las condiciones específicas de tratamiento en función de las características morfológicas y de su régimen de utilización.

Artículo 70. Condiciones de tratamiento

El tratamiento de las áreas libres exteriores en el ámbito del Conjunto Histórico se realizará utilizando materiales acordes con los tradicionales.

Las ordenanzas correspondientes a cada categoría de área libre recogen las condiciones específicas de tratamiento en función de las características morfológicas y de su régimen de utilización.

Artículo 71. Condiciones de infraestructura

1. Condiciones generales:

Los proyectos de urbanización de áreas libres exteriores del Conjunto Histórico deben disponer las redes de infraestructura en trazado enterrado en el subsuelo. No son autorizables actuaciones de reforma que mantengan tendidos aéreos.

Las distintas infraestructuras discurrirán siempre por dominio público, preferentemente compartiendo canalizaciones registrables comunes.

Las ordenanzas correspondientes a cada categoría de áreas libre exteriores recogen las condiciones específicas de trazado de cada una de las infraestructuras. En cualquier caso, se dará cumplimiento a las prescripciones del título V (normas del subsuelo).

2. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento:

Los proyectos de urbanización deben dimensionar las redes de abastecimiento de agua y saneamiento conforme a las determinaciones del planeamiento general vigente y a las normas y directrices de la compañía suministradora.

3. Energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones:

Las redes de estas infraestructuras deben ajustarse a la legislación sectorial de aplicación.

Los centros de transformación deben situarse dentro de la edificación y en ningún caso en el espacio libre público.

4. Alumbrado público:

Las actuaciones sobre la instalación de alumbrado público deben ajustarse a las directrices de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

5. Otras infraestructuras:

Se recomienda la instalación de la recogida neumática de basuras. Para ello se realizará un estudio en el plazo máximo de dos años en que se informe sobre la viabilidad de esta infraestructura, a fin de conseguir eliminar del paisaje urbano la presencia de contenedores y evitar la difícil accesibilidad a la recogida con vehículos.

Las redes de distribución de gas natural, las instalaciones de regulación de tráfico, la distribución por cable de telecomunicaciones, y en general, toda actuación sobre infraestructuras en el ámbito del Conjunto Histórico requiere la tramitación del correspondiente proyecto específico que garantice el cumplimiento de las presentes ordenanzas.

Artículo 72. Condiciones de jardinería y mobiliario urbano

1. Salvo en aquellos casos en que resulte necesario para el cumplimiento de objetivos del Plan Especial, debe conservarse el arbolado existente. Solo será autorizable su sustitución por ejemplares de la misma o similar especie.

Las ordenanzas de cada categoría de área libre exterior recogen las condiciones específicas de ajardinamiento y arbolado en función de sus características dimensionales, morfológicas y funcionales.

2. El mobiliario urbano se dispondrá de forma que no entorpezca el tráfico peatonal. Las señales indicadoras, papeleras y báculos de iluminación se situarán adosadas al plano de fachada salvo en aquellos casos en las que la anchura del espacio permita un paso libre mínimo de 90cm. entre el elemento y la fachada.

3. Las cabinas telefónicas, quioscos o puestos fijos, bancos y contenedores deben ubicarse solo en emplazamiento de anchura suficiente, sin afectar al recorrido peatonal y garantizando su accesibilidad por discapacitados.
4. Las específicas cualidades del paisaje urbano del Conjunto Histórico hacen recomendable tener especial cautela con la contaminación visual, especialmente en los espacios catalogados y en los entornos de los monumentos y edificios catalogados, evitando para ello la profusión de instalaciones y mobiliario, así como atender a su cuidada colocación.

Artículo 73. Espacios libres fuera de ordenación

1. Las áreas libres exteriores cuya urbanización sea conforme con las condiciones de diseño, tratamiento, infraestructura y mobiliario del presente Plan Especial solo pueden ser objeto de actuaciones de conservación que aseguren el mantenimiento de estas condiciones.
2. Las áreas libres exteriores que siendo conformes con las condiciones de diseño y tratamiento del Plan Especial, resulten disconformes con las prescripciones sobre infraestructura y mobiliario deben resolver estas inadecuaciones mediante las actuaciones de mejora necesarias y la recuperación posterior del diseño y tratamiento originales.
3. Las áreas libres exteriores cuya urbanización resulte disconforme con las condiciones de diseño y tratamiento del Plan quedan fuera de ordenación y solo pueden autorizarse sobre ellos actuaciones que los adecuen a las condiciones del Plan.

CAPITULO II. ORDENANZA DE ESPACIOS CATALOGADOS

Artículo 74. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las áreas libres exteriores que el Plan Especial incluye en su Catálogo de Bienes Protegidos, y que por su interés histórico, configuración espacial, singularidad de tratamiento o significación histórica, deben ser objeto de la máxima protección.

Los espacios incluidos dentro de esta ordenanza se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG) y se recogen individualizadamente en cada una de las fichas del Catálogo, que define las condiciones de diseño, tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario autorizables en cada caso, así como su pertenencia a cada categoría de local, medio o primario.

2. Se distinguen dentro de esta ordenanza dos tipos de elementos:
 - a) Espacios catalogados: Espacios de excepcional valor como conjunto.
 - b) Hitos urbanos catalogados: Piezas de mobiliario urbano (fuentes, estanques, estatuas, triunfos) con valores singulares, ubicados en un espacio libre no catalogado
3. A los efectos de aplicación de las condiciones de intervención establecidas en el Catálogo se define distintos niveles según el alcance de la obra:
 - Nivel 0: Conservación integral.
 - Nivel 1: Conservación estructural.
 - Nivel 2: Conservación de la implantación.
 - Nivel 3: Recuperación ambiental.

Artículo 75. Conservación integral

Se define como conservación integral toda intervención sobre espacios libres cuya finalidad es mantener las condiciones de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, sin modificar la ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario que caracterizan el espacio.

Artículo 76. Conservación estructural

Se define como conservación estructural toda intervención sobre espacios libres cuya finalidad es mantener las condiciones esenciales de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, pudiendo alterarse elementos concretos de su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.

Artículo 77. Conservación de la implantación

Se define como conservación de la implantación toda intervención sobre espacios libres cuya finalidad es adaptar aquellas zonas cuyas características de ordenación, tratamiento, infraestructura, jardinería o mobiliario han sido alteradas históricamente o resultan incoherentes con las del resto del espacio.

Artículo 78. Recuperación ambiental

Se define como recuperación ambiental toda intervención sobre un espacio libre cuya finalidad es devolverle sus características históricas de ordenación, tratamiento, infraestructura, mobiliario o jardinería, o adaptar algunas de sus partes en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre.

CAPITULO III. ORDENANZA DE ESPACIOS LOCALES

Artículo 79. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las áreas libres exteriores de menor escala, que por sus características morfológicas y reducida anchura, normalmente inferior a 4m., tienen un carácter exclusiva o preferentemente peatonal.

Para garantizar este carácter, no se permite la apertura de nuevas cocheras en estos espacios.

Los espacios incluidos en esta ordenanza se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. Se distinguen dos tipos en función del carácter exclusivo o preferentemente peatonal del espacio.
 - a) Espacios locales preferentemente peatonales: sus características morfológicas permiten el tráfico rodado restringido de residentes y radicantes, para acceso a viviendas, carga y descarga y servicios de urgencia.
 - b) Espacios locales exclusivamente peatonales: por su características morfológicas y funcionales, se prohíbe el tráfico rodado.

Artículo 80. Condiciones de diseño

La sección de estos espacios debe resolverse integralmente, sin distinguir los ámbitos peatonal y rodado, con soluciones acordes a las tradicionalmente utilizadas.

En los espacios locales preferentemente peatonales el diseño urbano disuadirá el tráfico rodado a velocidades superiores a 10Km/h.

Artículo 81. Condiciones de tratamiento

1. El tratamiento del pavimento se ajustará a los invariantes tradicionales del Conjunto Histórico, utilizando los materiales que han sido usados históricamente. Siempre que resulte compatible con las condiciones impuestas por el Plan y sea posible por su estado de conservación, se mantendrán y recuperarán los materiales de acabado existentes.

2. Se definen las siguientes secciones-tipo para el tratamiento de estos espacios:
 - a) Losa de granito (banda de fachada) + empedrado (banda central, de ancho irregular) + losa de granito (banda de fachada).
 - b) La misma solución anterior utilizando enchinado en vez del empedrado.
 - c) Empedrado de ancho irregular (banda de fachada) + losa de granito (banda central) + empedrado de ancho irregular (banda de fachada).
 - d) Pavimento continuo de losas de granito.
 - e) Pavimento continuo de empedrado.
 - f) Pavimento continuo de enchinado.

Artículo 82. Condiciones de infraestructura

Además de las condiciones generales del artículo 71 las actuaciones sobre infraestructura en espacios locales, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La red de abastecimiento de agua se resolverá con una única conducción central que abastece a ambas fachadas.
- b) La recogida de aguas pluviales se efectúa también en el centro del vial, mediante rejillas sumidero.
- c) El alumbrado público se resolverá unilateralmente mediante farolas murales tipo "Córdoba", garantizándose un nivel medio de 5 lux.

Artículo 83. Condiciones de jardinería y mobiliario urbano

1. El ajardinamiento se limitará, dada la escala menor de este tipo de espacios, a arbustos y trepadoras plantadas en alcorques situados junto a las líneas de fachada.
2. En todos los espacios locales deben disponerse los siguientes elementos de mobiliario urbano:
 - a) Identificadores de calle, en azulejo o placa de mármol, tomados a las fachadas de las edificaciones situadas en los principales puntos de acceso al espacio.

- b) Señalizaciones de direcciones de interés e identificadores de edificios catalogados, adosados a fachada.
 - c) Papeleras, en ubicación que diste menos de 100m. de las más próximas.
3. No son autorizables los siguientes elementos de mobiliario urbano:
- a) Cabinas telefónicas, quioscos o puestos fijos y bancos.
 - b) Contenedores de residuos sólidos urbanos.
4. Solo son autorizables las señales de tráfico en los espacios preferentemente peatonales para indicar la limitación de acceso rodado a residentes y radicantes.

En los exclusivamente peatonales se colocarán hitos que impidan el acceso de tráfico rodado en sus embocaduras, que serán practicables por los servicios de urgencias.

CAPITULO IV ORDENANZA DE ESPACIOS MEDIOS

Artículo 84. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las áreas libres exteriores de escala media, que por sus dimensiones y características morfológicas tienen carácter preferentemente peatonal compatible con el tráfico de acceso a aparcamientos, carga y descarga y servicios de urgencia.

Los espacios incluidos en esta ordenanza se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. Se distinguen dos tipos en función de su carácter:
 - a) Espacios medios preferentemente peatonales: sus características permiten el tráfico rodado restringido de residentes y radicantes, para acceso a cocheras, carga y descarga y servicios de urgencia. Se autoriza la apertura de nuevos aparcamientos.
 - b) Espacios medios exclusivamente peatonales: por sus características, el Plan Especial prohíbe el tráfico rodado y no autoriza la apertura de nuevos aparcamientos.

Artículo 85. Condiciones de diseño

La sección de estos espacios debe resolverse integralmente, sin distinguir los ámbitos peatonal y rodado, de acuerdo con soluciones tradicionalmente utilizadas. En los espacios medios preferentemente peatonales, el diseño urbano disuadirá el tráfico rodado a velocidades superiores a 10Km/h.

Artículo 86. Condiciones de tratamiento

1. El tratamiento del pavimento se ajustará a los invariantes tradicionales del Conjunto Histórico, utilizando los materiales históricamente empleados. Siempre que resulte compatible con las condiciones impuestas por el Plan y sea posible por su estado de conservación, se mantendrán y recuperarán los materiales de acabado existentes.
2. Se definen las siguientes secciones-tipo para el tratamiento de estos espacios:

- a) Banda lateral de losa de granito + banda central de empedrado (ancho irregular) + banda lateral de losa de granito.
- b) La solución anterior sustituyendo el empedrado por enchinado.
- c) Pavimento continuo de losas de granito.
- d) Empedrado continuo, con posibilidad de despiece mediante bandas de adoquín de granito.
- e) Enchinado continuo, con posibilidad de despiece mediante bandas de adoquín de granito.

Artículo 87. Condiciones de infraestructura

Además de las condiciones generales del artículo 71, las intervenciones de reurbanización cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La red de abastecimiento de agua se resuelve con doble conducción, a lo largo de cada una de las fachadas.
- b) La recogida de aguas pluviales se efectúa mediante rejillas sumidero situadas en el centro del vial.
- c) El alumbrado público se resuelve al tresbolillo mediante farolas murales de tipo "Córdoba", garantizándose un nivel medio de 5 lux.

Artículo 88. Condiciones de jardinería y mobiliario urbano

1. El ajardinamiento se limitará a arbustos y trepadoras en alcorques adyacentes a las alineaciones; cuando la dimensión del vial lo permita, se dispondrán árboles de porte pequeño y medio en alcorques aislados.
2. En todos los espacios medios debe disponerse el siguiente mobiliario urbano:
 - a) Identificadores de calle, en azulejo o placa de mármol tomados a las fachadas de las edificaciones situadas en los principales puntos de acceso al espacio.
 - b) Señalizaciones de direcciones de interés e identificadores de edificios catalogados, adosados a fachada.
 - c) Papeleras en ubicación que diste menos de 100m. de las más próximos.

- d) Contenedores de residuos, siempre que no sea posible resolver esta demanda situándolos en espacios primarios a una distancia no mayor de 100m. de cualquier parcela del espacio medio.
- 3. No son autorizables las cabinas telefónicas, quioscos o puestos fijos y bancos.
- 4. Solo son autorizables las señales de tráfico en los espacios preferentemente peatonales para indicar la limitación de acceso rodado a residentes y radicales.

En los exclusivamente peatonales se colocarán hitos que impidan el acceso de tráfico rodado en sus embocaduras, que serán practicables por los servicios de urgencias.

CAPITULO V ORDENANZAS DE ESPACIOS PRIMARIOS

Artículo 89. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las áreas libres exteriores de mayor escala, que configuran la estructura urbana y que por sus dimensiones y características admiten la compatibilidad del tráfico rodado y del peatonal en ámbitos separados.

Los espacios incluidos en esta ordenanza se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. Se distinguen tres subtipos en función de su carácter:

- a) Espacios primarios de acceso libre: sus características permiten el tráfico rodado no restringido.
- b) Espacios primarios preferentemente peatonales: se autoriza solo el tráfico restringido de residentes y radicantes para acceso a cocheras, carga y descarga y servicios de urgencia.
- c) Espacios primarios exclusivamente peatonales: se prohíbe el tráfico rodado y no se autoriza la apertura de nuevas cocheras.

Artículo 90. Condiciones de diseño

1. En los espacios primarios de acceso libre, la sección debe resolverse distinguiendo los ámbitos peatonal y rodado, con una altura máxima de bordillo no superior a 10cm.

La calzada tendrá la anchura estrictamente necesaria para el tráfico rodado. Las irregularidades de anchura del espacio se absorberán en el acerado, cuya dimensión mínima debe ser superior a 1,20m.

Cuando la anchura del espacio urbano lo permita, pueden disponerse aparcamientos anexos a la calzada, que deben ser compatibles con la circulación rodada y los tránsitos peatonales.

Los vados para pasos de peatones y acceso a cocheras se resolverán de acuerdo con las condiciones de la normativa de accesibilidad.

2. En los espacios primarios preferente o exclusivamente peatonales el diseño de ajustará a las condiciones del artículo 80.

Artículo 91. Condiciones de tratamiento

1. En los espacios primarios de acceso libre se definen las siguientes secciones tipo:
 - a) Acerados: Preferentemente losa de granito. Podrá utilizarse baldosa hidráulica de color gris en zona renovada.
 - b) Bordillo: Granito, en sección tradicional.
 - c) Calzada: Preferentemente adoquinado de granito. Excepcionalmente, podrá mantenerse el aglomerado asfáltico donde exista actualmente y las características del tráfico lo exijan.

2. En los espacios primarios preferente o exclusivamente peatonales se utilizarán las secciones definidas en el artículo 86.

Artículo 92. Condiciones de infraestructura

Además de las condiciones generales del artículo 71, la infraestructura de estos espacios cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La red de abastecimiento de agua se resolverá con doble conducción, a lo largo de cada una de las fachadas.
- b) La recogida de aguas pluviales se producirá en imbornales situados junto al bordillo y conformados según las normas de la compañía suministradora.
- c) El alumbrado público se resuelve al tresbolillo, mediante farolas murales o de báculo.
- d) Se dispondrán hidrantes separados entre si una distancia no mayor de 200m.

Artículo 93. Condiciones de jardinería y mobiliario urbano

1. Siempre que la mayor escala de estos espacios lo permita, se dispondrá arbolado alineado junto al bordillo, al menos en una de las aceras.
2. En todos los espacios primarios debe disponerse el siguiente mobiliario urbano:
 - a) Identificadores de calle, en azulejo o placa de mármol tomados a las fachadas de las edificaciones situadas en los principales puntos de acceso al espacio.

- b) Señalizaciones de direcciones de interés e identificadores de edificios catalogados, adosados a fachada.
 - c) Papeleras en ubicación que diste menos de 100m. de las más próximas.
 - d) Contenedores de residuos sólidos urbanos, incluso los correspondientes a la recogida selectiva, salvo en espacios preferente y exclusivamente peatonales.
 - e) Señales de tráfico, salvo en los espacios exclusivamente peatonales.
3. Es autorizable la ubicación de cabinas telefónicas, quioscos o puestos fijos y bancos, preferentemente en plazas y encrucijadas de calles, y siempre que sean compatibles con los recorridos peatonales.
4. En los espacios exclusivamente peatonales se colocarán hitos que impidan el acceso de tráfico rodado en sus embocaduras que serán practicables por los servicios de urgencia.

**TITULO CUARTO
NORMAS DE USOS**

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 94. Alcance

Las presentes Normas de Usos tienen por objeto establecer el régimen de usos en el ámbito del Conjunto Histórico conforme a la asignación que para cada parcela se establece en el plano de calificación y gestión (AUG).

Artículo 95. Relación de usos

Se define para el ámbito del Conjunto Histórico los usos que se relacionan en el presente artículo, y que se ajustarán a las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente.

Será de aplicación las NNUU del PGOU en todo aquello que no contradiga al PEPCHC

1. Vivienda

Es el uso de las estancias y dependencias de un edificio destinado a residencia familiar.

Debe de contar al menos con estar-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño. Sus medidas deben de cumplir los mínimos exigidos por el planeamiento general vigente y la legislación sectorial. En todos los casos, al menos un cuarto de baño debe de contar con lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Son autorizables las distribuciones que integren la cocina en el estar-comedor siempre que se aseguren la suma de superficies y las demás condiciones de iluminación y ventilación.

Son autorizables los estudios-vivienda unipersonales que integren el dormitorio en el estar-comedor, cumpliendo las condiciones de superficie, iluminación y ventilación.

Vivienda unifamiliar es aquella que es única en una parcela. Vivienda plurifamiliar es aquella que contenga dos o más viviendas en una parcela.

Será de aplicación las condiciones de vivienda compartimentada y vivienda en espacio único definidas en la innovación del art. 13.2.27 del PGOU

2. Industrial

Comprende las actividades de elaboración, manipulación y transformación de productos compatibles con el uso de vivienda conforme al planeamiento general y la legislación sectorial de aplicación, como industrias artesanales y pequeños talleres de reparación. Se incluyen también los talleres de reparación, mantenimiento y lavado de vehículos.

3. Aparcamiento

Es el uso de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos. Se establecen dos categorías:

1º) Aparcamientos en planta baja o sótano.

2º) Edificios destinados integra o mayoritariamente a aparcamiento.

4. Oficinas.

Comprende este uso los espacios destinados a actividades administrativas, financieras y despachos profesionales.

5. Comercial

Comprende este uso los espacios de servicio al público destinados a la compra-venta o permuta de mercancías al por menor. Se establecen dos categorías:

1º) Locales comerciales en planta baja.

2º) Edificios destinados integra o mayoritariamente a uso comercial.

6. De Relación

Se incluyen en este uso los espacios destinados al público para el desarrollo de la vida social.

7. Residencial colectivo.

Es el uso de los espacios destinados al alojamiento temporal de personas: hoteles, pensiones, residencias, conventos, colegios mayores...Se distinguen dos categorías:

1ª) Establecimientos con menos de cuarenta plazas.

2ª) Establecimientos con más de cuarenta plazas.

8. Cultural

Se incluyen en este uso los espacios destinados a la transmisión y génesis de los conocimientos: bibliotecas, archivos, museos, teatros, auditorios, centros de investigación...

9. Educativo

Comprende los espacios destinados a actividades de formación en cualquiera de sus niveles: centros escolares, academias, guarderías, facultades, conservatorios...

10. Religioso

Es el uso de los espacios destinados al culto, tales como templos, iglesias, parroquias...

11. Sanitario

Comprende este uso los espacios destinados a la consulta, tratamiento o alojamiento de enfermos.

12. Deportivo

Se incluyen los espacios destinados a la práctica y enseñanza de la cultura física y deporte o cualquier otra actividad ligada con ella.

13. Asistencial

Es el uso de los espacios destinados a la asistencia social no incluidos en ninguno de los usos anteriores, como centros de tercera edad, centros para personas con discapacidad...

Artículo 96. Equipamientos.

1. Se califican como equipamiento aquellas parcelas destinadas a uso público, que satisfacen necesidades sociales básicas, exentas de explotación lucrativa. Se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).
2. Se distinguen dos tipos de equipamiento:
 - a) Específico: se asigna un uso concreto, que queda especificado en el plano de calificación y gestión (AUG): educativo, sanitario, deportivo, comercial, asistencial, aparcamiento.
 - b) Genérico: su uso queda abierto y no se especifica en el plano de calificación y gestión (AUG).
3. Las parcelas calificadas en el plano de calificación y gestión (AUG) como equipamiento no pueden destinarse a otro uso.
Aquellas clasificadas como equipamiento general deben mantener este carácter.
4. Las parcelas calificadas como equipamiento específico podrán destinarse a cualquier otro uso de equipamiento, siempre y cuando aquel se localice en otra parcela alternativa que reúna las siguientes condiciones:
 - a) Estar situada en el Conjunto Histórico y en el mismo ámbito territorial que aquel al que debe dar servicio.
 - b) Su superficie no debe ser inferior a la original y sus condiciones de accesibilidad deben ser análogas.Este cambio de localización se tramitará con modificación de elementos del Plan.

Artículo 97. Servicios.

1. Se califican como servicio aquellas parcelas destinadas a uso colectivo, que satisfacen necesidades comunitarias susceptibles de explotación lucrativa. Se identifican en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. Se distinguen dos tipos de servicios:
 - a) Específico: se asigna un uso concreto, que se especifica en el plano de calificación y gestión (AUG): aparcamiento, oficinas, comercial, residencial colectivo, educativo, sanitario, deportivo y asistencial.
 - b) Genérico: su uso puede ser cualquiera de los relacionados en el apartado anterior y no se especifica en el plano de calificación y gestión (AUG).
3. Las parcelas calificadas como servicios no podrán destinarse a otra calificación salvo a la de equipamiento, en el caso de monumentos o edificios catalogados podrán destinarse a cualquier otro uso compatible con las condiciones de la ficha de catálogo.
4. Las parcelas calificadas como servicio específico no podrán destinarse a otro uso distinto del previsto.

Artículo 98. Condiciones de Implantación del Servicio de Aparcamiento.

Las parcelas calificadas como servicio de aparcamiento se someten al siguiente régimen:

- a) Se autoriza una ocupación especial del subsuelo, permitiéndose su ocupación en la totalidad de la superficie de parcela, en doble sótano.
- b) La edificación situada sobre rasante se ajustará a la ordenanza que tenga asignada la parcela, y se destinará a uso vivienda, aparcamiento o cualquier otro uso de los relacionados en el art. 95. En el caso de aparcamiento, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37.
- c) Del aprovechamiento situado bajo rasante, se destinará a uso público una superficie equivalente a la de la parcela, que podrá quedar sujeta a cualquier régimen de explotación.

Artículo 99. Condiciones de Implantación del Servicio Deportivo.

Las parcelas calificadas como servicio deportivo compatibilizan este uso con el de relación, ambos desarrollados sobre las áreas libres interiores de la parcela.

Las construcciones auxiliares para el desarrollo de ambos usos, así como la posible ocupación residencial de la parcela se ajustarán a las condiciones establecidas en la ficha de Catálogo correspondiente, y quedarán definidas mediante Estudio de Detalle (identificado como "s" en el plano de calificación y gestión AUG).

Artículo 100. Condiciones de Implantación del Uso Comercial.

El uso comercial puede implantarse con carácter exclusivo o dominante en todas las parcelas no calificadas como equipamiento o servicio, con las siguientes limitaciones:

- a) En el área especial de usos que se indica en los planos AUG coincidente con la zona declarada Patrimonio de la Humanidad el uso comercial en 2ª categoría solo pueden ubicarse en las parcelas catalogadas.
- b) En cualquier caso la implantación del uso comercial debe acomodarse a la ordenanza que le afectara a la parcela.
- c) Para la implantación en un elemento catalogado, ha de atenerse a las condiciones de la ficha de catálogo y resultar coherente con los objetivos a proteger.
- d) El uso comercial ha de respetar las condiciones estructurales del edificio, en cualquiera de las ordenanzas de aplicación. Las condiciones de rótulos e imagen urbana se describen en las ordenanzas de protección tipológica y en las de zona renovada.

Artículo 101. Condiciones Generales de Implantación.

1. En las parcelas no calificadas como equipamiento o servicio, son autorizables cualquiera de los usos definidos en el artículo 95, sin más limitaciones que las que se imponen en el presente capítulo por exigencias de accesibilidad o del Area Especial de Usos que se define.
2. En las parcelas catalogadas no calificadas como equipamiento o servicio, serán autorizables cualquiera de los usos definidos en el artículo 95, siempre que resulten compatibles con los elementos de interés objeto de protección definidos en la ficha correspondiente.

3. Para la implantación del uso de vivienda deben cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) En las parcelas calificadas como de protección tipológica, toda vivienda debe tener al menos dos habitaciones, estar comedor y una estancia (cocina o dormitorio), abiertos a espacio público o patio principal.
 - b) En zona renovada, toda vivienda debe tener al menos dos habitaciones, estar comedor y otra estancia, abiertos a espacio público o patio cuyo lado mínimo sea superior a 7m.
 - c) En parcelas catalogadas, la condición de vivienda exterior vendrá definida específicamente en la ficha de Catálogo, utilizándose con carácter complementario las condiciones de la zona en que se encuentre.

Artículo 102. Condiciones especiales de implantación por accesibilidad.

Se establecen las siguientes condiciones especiales de implantación para aquellos usos que por sus características o intensidades tienen exigencias específicas de accesibilidad:

1. El uso de aparcamiento en 1ª categoría es autorizable en cualquier parcela que recaiga a espacio primario o medio no calificado como exclusivamente peatonal en el plano de calificación y gestión (AUG).

El aparcamiento en 2ª categoría solo es autorizable en parcelas calificadas como protección tipológica o zona renovada, que tengan acceso por un espacio primario no calificado como exclusiva o preferentemente peatonal en el plano de calificación y gestión (AUG).

2. El uso comercial en 2ª categoría solo es autorizable sobre parcelas recayentes a espacios primarios o medios no calificados como exclusivamente peatonales en el plano de calificación y gestión (AUG).
3. El uso residencial colectivo en 2ª categoría solo es autorizable sobre parcelas recayentes a espacios primarios o medios no calificados como exclusivamente o preferentemente peatonales.

Artículo 103. Condiciones especiales de implantación en el Area Especial de Usos.

Con objeto de evitar el desplazamiento del uso de vivienda por otros usos, se delimita en el plano de calificación y gestión (AUG) un área para la que se establecen condiciones específicas en de implantación de usos. En este Area no son autorizables los siguientes usos, salvo en edificios catalogados:

- a) El uso comercial en 2ª categoría, salvo en las parcelas catalogadas.
- b) El uso residencial colectivo en 2ª categoría, salvo en parcelas calificadas como equipamiento o servicio.

TITULO QUINTO
NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 104. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones de protección del Patrimonio Arqueológico, con objeto de garantizar el cumplimiento de los objetivos generales del Plan.

Artículo 105. Información Urbanística de carácter arqueológico.

1. Previamente a la tramitación de la Licencia Municipal de Obras, podrá solicitarse al Ayuntamiento una Información Urbanística de carácter arqueológico sobre la actuación proyectada. La documentación a presentar es la siguiente:
 - a) Identificación de la parcela.
 - b) Tipo de obra prevista, especificando si se plantea la ocupación del subsuelo.
 - c) Sistema de cimentación proyectado y profundidad de la excavación.
2. La Información Urbanística de carácter arqueológico establecerá una de las siguientes cautelas para las obras previstas en la parcela, en función de su situación y del tipo de intervención:
 - a) Inexistencia de cautelas.
 - b) Parcela sometida a cautela arqueológica:
 - b.1) Supervisión arqueológica.
 - b.2) Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.
 - b.3) Intervención arqueológica de urgencia en extensión.
 - c) Reserva arqueológica de subsuelo.

Artículo 106. Inexistencia de cautelas

En el caso de que la Información Urbanística de carácter arqueológico determine la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitado, podrá tramitarse la correspondiente licencia municipal de obras, adjuntando la Información con el proyecto básico ajustado a ésta.

Se considerará la inexistencia de cautelas arqueológicas para el tipo de obra solicitada cuando en la parcela objeto de licencia exista ya un sótano y el nuevo proyecto no contemple una excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

Artículo 107. Supervisión arqueológica

1. Es la cautela que tiene por objeto la documentación del registro estratigráfico afectado en aquellos casos en los que la Información Urbanística de carácter arqueológico estime una afección sobre depósitos sin valor arqueológico. Será realizada por un técnico competente durante la ejecución de las obras, debiendo elaborarse el correspondiente Informe a la finalización de la misma.
2. En caso de hallazgo de restos arqueológicos de relevancia, el técnico encargado deberá notificar tal circunstancia al Ayuntamiento en los plazos previstos en la legislación sectorial vigente.
3. Para su realización, una vez obtenida la correspondiente Licencia municipal de obras, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento el inicio de los trabajos con al menos quince días de antelación, acompañando la Información Urbanística de carácter arqueológico en su día emitida.
4. Esta cautela también podrá ser aplicada como complemento de una intervención arqueológica en la que se resuelva el desmonte y renovación del registro estratigráfico, aplicándose en el momento de procederse a la ejecución de éste. Igualmente será utilizada en relación con la ejecución del derribo de inmuebles adosados a las murallas o de aquellas demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados del ámbito del Conjunto Histórico.

Artículo 108. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo

1. Es la cautela que tiene por objeto la investigación preventiva del Patrimonio Arqueológico soterrado en la parcela, limitada en extensión a la excavación de pequeñas catas conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación y a las condiciones establecidas en la Información Urbanística de carácter arqueológico

2. En caso de dar resultados positivos por existencia de restos arqueológicos relevantes, la excavación deberá ampliarse con la superficie exigible a una intervención arqueológica de urgencia en extensión. A tal efecto, los proyectos que se tramiten para la obtención de la correspondiente Licencia municipal de Intervención Arqueológica y la autorización de la Dirección General de Bienes Culturales deberán incluir dos fases consecutivas de ejecución: una inicial correspondiente a los sondeos, y una ulterior que contemple la excavación en extensión. La tramitación subsiguiente a la ejecución de la intervención arqueológica será en este caso idéntica a la prevista en el Art. 109.
3. Cuando no aparezcan restos arqueológicos podrá solicitarse la correspondiente Licencia municipal de obras, adjuntando el informe de la intervención y el Informe Arqueológico Municipal con el proyecto básico ajustado a éste, así como la Resolución de la Consejería de Cultura.

Artículo 109. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

1. Es la cautela que tiene por objeto la investigación preventiva del Patrimonio Arqueológico soterrado en la parcela, conforme a lo previsto en la normativa sectorial de aplicación y a las condiciones establecidas en la Información Urbanística de carácter arqueológico.
2. Para realizarla es necesario contar con la autorización de la Administración autonómica competente y con la Licencia municipal de Intervención Arqueológica.
3. Una vez realizada la intervención arqueológica de urgencia en extensión, el promotor deberá presentar el Informe de resultados a la Administración autonómica competente y al Ayuntamiento para la obtención de las correspondientes Resolución e Informe Arqueológico Municipal.
4. El proyecto de obra podrá presentarse una vez emitida la Resolución y el Informe Arqueológico Municipal, dando cumplimiento a las condiciones impuestas.

Artículo 110. Parcelas sometidas a condiciones especiales de conservación de la muralla.

Esta cautela agrupa el conjunto de medidas, desarrolladas en las distintas ordenanzas de zona, encaminadas a la protección, investigación, conservación y puesta en valor de las murallas y restantes fortificaciones urbanas, tanto emergentes como soterradas.

Además de estas medidas especiales, la parcela podrá estar afectada por cualquier otra cautela en relación con la salvaguarda del conjunto del Patrimonio Arqueológico.

Como criterio general, y a reserva de un tratamiento individualizado para cada caso, se procederá a la conservación in situ y puesta en valor de todo elemento emergente o soterrado, perteneciente a las fortificaciones históricas de la ciudad, así como a separar al máximo la nueva edificación de los tramos de muralla conservados en alzado. Para la necesaria integración y compatibilización con las nuevas edificaciones, se requerirán sistemas especiales de cimentación que garanticen la integridad de estos elementos patrimoniales

Artículo 111. Reserva arqueológica de subsuelo.

Es la cautela arqueológica en la que quedan prohibidas totalmente las afecciones al subsuelo, incluidas las derivadas de la propia investigación arqueológica. Sólo se permiten aquellas remociones estrictamente necesarias para la cimentación del nuevo edificio, que debe realizarse mediante sistema que resulte inocuo para el registro arqueológico (losa de hormigón).

Sólo en los elementos catalogados se permitirán las investigaciones arqueológicas necesarias para la conservación, restauración y/o puesta en valor de los mismos, así como para su uso y disfrute como equipamiento público compatible.

Artículo 112. Informe Arqueológico Municipal

Es el instrumento de gestión emitido por el Ayuntamiento tras la intervención arqueológica de urgencia que certifica que se ha desarrollado conforme a lo dispuesto en el Plan Especial, y establece qué elementos de los exhumados son susceptibles de conservación según una de las siguientes modalidades:

- a) Conservación y puesta en valor *in situ*.
- b) Conservación y puesta en valor *in loco*.
- c) Conservación soterrada
- d) Desmonte y renovación

Artículo 113. Conservación y puesta en valor *in situ*

1. Exigible en caso de aparición de restos inmuebles definidos por la ordenanza de zona correspondiente como de especial relevancia, siempre que vayan a ser afectados por la cimentación o se sitúen en el espacio ocupado por el sótano de la edificación. El proyecto de obra debe recoger en apartado específico las condiciones de integración.
2. La exigencia de conservación *in situ* conllevará la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan, en el que se incluirán los restos a conservar. Esta afección se considera carga singular a efectos de valoración catastral, aplicándose a la parcela los beneficios atribuidos por la legislación sectorial para el caso de protección integral.

Artículo 114. Conservación y puesta en valor *in loco*

1. Exigible en caso de aparición de restos muebles o inmuebles cuyo traslado sea posible sin afectar las características propias del bien, con objeto de adecuar la conservación y puesta en valor de los restos con las necesidades de la edificación.
2. El proyecto de obra debe recoger en apartado específico las condiciones de conservación.
3. La exigencia de conservación *in loco* conllevará la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan, en el que se incluirán los restos a conservar. Esta afección se considera carga singular a efectos de valoración catastral, aplicándose a la parcela los beneficios atribuidos por la legislación sectorial para el caso de protección estructural.

Artículo 115. Conservación soterrada

1. Constituye una alternativa opcional para todos los restos, incluidos los contemplados en las categorías anteriores, siempre que el promotor renuncie a la ocupación del subsuelo en la parte del solar en que éstos se encuentren y adecue su sistema de cimentación a la preservación de los mismos.
2. También se aplica para todos los restos inmuebles cuyas condiciones precarias o deleznable, hacen arriesgada su puesta en valor.
3. El Proyecto de Obra deberá justificar la no afección sobre estos restos.

Artículo 116. Desmonte y renovación del registro estratigráfico

Se permite la eliminación del registro arqueológico, una vez investigado y documentado, previo Informe Arqueológico Municipal y Resolución de la Administración autonómica competente.

Artículo 117. Procedimiento de tramitación.

A todos los efectos se aplicará lo dispuesto en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico contenidas en el Plan General.

CAPITULO II ORDENANZA DE ZONA 1: CIUDAD FUNDACIONAL ROMANA

Artículo 118. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en el núcleo de la ciudad fundacional romana, donde el registro estratigráfico es más completo y potente, y en el que se sitúan los principales espacios monumentales de época romana.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

Artículo 119. Cautelas arqueológicas.

1. Reserva arqueológica de subsuelo.
 - a) Actuaciones sobre vía pública, salvo las obras de infraestructura acordes con el presente Plan. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública en el ámbito delimitado para la Zona.
 - b) Parcelas catastrales ubicadas sobre el Foro Colonial romano y su entorno, según el plano de edificación (ES).
2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.
 - a) Nueva edificación con sótano.
 - b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afecciones sobre los depósitos arqueológicos.
3. Supervisión arqueológica.
 - a) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que no afecte a los depósitos arqueológicos.
 - b) Rehabilitación sin afección al subsuelo o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).
 - c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.
 - d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.

4. Ausencia de cautela.
 - a) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano y en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.
 - b) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

Artículo 120. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.

Las intervenciones arqueológicas de urgencia contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

- a) Parcelas de superficie inferior a 200m²: 75%.
- b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m²: 60%.
- c) Parcelas de superficie mayor de 500 m²: 50%.

Artículo 121. Condiciones de conservación y puesta en valor.

1. Conservación y puesta en valor *in situ*.
 - a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.
 - a) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.
 - c) Tramos significativos de pavimentación de vías públicas históricas que permitan la comprensión de la traza originaria (longitud superior a tres veces la anchura).
 - d) Tramos significativos de la red principal de saneamiento romana, que permitan la comprensión de la traza y pendiente originarias (longitud superior a cinco veces la anchura).

2. Conservación y puesta en valor *in loco*.

- a) Mosaicos, siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial. Se integrarán en la posición más cercana posible a la originaria.
- a) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial.
- c) Pavimentos de vías públicas históricas de escasa entidad (longitud inferior a tres veces la anchura). Se mantendrá su situación en planta y su orientación, aun cuando se cambien de cota para adaptarla a la del sótano.
- d) Tramos escasamente significativos de la red principal de saneamiento romana (longitud inferior a cinco veces la anchura). Se mantendrá su trazado y se marcará su sección originaria en las paredes del sótano, pudiendo variarse su cota y situación en planta.

3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

CAPITULO III ORDENANZA DE ZONA 2: BARRIO ROMANO DE ESPECTACULOS

Artículo 122. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en el sector oriental de la ampliación de época augustea, donde se sitúan los principales edificios romanos de espectáculos (Teatro y posible anfiteatro).

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

Artículo 123. Cautelas arqueológicas.

1. Reserva arqueológica de subsuelo.

Actuaciones sobre vía pública, salvo las obras de infraestructura acordes con el presente Plan. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública.

2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

a) Nueva edificación con sótano.

b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afecciones sobre los depósitos arqueológicos.

3. Supervisión arqueológica.

a) Nueva edificación sin sótano, con cimentación que no suponga afección a los depósitos arqueológicos.

b) Rehabilitación o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).

c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.

d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.

4. Ausencia de cautela.
 - a) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano, en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.
 - b) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

Artículo 124. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.

Las intervenciones arqueológicas de urgencia del artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

- a) Parcelas de superficie inferior a 200m²: 75%.
- b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m²: 60%.
- c) Parcelas de superficie mayor de 500 m²: 50%.

Artículo 125. Condiciones de conservación y puesta en valor.

1. Conservación y puesta en valor *in situ*.
 - a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.
 - b) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.
 - c) Restos del Teatro o Anfiteatro romanos.
 - d) Tramos significativos de pavimentación de vías públicas históricas que permitan la comprensión de la traza originaria (longitud superior a tres veces la anchura).
 - e) Tramos significativos de red principal de saneamiento romana, que permitan la comprensión de la traza y pendiente originarias (longitud superior a cinco veces la anchura).

2. Conservación y puesta en valor *in loco*.

- a) Mosaicos que no se depositen en el Museo Arqueológico. Se integrarán en la posición mas cercana a la originaria.
- b) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico.
- c) Pavimentos de vías publicas históricas de escasa entidad (longitud inferior a tres veces la anchura). Se mantendrá su situación en planta y su orientación, aun cuando se cambien de cota para adaptarla a la del sótano.
- d) Tramos escasamente significativos de red principal de saneamiento romana (longitud inferior a cinco veces la anchura). Se mantendrá su trazado y se marcará su sección en las paredes del sótano, pudiendo variarse su cota y situación en planta.

3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

CAPITULO IV ORDENANZA DE ZONA 3: PALACIO OMEYA - MEZQUITA

Artículo 126. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en el sector occidental de la ampliación de época augustea, donde se sitúan los principales centros del poder político y religioso de la ciudad islámica (Alcázar Omeya y Mezquita).

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

Artículo 127. Cautelas arqueológicas.

1. Reserva arqueológica de subsuelo.
 - a) Actuaciones sobre vía pública, salvo las obras de infraestructura acordes con el presente Plan. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública.
 - b) Espacio ocupado por el Alcázar Omeya y por el actual Seminario de San Pelagio, como se recoge en el plano de edificación (ES).
2. Intervención arqueológica de urgencia.
 - a) Nueva edificación con sótano.
 - b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afecciones sobre los depósitos arqueológicos.
3. Supervisión arqueológica.
 - a) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que no suponga afección sobre los depósitos arqueológicos.
 - b) Rehabilitación o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).
 - c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.

- d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.
4. Ausencia de cautela.
- a) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano, en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.
 - b) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

Artículo 128. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.

Las intervenciones contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar superior a la siguiente:

- a) Parcelas de superficie inferior a 200m²: 75%.
- b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m²: 60%.
- c) Parcelas de superficie mayor de 500 m²: 50%.

Artículo 129. Condiciones de conservación y puesta en valor.

- 1. Conservación y puesta en valor *in situ*.
 - a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.
 - c) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.
 - c) Vestigios estructurales del Alcázar Omeya.
 - d) Vestigios pertenecientes a edificaciones relacionadas con la Mezquita Aljama.
 - e) Tramos significativos de pavimentación de vías públicas históricas que permitan la comprensión de la traza originaria (longitud superior a tres veces la anchura).

- f) Tramos significativos de red principal de saneamiento romana que permitan la comprensión de la traza y pendiente originarias (longitud superior a cinco veces la anchura).
- 2. Conservación y puesta en valor *in loco*.
 - a) Mosaicos, siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial. Se integrarán en la posición más cercana a la originaria.
 - b) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico
 - c) Pavimentos de vías públicas históricas de escasa entidad (longitud inferior a tres veces la anchura). Se mantendrá su situación en planta y su orientación, aun cuando se cambien de cota para adaptarla a la del sótano.
 - d) Tramos escasamente significativos de red principal de saneamiento romana (longitud inferior a cinco veces la anchura). Se mantendrá su trazado y se marcará su sección originaria en las paredes del sótano, pudiendo variarse su cota y situación.

3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

CAPITULO V ORDENANZA DE ZONA 4: AJERQUIA OCCIDENTAL

Artículo 130. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en el sector extramuros de la ciudad romana que se articula en torno a la Vía Augusta, urbanizándose parcialmente en esta época y en época mozárabe, y consolidándose completamente en la almorávide.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

Artículo 131. Cautelas arqueológicas.

1. Reserva arqueológica de subsuelo.

No se define ninguna parcela ni espacio público.

2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

Nueva edificación en la que los sondeos arqueológicos den resultados positivos.

3. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.

- a) Nueva edificación con sótano.

- b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afección sobre los depósitos arqueológicos.

4. Supervisión arqueológica.

- a) Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección sobre los depósitos arqueológicos.

- b) Rehabilitación o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).

- c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.
 - d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.
5. Ausencia de cautela.
- a) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que no implique afección a los depósitos arqueológicos.
 - b) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano, en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.
 - c) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

Artículo 132. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.

Las intervenciones arqueológicas de urgencia contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

- a) Parcelas de superficie inferior a 200m²: 50%.
- b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m²: 35%.
- c) Parcelas de superficie mayor de 500 m²: 25%.

En las intervenciones arqueológicas de urgencia tipo sondeo contempladas en el artículo anterior se realizará una cata de 5 x 3m. por cada 100 m² de solar o fracción.

Artículo 133. Condiciones de conservación y puesta en valor.

- 1. Conservación y puesta en valor *in situ*.
 - a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.
 - b) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.

c) Vestigios estructurales del Circo Romano de la manzana de San Pablo.

2. Conservación y puesta en valor *in loco*.

a) Mosaicos, siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial. Se integrarán en la posición más cercana a la originaria.

b) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial.

3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

CAPITULO VI ORDENANZA DE ZONA 5: AJERQUIA ORIENTAL

Artículo 134. Objeto y ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas situadas en el sector extramuros de la ciudad romana con restos romanos muy débiles, y arrabales emirales y califales amurallados en época almorávide.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

Artículo 135. Cautelas arqueológicas.

1. Reserva arqueológica de subsuelo.

No se define ninguna parcela ni espacio público.

2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

Nueva edificación en la que los sondeos den resultados positivos.

3. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.

Nueva edificación con sótano o sin sótano con sistema de cimentación que suponga afección del subsuelo.

4. Supervisión arqueológica.

a) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que no suponga afección del subsuelo.

b) Rehabilitación o demolición de la edificación en parcelas con posibilidad de conservación de la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).

c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados.

d) Obras en vía pública con afección del subsuelo

5. Ausencia de cautela.

b) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano y en las que el proyecto no contempla excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.

c) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

Artículo 136. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.

Las intervenciones arqueológicas de urgencia contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

a) Parcelas de superficie inferior a 200m²: 40%.

b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m²: 30%.

c) Parcelas de superficie mayor de 500 m²: 20%.

En las intervenciones arqueológicas de urgencia tipo sondeo contempladas en el artículo anterior se realizará una cata de 5 x 3m. por cada 100 m² de solar o fracción.

Artículo 137. Condiciones de conservación y puesta en valor.

1. Conservación y puesta en valor *in situ*.

a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.

b) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.

2. Conservación y puesta en valor *in loco*.

- a) Mosaicos, siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial. Se integrarán en la posición mas cercana a la originaria.
- b) Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial.

3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

4. Desmante y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

CAPITULO VII ORDENANZA DE ZONA 6: ALCAZAR VIEJO

Artículo 138. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente ordenanza es de aplicación a todas las parcelas situadas en la ampliación bajomedieval, de la que se mantiene fosilizada y casi completa la estructura viaria y parcelaria, con un subsuelo poco afectado. Se conservan en alzado prácticamente la totalidad de los recintos amurallados (Castillo de la Judería, Corral de los Ballesteros, Recinto de la Torre de Belén, Huerta del Alcázar).

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza queda definido en el plano de edificación (ES).

Artículo 139. Cautelas arqueológicas.

1. Reserva arqueológica de subsuelo.
 - a) Actuaciones sobre vía pública, salvo las obras de infraestructura acordes con el presente Plan. No son autorizables aparcamientos subterráneos bajo vía pública.
 - b) Espacio ocupado por las Caballerizas Reales, los Jardines del Alcázar y el Depósito de Sementales, como se recoge en el plano de edificación (ES).
2. Intervención arqueológica de urgencia en extensión.

Nueva edificación en la que los sondeos arqueológicos proporcionen resultados positivos.
3. Intervención arqueológica de urgencia tipo sondeo.
 - a) Nueva edificación con sótano.
 - b) Nueva edificación sin sótano, con sistema de cimentación que suponga afección del subsuelo.

4. Supervisión arqueológica.

- a) Demolición de la edificación en parcelas adosadas a la muralla, de acuerdo con la identificación del plano de edificación (ES).
- b) Nueva edificación sin sótano con sistema de cimentación que no suponga afección del subsuelo.
- c) Demoliciones puntuales autorizables en edificios catalogados
- d) Obras en vía pública con afección del subsuelo.

5. Ausencia de cautela.

- a) Actuaciones sobre parcelas en las que actualmente existe sótano, en las que el proyecto no contemple excavación más extensa o más profunda que la del edificio preexistente.
- b) Intervenciones no recogidas en los apartados anteriores, previa Información Urbanística de carácter arqueológico.

Artículo 140. Condiciones para las intervenciones arqueológicas de urgencia.

Las intervenciones arqueológicas de urgencia contempladas en el artículo anterior deben realizarse sobre una superficie de solar igual o superior a la siguiente:

- a) Parcelas de superficie inferior a 200m²: 40%.
- b) Parcelas de superficie entre 200 y 500 m²: 30%.
- c) Parcelas de superficie mayor de 500 m²: 20%.

En las intervenciones arqueológicas de urgencia tipo sondeo contempladas en el artículo anterior se realizará una cata de 5 x 3m. por cada 100 m² de solar o fracción.

Artículo 141. Condiciones de conservación y puesta en valor.

1. Conservación y puesta en valor *in situ*.

- a) Tramos de muralla emergente o soterrada en espacio de sótano.
- b) Estructuras arqueológicas previamente incorporadas en el inmueble.

2. Conservación y puesta en valor *in loco*.

Elementos muebles de gran tamaño (cornisas, capiteles, fustes), siempre que no se depositen en el Museo Arqueológico Provincial.

3. Conservación soterrada.

Restos no afectados por la cimentación ni situados en el sótano del edificio, así como todos los que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

4. Desmonte y renovación

Restos que determine el Informe Arqueológico municipal o la Resolución de la Administración autonómica competente.

DISPOSICION ADICIONAL

**NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCION DE LA
PLAZA DE LA CORREDERA**

NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA PLAZA DE LA CORREDERA. (PLANEAMIENTO APROBADO PA-1)

CONDICIONES GENERALES

Cualquier intervención sobre las fachadas, sea de tipo conservación, rehabilitación o reforma, estará sujeta a la preceptiva licencia municipal de obras.

Con carácter general, todas las fachadas de la plaza deben conservar idéntica configuración a la resultante tras las obras de restauración llevada a cabo, incluidos carpinterías, cerrajerías y elementos de terminación superficial.

Se excluyen de esta obligación las fachadas internas de soportales, para las que se dictan unas condiciones específicas.

FACHADAS EN SOPORTALES

Las obras de reforma que afecten a las fachadas de los soportales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Composición de fachadas

A los efectos de mantener las condiciones estructurales de muro portante, la disposición de todo tipo de huecos, recercados y demás elementos de fachada, se ajustarán a las condiciones de la correspondiente ficha del Catálogo .

Se permite la apertura de huecos a la altura de los antiguos altillos o entresuelos de los locales, siempre que se trate de restituir los existentes con anterioridad, que se encontrasen cegados.

El acceso a portales debe resolverse con un cancel que abarque la totalidad del hueco de la portada , si ello no fuera posible, se dispondrá la puerta rehundida y compuesta en relación a aquella, cegando lateralmente los espacios entre ésta, las jambas y el dintel.

Los locales dispondrán el cierre rehundido y ocupando la totalidad de la portada.

No se permite ningún tipo de elementos salientes, a excepción de los correspondientes a los rótulos comerciales, con las condiciones fijadas para éstos.

Materiales

El paramento del soportal que se altere con ocasión de nuevas obras, debe restituirse con mortero de cal de igual composición y calidad que el existente, y con terminación en pintura blanca al silicato, de las mismas características que la existente.

En los lugares en que se permite zócalo, éste y sus jambeados deben ser de piedra caliza micrítica (piedra negra de Córdoba) con terminación abujardada.

Los umbrales se construirán con el mismo tipo de piedra, con terminación apomazada, en piezas completas, es decir, evitándose soluciones de revestimiento con piezas de aplacado.

Carpinterías, cierres y protecciones

Las carpinterías de todos los huecos serán de madera, con tratamientos superficiales que no oculten su naturaleza.

Las cerrajerías tipo reja tendrán una composición simple, del orden de las existentes, no sobresaldrán del plano de fachada y serán de forja o de acero pintado en tono oscuro.

No se autorizan aquellos tipos de cierres de locales comerciales que requieran afección a fábrica de muro y/o sobresalir sobre el plano de fachada.

No se autoriza la colocación de toldos de ningún tipo en los soportales.

Elementos de instalaciones

Las instalaciones de todo tipo quedarán ocultas, empotradas en los en los paramentos. En el caso de conducciones de gas resulta igualmente obligatoria esta condición, pudiéndose incluir elementos para aireación enrasados con el paramento y pintados en su mismo color.

Los registros que sea necesario disponer al exterior, quedarán enrasados con los paramentos, según las disposiciones y pautas marcadas en las obras realizadas.

Los aparatos de climatización no dispondrán de elementos exteriores salientes de ningún tipo. Las salidas o tomas de aire, se dispondrán siempre por encima de la horizontal marcada por los recercados de portadas, con rejillas enrasadas con el paramento y pintadas en el mismo color que éste.

No se dispondrán elementos de iluminación particulares en fachadas ni en ningún otro lugar del soportal, independientes del alumbrado público.

Rótulos

Se autoriza la colocación de rótulos comerciales en la fachada interna de los soportales, con las siguientes condiciones:

- Se instalará un solo rótulo por establecimiento.
- Los rótulos se situarán en el plano de fachada, sobre las portadas de los establecimientos, ocupando el dintel y sin sobrepasar lateralmente el espacio entre las jambas

Los rótulos serán elementos añadidos o sobrepuestos a la fachada, formándose bien con un único cajeadado, bien con caracteres independientes aislados, admitiéndose un saliente máximo de 15 cm. sobre el plano de fachada. En su caso, la iluminación de los mismos quedará integrada en el elemento, no permitiéndose iluminación con fuentes de luz externas.

- No se autorizan rótulos de tipo banderola o realizados con pintura directamente sobre la fachada.
- La formalización y diseño de rótulos tenderá a la simplicidad, debiendo evitarse soluciones de materiales, caracteres, etc. de imitación a supuestos elementos antiguos o históricos.

Los rótulos o anuncios de obras, siendo de moderada dimensión, se dispondrán con carácter temporal durante la duración de las mismas, únicamente sobre el muro de fondo de los soportales.

PROTECCIÓN DURANTE OBRAS

La ejecución de obras de cualquier tipo en el ámbito de estas normas se realizará evitando el deterioro de sus elementos arquitectónicos, de urbanización y mobiliario urbano. A estos efectos, además de las reglamentarias garantías establecidas en las licencias municipales, se llevarán a cabo las siguientes medidas de protección:

En el espacio público de la plaza no podrán colocarse grúas fijas de obra de ningún tipo. En caso necesario, podrá autorizarse la utilización temporal de grúas móviles o autogrúas, que dispondrán de apoyos especiales que garanticen la protección de los pavimentos.

En las licencias de obras se fijará el ámbito de espacio (plaza y soportales) que se verá afectado por las obras, incluido el paso de transportes de material y de maquinaria por los lugares establecidos para ello en esta normativa. El pavimento de estos espacios quedará convenientemente protegido para evitar su deterioro. Los proyectos de obra fijarán estas condiciones específicas de protección en función de las características de la obra, debiendo utilizarse sistemas de superposición sobre los pavimentos, sin elementos de anclaje o fijación a los mismos.

El conjunto de pilastras de los soportales, correspondiente al ámbito de fachada del solar o local objeto de obras deberán quedar protegidas en todo su perímetro y altura durante la duración de las mismas, frente a posibles golpes, roces, manchas, etc.. Los

proyectos de obra establecerán propuestas concretas de protección de las pilastras que deben evitar afecciones a las mismas mediante anclajes, fijaciones u otros elementos de forma que no produzcan deterioro tanto de la terminación superficial como del color.

Los contenedores de escombros y los posibles acopios de materiales, etc. deberán disponerse en el interior de las obras. En caso de imposibilidad, debe solicitarse una autorización especial, y en cualquier caso deberán retirarse a la finalización de la jornada laboral.

OPERACIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Las actuaciones de conservación y mantenimiento de los elementos del conjunto monumental de fachada y primera crujía deberán llevarse a cabo de forma conjunta, bien en toda la plaza o por tramos homogéneos, y preferentemente por iniciativa pública. A estos efectos, las administraciones responsables establecerán los medios y mecanismos apropiados para acometer regularmente estas actuaciones de conservación.

Los particulares propietarios o usuarios de estos inmuebles no podrán acometer estas operaciones de forma individual, salvo en casos de urgencia motivada por condiciones de seguridad y siempre con las correspondientes autorización y supervisión municipales.