

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Anuncio de 24 de mayo de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, por el que se hacen públicos Acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada.*

Para general conocimiento se informa que en la sesión de 29 de noviembre de 2021 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada se acordó la aprobación definitiva parcial del instrumento de planeamiento de la «Innovación núm. 12 del PGOU-Adaptación de Guadix para la definición de la ordenación estructural y pormenorizada con contenido de protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix», y el Estudio Ambiental Estratégico; debiéndose subsanar las simples deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas y; la suspensión, por deficiencias sustanciales a subsanar, de la aprobación definitiva de los ámbitos incluidos en las Actuaciones Aisladas AA 01, la Actuación Asistemática AS 01, la parcela del Convento de San Francisco, la parcela de la Fábrica de Harinas junto a la iglesia de Santo Domingo (antiguo PERI-2) y la parcela frente al Colegio de la Presentación (incluida en la antigua 7.2) y los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

En la sesión de 26 de julio de 2023 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada se acordó aprobar definitivamente a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, las determinaciones suspendidas en el Acuerdo de CTOTU de fecha 29.11.2021.

La documentación para la cumplimentación de los Acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada citados, se ha aportado mediante distintos escritos del Ayuntamiento de Guadix con fecha de registro de entrada en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada de 14.4.2023, 11.1.2024 y 11.4.2024.

Analizada la documentación, los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, han emitido los correspondientes informes de subsanación parcial de los acuerdos de la comisión, en fecha 1.8.2023, 29.2.2024 y de 16.4.2024, en virtud del cual se señala que se considera subsanado el Acuerdo de la Comisión con lo que se puede proceder a su inscripción y registro.

Tras la inscripción y depósito del Instrumento Urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Guadix, por Resolución 565, de 2 de mayo de 2024 (núm. 41), y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, por Resolución de 25 de abril de 2024 (núm. 10038); de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de noviembre de 2021 de Aprobación Definitiva Parcial y Suspensión, en el Anexo II, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de julio

00303051

de 2023 de Aprobación Definitiva de los ámbitos incluidos en las Actuaciones Aisladas AA 01, la Actuación Asistemática AS 01, la parcela del Convento de San Francisco, la parcela de la Fábrica de Harinas junto a la iglesia de Santo Domingo (antiguo PERI-2) y la parcela frente al Colegio de la Presentación (incluida en la antigua 7.2) y los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, en Anexo III, las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, Anexo IV, Fichas de Determinaciones Urbanísticas.

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA, ADOPTADO EN LA SESIÓN CON FECHA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021, SOBRE INNOVACIÓN PARA ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA CON CONTENIDO DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL PGOU DE GUADIX

Examinado el expediente, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, así como al Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en relación con el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, sobre reestructuración de Consejerías).

Y elevada a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada la siguiente

#### PROPUESTA

1.º En los términos del artículo 33.2.c) de la LOUA, la aprobación definitiva parcial del instrumento de planeamiento, de la «Innovación núm. 12 del PGOU-Adaptación de Guadix para la definición de la ordenación estructural y pormenorizada con contenido de protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix», y el Estudio Ambiental Estratégico; debiéndose subsanar las simples deficiencias señaladas en el apartado 3.º, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas.

2.º Suspender por deficiencias sustanciales a subsanar, la aprobación definitiva de:

- Los ámbitos incluidos en las Actuaciones Aisladas AA 01, la Actuación Asistemática AS 01, la parcela del Convento de San Francisco, la parcela de la Fábrica de Harinas junto a la iglesia de Santo Domingo (antiguo PERI-2) y la parcela frente al Colegio de la Presentación (incluida en la antigua 7.2).

- Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

Siendo las deficiencias sustanciales a subsanar que motivan la Suspensión las siguientes:

• De acuerdo con el art. 45.2.B de la LOUA, la parcela de la fábrica de harinas junto a la iglesia de Santo Domingo (antiguo PERI-2) no cumple las condiciones de suelo urbano consolidado. Para dicha parcela, en la que existe una edificación catalogada, la innovación prevé condiciones de ordenación con una edificabilidad de uso hotelero (compatible con residencial) muy superior a la preexistente. Deberá delimitarse un ámbito de reforma interior, con la correspondiente previsión de cesiones y compensaciones conforme al art. 17 de la LOUA y participar en el reparto de cargas y beneficios conforme al art. 45 de la LOUA. De otra manera, pueden preverse condiciones de ordenación que no supongan un aumento de aprovechamiento con respecto a las existentes y por lo tanto pueda considerarse como suelo urbano consolidado.

00303051

- Se considera como suelo urbano consolidado una parcela frente al Colegio de la Presentación que estaba dentro de la antigua UE7.2 (calle Obispo Rincón, 14) de uso equipamental. Para esta parcela se prevén condiciones de edificabilidad con cuatro plantas de altura. Se justificará su cambio de uso conforme al art. 36 de la LOUA. Igualmente se justificará su consideración como SUC según el art. 45 de la LOUA o se preverán medidas de compensación para el aumento de aprovechamiento previsto.

- El documento de innovación debe garantizar los mecanismos adecuados para la obtención de todos los espacios públicos que en él se contemplan, en cumplimiento de los deberes que le correspondan conforme a los arts. 49, 50 y 51 de la LOUA. Se observa la previsión de creación de un espacio público dentro de la parcela del convento de San Francisco, para la que la innovación prevé un aumento de edificabilidad destinada a uso hotelero. Deberá justificarse la adecuación a la LOUA de las previsiones para esta parcela, en particular justificando su consideración como SUC según el art. 45 de la LOUA.

- Para el ámbito AA 01, deberá justificarse su consideración como suelo urbano consolidado y su exclusión del ámbito denominado SUNC/O 02. Del estudio de la información catastral y de las condiciones de ordenación vigentes y propuestas, se deduce que la edificabilidad que se propone para este ámbito es muy superior a la que le otorga el planeamiento vigente (que es la preexistente), por lo que debiera incluirse como SUNC, de acuerdo con el art. 45.2 de la LOUA. Además, los terrenos que comprende la AA01 pertenecen a la misma parcela sobre la que se propone la intervención SUNC/O 02. Si lo que se pretende es una ejecución separada de las propuestas, en atención a la programación o a las preexistencias (edificación residencial en uso), puede delimitarse una unidad de ejecución independiente, justificando dicha propuesta conforme a la LOUA. En cualquier caso, deberá completarse la ficha.

- Para el ámbito denominado AS 01 (actuación asistemática), deberá justificarse la procedencia de la edificabilidad que se atribuye como previa, al no coincidir la superficie del ámbito con la superficie de las parcelas previas. Deberá comprobarse igualmente la posibilidad real de materializar la edificabilidad máxima que se le atribuye y que excede los 2,9m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad global y su adecuación a la zona de suelo urbano en la que se ubica y si las condiciones de ordenación que se proponen no suponen su consideración como suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el art. 45.2 de la LOUA.

- Las previsiones del documento incumplen el art. 10.1.A.b que exige el cumplimiento del 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida por sectores. La memoria justifica la no previsión en los sectores PERI06, pero no para los sectores PERI-0 2, PERI-03 y SUNC/O-03. Se adecuarán las previsiones y se justificará la distribución de viviendas de protección dentro del ámbito de la innovación.

3.º Debiéndose subsanar las siguientes deficiencias:

- Se subsanará el documento conforme se indica en las observaciones incluidas en el Informe de fecha 3 de noviembre de 2021, emitido por el Servicio de Protección Ambiental de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, informe de verificación del cumplimiento del condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica que resuelve:

«Se ha comprobado que se han insertado en los Planos de Ordenación del expediente de referencia las dos vías pecuarias afectadas por la modificación, tanto el Cordel de Hernán Valle como la Colada del Marquesado, tanto en el de Usos y Calificaciones (OC.1.1. y OC.1.4.) como en el de Ámbitos de Protección (OE.S.2.) Cabe señalar que en el primer plano (OC.1.1) la vía pecuaria a la que se refiere la línea verde discontinua es al Cordel de Hernán Valle, y no lo que pone en la Leyenda. Sin embargo, en el plano OC.1.4. está bien puesto el nombre. La causa debe ser que se ha querido distinguir entre las dos vías pecuarias, pero no se ha cambiado el nombre o en la Leyenda no se ha distinguido lo suficiente. Por lo anteriormente indicado, se informa favorablemente el contenido de

los planos, solicitando mejoren la identificación de las vías pecuarias en la Leyenda de los Planos en los que éstas aparecen.»

- El documento de innovación constituye el instrumento de planeamiento necesario para el planeamiento de desarrollo requerido por el planeamiento general vigente para el ámbito que nos ocupa. No obstante, únicamente se establece la ordenación pormenorizada y de protección para la zona homogénea denominada «Casco Antiguo».

El documento debe reflejar entre sus objetivos el establecimiento de las normas generales y particulares de aplicación para su ámbito.

- Existen terrenos incluidos en la delimitación del BIC Conjunto Histórico que quedan fuera del ámbito de este documento por no estar comprendidos en el ámbito delimitado por el PGOU vigente.

Se observa una incoherencia en la delimitación del ámbito «Zona de Cuevas» en los planos de ordenación estructural y completa, debiendo incluirse la manzana entre las calles Cañillo Pitico, Tejar de San Miguel y Puerto de Santa María dentro de la Zona de Cuevas.

- Deberá expresarse la superficie del ámbito y de las distintas clasificaciones de forma numérica, de acuerdo con el art. 19 del RPU.

Se observan las siguientes inadecuaciones en los planos sustitutivos S01-04:

- No se refleja correctamente la clasificación de los suelos no urbanizables en el ámbito de la rambla del Patrón.

- Los planos reflejan las condiciones de ordenación fuera del ámbito de esta innovación. Se considera recomendable que para las zonas fuera del ámbito de la innovación no se refleje la ordenación, para evitar posibles confusiones.

- Para las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, no puede proponerse su obtención mediante «Compensación» por ser este un sistema de obtención propio del SUNC o del Suelo Urbanizable.

- La ficha de la AMU 01 prevé una posible innovación para otorgar aprovechamiento urbanístico a la zona denominada «Hoyo del Paseo» en función del resultado de los estudios arqueológicos preceptivos. Se deberá suprimir esta posibilidad al no corresponder a la ordenación del instrumento de planeamiento, debiéndose tramitar en su caso la innovación conforme al art. 36 de la LOUA, observando que hay terrenos inundables.

- La ficha de la AMU 02-03 recoge dentro de sus «objetivos y criterios de ordenación» la posibilidad de que el planeamiento de desarrollo modifique el alcance de la adquisición de los sistemas generales previstos en el ámbito. Se recuerda que, siendo una determinación de carácter estructural, conforme al art. 10 de la LOUA, dicha previsión no podrá establecerse en un instrumento de planeamiento de desarrollo. Deberá corregirse la ficha en este sentido.

- La innovación deberá calcular el nuevo ratio de espacios libres por habitante del término municipal que se calculó en el documento de Adaptación Parcial, según el art. 10.1.A)c) de la LOUA.

- El documento de innovación deberá contener un listado detallado de los sistemas generales que prevea en su ámbito, ya sean espacios libres, comunicaciones, equipamientos y servicios urbanos de infraestructuras, en el cual se establezca: su clase y categoría, superficie, titularidad, sistema de obtención, ejecución y programación, distinguiendo los bienes de dominio público de los bienes patrimoniales del Ayuntamiento. Se recomienda la elaboración de una ficha para cada sistema general donde se especifique si están adscritos o incluidos en algún sector. Deberán distinguirse los sistemas generales ya existentes u obtenidos de aquellos por obtener.

Deberá completarse el «Estudio Económico Financiero» y el «Informe de sostenibilidad económica» con las previsiones necesarias para la adquisición de los sistemas generales que no estén adscritos o incluidos en ningún sector o área de reparto, así como con las previsiones necesarias para la intervención en edificaciones o elementos declarados

como «fuera de ordenación», de acuerdo con los arts. 10.1.A.c y 19.1 de la LOUA. Esta incorporación no afecta a la viabilidad económica del planeamiento.

Deberán establecerse plazos en años para la ejecución de las intervenciones previstas, en particular para la adquisición y ejecución de los sistemas generales no adscritos o incluidos en áreas de reparto, que deberán adecuarse al art. 140 de la LOUA.

- El Estudio Económico y Financiero evalúa los costes de expropiación para una única zona de suelo urbano (Z-01 o R-1), con edificabilidad global de 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Deberá completarse con la evaluación de los posibles costes de actuaciones comprendidas en la zona de suelo urbano denominada Z-02 o R-2. Esta incorporación no afecta a la viabilidad económica del planeamiento.

- Deberá cuidarse la coherencia de las previsiones de los ámbitos denominados AMU con las delimitaciones de los SGEL reflejadas en el plano OE03. En dicho plano se refleja como SGEL la totalidad del ámbito «AMU 06» (por ejemplo) cuando sólo una parte de dichos terrenos se destina a ese uso, conforme a la ficha de dicho ámbito recogida en el tomo 3 del documento.

- Se deberán suprimir en las «Áreas de Mejora de Suelo Urbano», tanto en Fichas como Normativa, las posibilidades de alteraciones en los Sistemas Generales calificados por la Innovación.

- La memoria deberá contener un apartado que justifique la propuesta de asignación de edificabilidades globales reflejadas en la planimetría, así como la delimitación de «Zonas de suelo urbano» que se refleja en el plano OE.S.4, en coherencia con las reflejadas en el Documento de Adaptación Parcial del PGOU vigente. Se recomienda la unificación de leyendas entre los planos OE.S.4 y OE.1 para estas «Zonas de suelo urbano» (R-1 y Z-1).

- La innovación deberá atender a los fines de la actividad urbanística, en concreto al art. 3.1.f de la LOUA y procurar la justa distribución de cargas y beneficios entre los distintos intervinientes. Deberá justificarse las diferencias de aprovechamiento medio entre unas áreas de reparto y otras.

- Deberá justificarse la posibilidad de cumplimiento de los deberes de cesión a dotaciones de los ámbitos PERI 01 y 05. De las condiciones de ordenación estructural podría derivarse la imposibilidad de cumplir con las cesiones locales de suelo previstas, dada la elevada edificabilidad global de estos sectores en relación con las cesiones obligatorias y la ordenación pormenorizada.

- La misma observación es aplicable al sector PERI 04. Este sector tiene prevista una edificabilidad más elevada que los ámbitos incluidos en su área de reparto, de manera que absorbe cargas que, se expresan en «m<sup>2</sup>cuc»(metros cuadrados construibles del uso característico). No obstante, esta elevada edificabilidad y densidad podría traducirse en la imposibilidad de cumplimiento de las cesiones locales previstas en el propio documento. Se observa que la propuesta de ordenación, si bien es indicativa, también es vinculante, y prevé la consideración como espacios libres de cesión local para una elevada cantidad de superficie de suelo que por su morfología y uso debería ser considerado como viario. Es por ello que deberá justificarse el posible cumplimiento de las cesiones previstas y, en su caso, adaptar la edificabilidad global del sector a la edificabilidad materializable en función de las condiciones de ordenación pormenorizada vinculantes.

Si bien, la ordenación pormenorizada de los sectores se remite a un instrumento de planeamiento de desarrollo, el cual pudiera modificar las condiciones de altura y ocupación, el carácter de protección que este documento posee y la importancia que por lo tanto tiene el respeto a las tipologías del entorno y la altura de las edificaciones, por su afección al paisaje urbano, al horizonte de ciudad y a las visuales estudiadas, condicionan sobremanera la modificación de dichos parámetros, requiriendo además el visto bueno de la Consejería competente en materia de Protección del Patrimonio.

- Se tendrán en cuenta las condiciones que para la consideración de «espacio libre público» establece el art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, procurando que

las superficies destinadas a ese uso cumplan efectivamente con su función de zona para el esparcimiento de la población, para todos los ámbitos de desarrollo, distinguiendo las superficies destinadas a viario con los espacios libres.

- Para los sectores SUNO/O3 y PERI 02 y 03 se deberá considerar la situación de las edificaciones existentes en borde de manzana. Se observa puntualmente que algunas edificaciones abren fachada directamente al ámbito de suelo urbano no consolidado sin previsión de patio posterior ni vial público.

- En el ámbito «SUNC/O 03» no se prevé la cesión de dotaciones para aparcamiento público obligatoria según el art.17.1 de la LOUA. Si la necesaria cesión de superficie para esta dotación fuera contraria a los condicionantes derivadas de la protección patrimonial, deberá justificarse debidamente en la ficha de planeamiento en base al art. 17.2 o del 17.5 de la LOUA, estudiando la posibilidad de cumplir dicha obligación de manera compatible con las prerrogativas patrimoniales.

- En los ámbitos «SUNC/O 02 y 02Bis se prevé la cesión de plazas de aparcamiento públicas bajo rasante, justificándose en la imposibilidad de realizar estas cesiones en superficie. Deberá concretarse por tanto que, los gastos de ejecución de dicho aparcamiento estarán comprendidos en los gastos de urbanización inherentes al desarrollo del sector y que las cesiones se realizarán en superficie bajo rasante destinada a aparcamientos ya ejecutada, cumpliendo los arts. 17 y 51 de la LOUA.

- La propuesta en el PERI 05 elimina un uso equipamental previsto en la antigua «unidad de ejecución núm. 7», ligado al colegio de la Presentación. Deberá justificarse dicha propuesta conforme al art. 36.2 de la LOUA. Igualmente, se observa que este ámbito está dotado de una elevada edificabilidad global, con previsión de cesión de un espacio público. No obstante, dicha superficie a ceder ya es una plaza pública, de acuerdo con la información facilitada en el propio documento de innovación. Se justificará adecuadamente, de acuerdo con el art. 36 de la LOUA, o se estudiará una ordenación alternativa.

- Las fichas de los ámbitos «PERI 06» remiten a un Estudio de Detalle para su desarrollo. Deberá remitirse su desarrollo a un plan especial, de acuerdo con el art. 96 de la LOUA, con el objeto y contenido establecido en el art. 14 de la LOUA, de manera que se aborden las necesarias intervenciones en materia de infraestructuras y accesibilidad. Se observa que los sectores PERI 06a-e están atravesados por uno o varios ramales de saneamiento general, además de acequias. Para los sectores PERI 06f-i se observa necesario resolver el viario de acceso al sector 06g desde el sector 06f y al sector 06i a través del 06h.

- Para estos ámbitos de suelo urbano no consolidado, se justificará la viabilidad económica de la propuesta, toda vez que deben realizar cesiones a espacios públicos, viales, aparcamientos y requieren de intervenciones en materia de infraestructuras de saneamiento.

- La regulación y definición de usos confunde las dotaciones y los equipamientos. Deberá diferenciarse claramente las dotaciones como los terrenos de titularidad pública que contienen usos equipamentales necesarios para la población, para los que su sustitución o cambio de uso pormenorizado deberá atenerse al art. 36 de la LOUA. Por otro lado, deberán regularse los usos equipamentales por su función, estableciendo las condiciones de edificabilidad o la ordenación de volúmenes que proceda para cada parcela o uso pormenorizado. Los arts. 2. 6 y 2.161-163 son confusos a este respecto.

- Los sistemas locales deberán definirse como terrenos de titularidad pública que contienen usos o servicios de interés público y no son considerados sistemas generales.

- El art 2.163 establece condiciones para la sustitución de los usos dotacionales, prohibiendo la sustitución de los usos dotacionales calificados como sistemas generales. Deberá regularse su posible sustitución, así como la de las dotaciones locales, de acuerdo con el art.36 de la LOUA.

00303051

- La innovación debe garantizar que en aplicación de la compatibilidad de usos residenciales, turísticos y terciarios no se modifica el uso global establecido para la zona de suelo urbano, sectores y ámbitos de reforma interior. Por lo que la normativa urbanística de la innovación deberá incluir y/o modificar las determinaciones necesarias para que la aplicación de las ordenanzas de edificación y de los usos compatibles (entendiéndolos como sustitutivos en la parcela) en las correspondientes licencias municipales, así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, garanticen el mantenimiento del uso global de la Zona de Suelo Urbano, Áreas de Reforma Interior y Sectores.

Asimismo, se regulará dicha compatibilidad para las viviendas protegidas, de manera que se cumplan los objetivos que la LOUA establece para las mismas de acuerdo con el art. 9.C, prohibiendo el uso turístico en los terrenos reservados para vivienda protegida.

- Se establece compatible el uso de aparcamientos en planta baja y sótano para las calificaciones de uso residencial (excepto casas cueva). Esta previsión es incoherente con lo recogido en el art. 2.114 relativo al uso de cocheras en planta baja. Se aclarará.

- Deberá definirse el uso «alojamiento o residencia de grupos sociales» a que se refieren puntualmente las normas dentro las definiciones recogidas en el art. 2.6. de las NNUU.

- En general las ordenanzas no establecen condiciones de superficie para la parcela mínima ni parámetro de edificabilidad, ocupación o altura máxima, dado que se pretende mantener las parcelas y edificabilidades existentes. No obstante, dado que se proponen intervenciones de nueva edificación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, así como nuevas edificaciones en otros terrenos, se considera conveniente establecer estos parámetros de aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, con las reservas necesarias, o, en su defecto, remitir su establecimiento a un planeamiento de desarrollo. No podrán establecerse estas determinaciones en proyectos de reparcelación.

- Los arts. 2.163-2.166 establecen condiciones de forma, ocupación y edificabilidad para el uso de equipamientos incoherente con las condiciones particulares recogidas en los arts. 3.95-112 de las propias NNUU. Se corregirá.

- En la leyenda de los planos de «Usos y calificaciones» así como en los de «Ordenación física y alineaciones» aparecen reflejados los usos pormenorizados: «Espacio libre privado de uso público», «Residencial unifamiliar aislada de carácter agrícola», «Residencial Centro tradicional-Huertas» y «Espacio libre privado singular», definidos en la normativa. Se completará su regulación con las correspondientes condiciones particulares de usos, ocupación y edificabilidad para cada calificación.

- Las condiciones particulares de la calificación residencial «Centro Tradicional-Huertas» se consideran incompletas, quedando varias determinaciones de ordenación, como la edificabilidad por parcela, la ocupación y la superficie de parcela mínima a expensas de la aprobación del proyecto de reparcelación, que no es un instrumento de planeamiento. Se completarán, dado que son de aplicación en un sector que el documento de innovación plantea como ordenado, el SUNC/O 03.

- Se observan que en la regulación de las condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados se regula la ocupación bajo rasante, incluyéndose una limitación del número de plantas edificables. Dicho número de plantas varía entre cuatro para los usos terciario y residencial manzana cerrada, dos para hotelero y una planta para equipamientos públicos y privados. Se deberán justificar estas diferencias.

- Para los ámbitos para los que el documento prevé la ordenación pormenorizada, se señala que deben completar la documentación aportada:

- La ordenación de estos sectores debe permitir la ejecución directa de sus determinaciones sin necesidad de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con el art. 10.2.A.a de la LOUA. Es por ello que el documento debe establecer los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación. En el apartado anterior se señala que la ordenanza prevista dentro del sector SUNC/O 03 no está completa.

- Deberá aportar la documentación correspondiente a un documento de planeamiento de desarrollo (plan parcial), conforme al art. 13.3 de la LOUA y 57 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, comprendiendo entre otros, la definición de viales y rasantes y la previsión de plazas de aparcamiento conforme al artículo 17 de la LOUA.

- Se deberá completar la documentación con el contenido establecido en el Capítulo III del Título Preliminar del D293/2009, por el que se aprueba el «Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía», indicándose también en el plano correspondiente, así como con las especificaciones contenidas en la Orden VIV 651/2010, justificando debidamente su adecuación a las mismas en función de las condiciones del ámbito.

- La innovación no podrá establecer la ordenación pormenorizada y remitir su desarrollo a la tramitación de un Estudio de Detalle. Si el documento establece la urbanística detallada, ésta debe ser completa, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución, conforme establece el art. 10.2.B.b) de la LOUA.

- En cuanto a las infraestructuras, se observa que varios ámbitos de suelo urbano no consolidado se ven afectados por la presencia de conducciones de saneamiento y abastecimiento público. Deberá tenerse en cuenta en las fichas de dichos ámbitos.

- Igualmente se observa la presencia de cauce o ramal de saneamiento en el camino de los Forasteros y la calle Cuatro Veredas. Se estudiará la necesidad de intervención en dicho ámbito.

- El documento deberá reflejar los terrenos previstos para la ejecución de viviendas protegidas, conforme al art. 17.8 de la LOUA, en aquellos ámbitos de desarrollo para los que se incluye la ordenación pormenorizada.

- El documento deberá realizar el cálculo de la media dotacional de cada zona de suelo urbano dentro de su ámbito, conforme al art. 10.2.A.g) de la LOUA.

- Deberán distinguirse los equipamientos públicos de los privados, tomando únicamente los de carácter público para el cálculo de la media dotacional. Para aquellos que se consideren públicos deberá justificarse y preverse su adquisición en caso de no estar ya adquiridos.

- El art. 1 de la normativa debe redactarse en coherencia con la memoria, indicando que se establece la ordenación estructural para todo el ámbito y la ordenación pormenorizada para la zona denominada «Casco Antiguo» definida en el propio documento.

- El artículo 1.3.5.c) de las normas genera confusión. Se corregirá o eliminará.

- No se encuentra regulada la dimensión de la altura permitida en metros. Si bien el documento en todo momento establece como referencia las edificaciones existentes, se considera necesario establecer la altura máxima de las edificaciones en metros, en función del número de plantas permitido. En particular, debe regularse la altura máxima cuando se permita la planta semisótano, de manera que se adecúe a los objetivos de protección patrimonial de este documento.

- Los arts. 3.11-3.20 de la normativa regulan las condiciones particulares de la calificación «residencial Centro Tradicional-Huertas». En el mismo no se establecen parámetros de parcela mínima, edificabilidad por parcela, ocupación, remitiéndose al instrumento de planeamiento de desarrollo o al proyecto de reparcelación. Habida cuenta de que esta calificación se aplica al ámbito denominado SUNC/O3, que se plantea como ordenado, deberá completarse la ordenación pormenorizada de manera que permita la ejecución de sus determinaciones sin necesidad de planeamiento de desarrollo, conforme al art. 10.2.A de la LOUA. Se recuerda que un proyecto de reparcelación no es un instrumento de planeamiento.

- El art. 3.32 regula las intervenciones de transformación en Suelo Urbano Consolidado. En el mismo se establece la posibilidad de ajustar el ámbito de actuación (AMU) en el caso de errores en los límites parcelarios a la hora de desarrollar el ámbito mediante Plan Especial. Se hace notar que dichos ámbitos están considerados como

00303051



Sistemas Generales o los contienen, por lo que las modificaciones que afecten a su delimitación y superficie afectarán a la ordenación estructural del documento, de acuerdo con el art. 10 de la LOUA, por lo que se deberá suprimir esta posibilidad.

- Se deberán corregir los siguientes errores e incoherencias:

En la documentación gráfica:

- El plano de información I.3 contiene errores en la leyenda que impiden su correcta interpretación. Debe corregirse.

- Se observa una incoherencia en la delimitación del ámbito «Zona de Cuevas» en los planos de ordenación estructural OE.2-OE.4, debiendo incluirse la manzana entre las calles Cañillo Pitico, Tejar de San Miguel y Puerto de Santa María dentro de la Zona de Cuevas.

- Se detecta una incoherencia entre los distintos documentos gráficos a la hora de distinguir el ámbito de la innovación y el ámbito para el que se establece la ordenación pormenorizada. Deberán revisarse las leyendas los planos de ordenación completa, de manera que se establezca claramente esta distinción y se incorpore la zona que no está dentro del BIC al área homogénea «Zona de Cuevas».

- Se detecta incoherencia en la clasificación del suelo no urbanizable reflejada en los planos sustitutivos del PGOU OE.S, aspecto ya indicado en apartado anterior.

- En el plano OE-1 deberá reflejarse adecuadamente la delimitación de las zonas Z-1 y Z-2.

- Debe corregirse la documentación gráfica según las observaciones realizadas por el Departamento de Vías Pecuarias reflejado en la verificación de la Evaluación Ambiental Estratégica de este documento.

En la documentación escrita:

- El art. 7.18 se refiere a la aprobación de Plan General, deberá referirse a la aprobación de la presente modificación.

- Las referencias a las Consejerías de Cultura, de Medio Ambiente y de Ordenación del Territorio se unificarán, haciendo referencia a las competencias en materia de Patrimonio Histórico, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

- Las referencias al documento que se está tramitando deberán corregirse, existiendo referencias a Plan General y a Plan Especial del Casco Antiguo de Guadix, de manera que se eviten contradicciones e incoherencias.

- Las referencias al Decreto 293/2009 sobre accesibilidad se completarán con la normativa vigente o con la expresión «aquella normativa que la amplíe, derogue o sustituya».

- El art. 7.6.2 es incoherente con las determinaciones de este documento, dado que el mismo no establece coeficientes de edificabilidad por parcela neta en suelo urbano. Se corregirá en coherencia con las determinaciones del documento.

- El art. 8.28 y siguientes define las clases de obras de edificación y condiciones de los proyectos. Dicha definición ya se recoge en el art. 2.3 y 4.5 de las normas. Se corregirán o eliminarán de forma congruente.

- La propuesta descrita como «alternativa elegida» en el Estudio Ambiental Estratégico presenta cuadros resumen de las determinaciones que no coinciden con las determinaciones del resto del documento. Se corregirá de manera que el documento sea coherente.

4.º Notificación al Ayuntamiento.

5.º Una vez subsanadas las deficiencias detalladas en el apartado 3.º, se proceda al Registro y Publicación de la Innovación y del Estudio Ambiental Estratégico, a excepción de los ámbitos suspendidos.

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de esta Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación, y conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el

ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada,

### A C U E R D A

Primero. En los términos del artículo 33.2.c) de la LOUA, la aprobación definitiva parcial del instrumento de planeamiento de la «Innovación núm. 12 del PGOU-Adaptación de Guadix para la definición de la ordenación estructural y pormenorizada con contenido de protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix», y el Estudio Ambiental Estratégico; debiéndose subsanar las simples deficiencias relacionadas en la Propuesta elevada a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, y cuyo tenor literal se recoge en el presente Acuerdo; supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas.

Segundo. Suspender, por deficiencias sustanciales a subsanar, la aprobación definitiva de:

- Los ámbitos incluidos en las Actuaciones Aisladas AA 01, la Actuación Asistemática AS 01, la parcela del Convento de San Francisco, la parcela de la Fábrica de Harinas junto a la iglesia de Santo Domingo (antiguo PERI-2) y la parcela frente al Colegio de la Presentación (incluida en la antigua 7.2).

- Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

Siendo las deficiencias sustanciales a subsanar que motivan la Suspensión las siguientes:

• De acuerdo con el art. 45.2.B de la LOUA, la parcela de la fábrica de harinas junto a la iglesia de Santo Domingo (antiguo PERI-2) no cumple las condiciones de suelo urbano consolidado. Para dicha parcela, en la que existe una edificación catalogada, la innovación prevé condiciones de ordenación con una edificabilidad de uso hotelero (compatible con residencial) muy superior a la preexistente. Deberá delimitarse un ámbito de reforma interior, con la correspondiente previsión de cesiones y compensaciones conforme al art. 17 de la LOUA y participar en el reparto de cargas y beneficios conforme al art. 45 de la LOUA. De otra manera, pueden preverse condiciones de ordenación que no supongan un aumento de aprovechamiento con respecto a las existentes y por lo tanto pueda considerarse como suelo urbano consolidado.

• Se considera como suelo urbano consolidado una parcela frente al Colegio de la Presentación que estaba dentro de la antigua UE7.2 (calle Obispo Rincón 14) de uso equipamental. Para esta parcela se prevén condiciones de edificabilidad con cuatro plantas de altura. Se justificará su cambio de uso conforme al art. 36 de la LOUA. Igualmente se justificará su consideración como SUC según el art. 45 de la LOUA o se preverán medidas de compensación para el aumento de aprovechamiento previsto.

• El documento de innovación debe garantizar los mecanismos adecuados para la obtención de todos los espacios públicos que en él se contemplan, en cumplimiento de los deberes que le correspondan conforme a los arts. 49, 50 y 51 de la LOUA. Se observa la previsión de creación de un espacio público dentro de la parcela del convento de San Francisco, para la que la innovación prevé un aumento de edificabilidad destinada a uso hotelero. Deberá justificarse la adecuación a la LOUA de las previsiones para esta parcela, en particular justificando su consideración como SUC según el art. 45 de la LOUA.

• Para el ámbito AA 01, deberá justificarse su consideración como suelo urbano consolidado y su exclusión del ámbito denominado SUNC/O 02. Del estudio de la información catastral y de las condiciones de ordenación vigentes y propuestas, se detrae que la edificabilidad que se propone para este ámbito es muy superior a la que le otorga el planeamiento vigente (que es la preexistente), por lo que debiera incluirse como

00303051

SUNC, de acuerdo con el art. 45.2 de la LOUA. Además, los terrenos que comprende la AA01 pertenecen a la misma parcela sobre la que se propone la intervención SUNC/O 02. Si lo que se pretende es una ejecución separada de las propuestas, en atención a la programación o a las preexistencias (edificación residencial en uso), puede delimitarse una unidad de ejecución independiente, justificando dicha propuesta conforme a la LOUA. En cualquier caso, deberá completarse la ficha.

- Para el ámbito denominado AS 01 (actuación asistemática), deberá justificarse la procedencia de la edificabilidad que se atribuye como previa, al no coincidir la superficie del ámbito con la superficie de las parcelas previas. Deberá comprobarse igualmente la posibilidad real de materializar la edificabilidad máxima que se le atribuye y que excede los 2,9m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad global y su adecuación a la zona de suelo urbano en la que se ubica y si las condiciones de ordenación que se proponen no suponen su consideración como suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el art. 45.2 de la LOUA.

- Las previsiones del documento incumplen el art. 10.1.A.b) que exige el cumplimiento del 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida por sectores. La memoria justifica la no previsión en los sectores PERI06, pero no para los sectores PERI-0 2, PERI-03 y SUNC/O-03. Se adecuarán las previsiones y se justificará la distribución de viviendas de protección dentro del ámbito de la innovación.

Tercero. Una vez subsanadas las deficiencias referidas en el punto primero, se proceda al Registro y Publicación de la Innovación y del Estudio Ambiental Estratégico; a excepción de los ámbitos suspendidos.

Cuarto. Este acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Guadix (Granada).

Quinto. Contra el presente acuerdo, respecto de la aprobación definitiva parcial, según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio; y todo ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

Respecto de la suspensión de la aprobación definitiva –de los ámbitos incluidos en las Actuaciones Aisladas AA 01, la Actuación Asistemática AS 01, la parcela del Convento de San Francisco, la parcela de la Fábrica de Harinas junto a la iglesia de Santo Domingo (antiguo PERI-2) y la parcela frente al Colegio de la Presentación (incluida en la antigua 7.2); y de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado–, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20, apartados 2 y 4, del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, al no agotar la vía administrativa, cabe interponer Recurso de Alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de este acuerdo. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa en relación con los litigios entre Administraciones públicas.

**ANEXO II****ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA ADOPTADO EN LA SESIÓN CON FECHA DE 26 DE JULIO DE 2023 SOBRE LA «INNOVACIÓN NÚM. 12 DEL PGOU-ADAPTACIÓN DE GUADIX PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA CON CONTENIDO DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE GUADIX»**

Examinado el expediente, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en relación con la disposición transitoria tercera, apartado primero, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico; así como en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en relación con la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).

Y elevada a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada la siguiente

**PROPUESTA**

1.º Aprobar definitivamente a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las determinaciones suspendidas en el Acuerdo de CTOTU de fecha 29/11/2021, los Sistemas Generales de Espacios Libres y la clase y categoría del ámbito AA-01, de la «Innovación núm. 12 del PGOU-Adaptación de Guadix para la definición de la ordenación estructural y pormenorizada con contenido de protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix», según el documento aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Guadix, en sesión de 28 de Marzo de 2023.

2.º Subsanan las deficiencias detalladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 30 de Junio de 2023.

3.º Notificar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al Ayuntamiento de Guadix y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de esta Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación, y conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada,

**ACUERDA**

Primero. Aprobar definitivamente a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las determinaciones suspendidas en el Acuerdo de CTOTU de fecha 29/11/2021, los Sistemas Generales de Espacios Libres y la clase y categoría del ámbito

00303051

AA-01, de la «Innovación núm. 12 del PGOU-Adaptación de Guadix para la definición de la ordenación estructural y pormenorizada con contenido de protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix», según el documento aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Guadix, en sesión de 28 de marzo de 2023.

Segundo. Las deficiencias a subsanar (detalladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 30 de junio de 2023) son las que a continuación se relacionan:

- Para los ámbitos de suelo urbano no consolidado con el régimen previsto en el artículo 45.2.B.c de la LOUA, SUNC-AH-01, SUNC/O-AH-02 y SUNC-AH-03, además de las cesiones de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento calculados conforme a la media dotacional, se reservarán también aquellos que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio, según el artículo 55.3.a) de la LOUA.

- Se corregirá la errata detectada en la ficha del SUNC-AH-03. En el apartado de desarrollo del ámbito, donde dice «Cesión en de dotaciones y aprovechamiento municipal», según el informe de subsanación presentado por el equipo redactor, se entiende que la ficha debe indicar «Cesión en metálico de dotaciones y aprovechamiento municipal».

- El ámbito SUNC/O-AH-02 deberá incorporarse sin ordenación pormenorizada, ni siquiera a título indicativo o no vinculante, conforme a lo dispuesto en la Instrucción 4/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada, y se remitirá al instrumento de ordenación que corresponda. El documento se limitará a establecer, en relación a la citada ordenación detallada, según proceda, los objetivos, criterios y directrices que permitan establecerla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2.A de la LOUA.

- Se deberá incluir en la Memoria de Ordenación la justificación del coeficiente de uso de equipamiento privado, conforme al art. 61 de la LOUA.

- Se detecta un error de cálculo en la ficha del PERI-07, en concreto en el dato de Aprox. medio x Sup. ámbito (3.470,77), que no coincide con el producto de la superficie bruta (3.079,15 m<sup>2</sup>) por el aprovechamiento medio del área de reparto (1,121). Se corregirá este error en la ficha y en el resto de documentos de la innovación que corresponda.

- En el ámbito del PERI-07 no se podrá incorporar ninguna de las determinaciones que, según la LOUA, correspondan a la ordenación detallada ni siquiera a título indicativo o no vinculante, debiendo limitarse a establecer en relación a la citada ordenación detallada, según proceda, los objetivos, criterios y directrices que permitan establecerla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2.A de la LOUA, conforme a lo dispuesto en la Instrucción 4/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada.

- Para el antiguo ámbito AS-01, en Avenida Medina Olmos, el Plan deberá establecer si el vial grafiado es público o su forma de obtención, y delimitar la actuación que proceda, en base al artículo 139 de la LOUA.

- El documento de subsanación no puede modificar parámetros más allá de lo requerido en la Resolución de la CTOTU. En concreto, no podrá aumentar la edificabilidad global, ya que toda la tramitación del instrumento se ha seguido con un parámetro de edificabilidad global que cuenta con valoración favorable de los informes sectoriales vinculantes, entre ellos el de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, y su modificación supondría una nueva tramitación.

- Para el antiguo ámbito de la AA-02 no queda justificada su consideración como suelo urbano no consolidado, por no encontrarse en ninguno de los supuestos del artículo 45.2.B de la LOUA, y deberá preverse otra forma de obtención del vial propuesto, de acuerdo al artículo 139 de la LOUA.

• Con respecto a las modificaciones en los ámbitos PERI-06D y PERI-06E, el documento de subsanación no puede modificar parámetros más allá de lo requerido en el informe de la CTOTU. Por tanto, no se podrán realizar modificaciones en la delimitación de los ámbitos que no estén justificadas en alguna subsanación.

• Se corregirá la incoherencia detectada respecto a la superficie del SG-EL-10, que según la ficha del PERI-02 es de 4.018,63 m<sup>2</sup>, aunque según el apartado A.7 de la Memoria de Ordenación tiene la misma superficie que antes (4.128 m<sup>2</sup>), y no se ha modificado su delimitación.

Tercero. Una vez subsanadas las deficiencias relacionadas en el Punto Segundo, se procederá al registro y a la publicación de la Innovación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para general conocimiento.

Cuarto. Este acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se notificará al Ayuntamiento de Guadix (Granada).

Quinto. Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio; y todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

### ANEXO III

#### NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

#### TÍTULO I

#### ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

#### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y ámbito territorial.

1. El objeto del presente documento del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix es la formulación de una Modificación estructural del PGOU, con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), que sustituya para el ámbito de dicho sector la ordenación pormenorizada del PGOU de Guadix, en adelante PGOU'02 (aprobado definitivamente en julio del año 2002).

El área de suelo urbano de Guadix correspondiente al Conjunto Histórico de la ciudad comprende una amplia extensión de terreno que constituye el hábitat de la mayor parte de la población. La forman, básicamente, dos núcleos con características diferenciadas: el Casco Antiguo y la Barriada de Las Cuevas. Sus orígenes son distintos y su evolución histórica también responde a contexto y circunstancias diferentes. Ello ha llevado al Ayuntamiento de Guadix a separar la ordenación del Conjunto Histórico en dos figuras de planeamiento especial de protección diferentes, una para el ámbito del Casco Antiguo (el presente documento) y otra para el barrio de Cuevas.

2. Uno de los objetivos principales de este documento de «Modificación del PGOU para el establecimiento de la ordenación estructural y pormenorizada con contenido de

00303051

protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix» es, por tanto, definir urbanísticamente dos ámbitos de planeamiento diferenciados.

El denominado ámbito de la Innovación en la planimetría del Plan, que corresponde con la superposición del Conjunto Histórico declarado + el límite del Plan Especial del CH contemplado en el PGOU 2002, se recoge únicamente a efectos de la subdivisión del mismo en dos Áreas Homogéneas (Casco Antiguo y Zona de Cuevas), de cara a la tramitación de dos documentos independientes para su ordenación.

3. Por otro lado, tenemos el ámbito de la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección, que es el denominado Casco Antiguo. La totalidad de las normas generales y particulares establecidas en esta Innovación son de aplicación en este ámbito.

4. Este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico desarrolla la Ordenación Estructural para el sector Casco Antiguo del CH de Guadix. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a) Clasifica la totalidad del suelo del sector de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano o la reforma urbana necesarios para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

b) Contiene las disposiciones necesarias, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

c) Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el Casco Antiguo del Conjunto Histórico y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d) Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

e) Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

5. Del mismo modo, el presente documento contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

a) Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las normas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b) Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

d) Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

e) Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

f) Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

#### Artículo 1.2. Vigencia de la Modificación.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones de la modificación del PGOU es de doce (12) años, a

contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Una vez transcurran los primeros 8 años de vigencia del documento de «Modificación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Casco Antiguo del CH de Guadix», se prevé la realización de un informe/balance mediante al cual se revisen exhaustivamente sus contenidos, donde se analice el alcance de la programación prevista y su grado de ejecución, y se valoren las determinaciones que en su caso sea necesario modificar o ajustar, relativas (entre otras) a:

- Compatibilidad de usos.
- Zonificación arqueológica y resumen/valoración de nuevas intervenciones arqueológicas.
- Catálogo.
- Desarrollo de las previsiones.
- Movilidad.
- Etc.

#### Artículo 1.3. Innovaciones del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

1. Las determinaciones de ordenación de este documento de Modificación del PGOU podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la innovación total o parcial del presente documento con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de la Modificación del PGOU que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del Sector del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.
- e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el documento de Modificación del PGOU.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan innovación del Plan, sino su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como simples ajustes del Plan.

5. No se considerarán revisión ni modificación del presente documento de Modificación del PGOU, sino su mero desarrollo los siguientes documentos:



a) Los cambios que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que sean compatibles con el presente documento de Modificación y el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

b) El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

d) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

e) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local, concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de la Modificación del PGOU, se hallen o no previstas en estas Normas.

Artículo 1.4. Documentación de la Modificación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de esta Modificación del PGOU, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

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

La Memoria de Ordenación del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican la ordenación pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo.

Los planos de Ordenación Estructural del Sector del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Estos planos contienen la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación y las zonas de especial protección considerados por el Plan.

Los planos de Ordenación Física y Alineaciones del Sector del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, expresan la ordenación con contenido de protección para dicho ámbito. También contienen las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de tipologías de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reforma integrada y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico

de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

El resto de la documentación de la Modificación (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del documento.

#### Artículo 1.5. Interpretación del documento.

1. La facultad de interpretación del documento de Modificación del PGOU corresponde a la Comisión Técnica Municipal definida en el artículo siguiente, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento comunicará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico aquellas cuestiones en las que surjan duda o contradicciones en la interpretación, o aquellos aspectos que se considere necesario definir con más detalle.

3. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 45 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### Artículo 1.6. Comisiones de seguimiento.

1. En base al artículo 40.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA), a fin informar y autorizar las obras y actuaciones que se planteen en el marco del presente Plan, será necesario crear una Comisión Técnica Municipal, que estará presidida por la persona titular de la alcaldía o concejal delegado en materia de urbanismo e integrada, al menos, por personas con titulación suficiente para el ejercicio de la Arquitectura, la Arquitectura Técnica, la Arqueología y la Historia del Arte.

2. Por otro lado, y a fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas etc. de este Plan, se considera necesario crear asimismo una Comisión Especial de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales del mismo, evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más o duplicar la gestión administrativa ya sea municipal o autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan y que por tanto la responsabilidad decisoria o de aprobación debe recaer de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.

2.1. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión Especial, de la que formará parte indispensable la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico:

- a) Cumplimiento de los Objetivos y Estrategias globales del Plan.
- b) La procedencia en su caso de la posible innovación del Plan, ya sea parcial o total.
- c) Propuesta de Actuaciones Singulares no regladas en el Plan.
- d) Propuesta para la revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio en su caso.
- e) Otras actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Guadix o de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico sea necesario analizar.

2.2. La Comisión Especial de Seguimiento estará compuesta por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:

- a) Ayuntamiento de Guadix.
- b) Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

c) Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

A criterio de sus miembros se podrá aumentar o disminuir el número de componentes que integran dicha Comisión de Seguimiento. La administración municipal nombrará un Presidente y Secretario de esta Comisión (Estos puestos pueden ser delegables); el puesto de secretario será preferentemente un Funcionario de la Administración.

2.3. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.

2.4. La Comisión Especial de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en convocatoria ordinaria y/o de Urgencia.

2.5. Las decisiones de la Comisión tendrán el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s Administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.

Artículo 1.7. Régimen transitorio en la zona de cuevas

En el ámbito de la zona de cuevas del Conjunto Histórico de Guadix, identificado en los planos de ordenación de la presente Innovación, en tanto no se redacte y apruebe definitivamente el instrumento de ordenación con contenido de protección previsto, seguirán rigiendo las determinaciones del planeamiento general vigente (PGOU 2002), debiendo los expedientes que resulten afectados remitirse a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, a efecto del informe previo y vinculante para la concesión de licencias.

## TÍTULO II

### NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

2. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en el Sector del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

3. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 2.2. Condiciones de Habitabilidad Urbana.

1. El suelo urbano cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones.

2. En especial deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/03, de 17 de noviembre, del Ruido, y el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía.

Artículo 2.3. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A. Obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento.

00303051

- B. Obras de Restauración.
- C. Obras de Rehabilitación.
- D. Obras de Reestructuración.
- E. Obras de Demolición.
- F. Obras de Nueva Edificación.

A. Obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento. Son aquellas obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado.

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

Por su propia naturaleza, estas actuaciones podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

B. Obras de Restauración:

Son aquellas actuaciones que tienen por objeto la restitución de los valores históricos o arquitectónicos de un edificio existente, o parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda comprobarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles.

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el presente documento se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación tipológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomendándose evitar actuaciones de carácter análogo.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

**C. Obras de Rehabilitación:**

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas.

Se incluyen dentro de este tipo de obras:

a) Las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble.

b) Las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos por Ley o contenidos en su Ficha de Catálogo.

c) Las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble.

d) Las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes con los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

No obstante, y en el caso particular de edificios catalogados con nivel genérico y de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no afecte a los elementos de valor del edificio. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado.

Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

**D. Obras de Reestructuración:**

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

• Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.

- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos discordantes.

E. Obras de demolición. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

F. Obras de nueva edificación:

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.

Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. Estas obras se podrán llevar a cabo solamente cuando en los planos de ordenación del Plan se contemple la posibilidad de edificar un nuevo volumen en la parcela en cuestión.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

3. Excepto para obra nueva, cuando haya superposición de propiedades, la Comisión Técnica Municipal podrá autorizar intervenir solamente en la propiedad real del solicitante de la actuación, aunque se trate de una única parcela catastral (siempre que registralmente las propiedades sean independientes).

Artículo 2.4. Uso Global y pormenorizado. Clases de usos atendiendo a su grado de implantación.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el presente documento asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan o por alguna otra figura de planeamiento que lo desarrolle.

3. Uso pormenorizado es aquél que el documento de Modificación o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una parcela de suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. Los usos pormenorizados pueden ser:

A. Usos característicos

Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente documento a una determinada parcela.

Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

El uso característico también puede ser no exclusivo, porque no ocupe la totalidad de la parcela o edificación en la que desarrolla (ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita). En esos casos se entenderá como uso característico cuando suponga al menos el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total del inmueble.

#### 2. Usos compatibles.

Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente documento o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por la presente Modificación, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la planimetría del presente Plan.

#### 3. Usos complementarios.

Son los usos de la edificación que coexisten con los característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos. En el caso de usos complementarios, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

#### 4. Usos Prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente Plan, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

Se consideran usos prohibidos:

- a) Los usos que no sean característicos, compatibles o complementarios en la zona.
- b) Los usos compatibles o complementarios cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes y en las determinaciones de este Plan.
- d) Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquéllos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

#### Artículo 2.5. Uso Público y Uso Privado.

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Servicios urbanos  
Religioso  
Alojamiento o residencia de grupos sociales

Espacios Libres	Plazas
	Parques
	Glorietas, nodos y jardines
	Parques Fluviales
	Huertos Urbanos
INFRAESTRUCTURAS	
Viario	
Infraestructuras urbanas básicas	Gasolinera
	Transformadores

Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en la clasificación de tipos de usos del suelo anteriores, se regulará analógicamente por las condiciones, tanto generales como particulares, de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 2.6		Tipos de Usos.	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar		
	Residencial plurifamiliar		
INDUSTRIAL	Industria y almacenamiento		
	Talleres artesanales y pequeña industria		
	Talleres de mantenimiento del automóvil		
TURÍSTICO	Establecimientos hoteleros		
	Apartamentos turísticos		
	Viviendas con fines turísticos		
TERCIARIO	Centros terciarios	Restauración	
		Espectáculos y salas de reunión	
		Comercio	Local comercial
			Agrupación comercia
		Oficinas	
	Servicios terciarios	Aparcamientos y garajes	Garajes privados
			Aparcamientos públicos
DOTACIONAL	Equipamientos	Educativo	
		Deportivo	
		Servicios de interés público	Sanitario
			Asistencial
			Cultural
			Administrativo público
		Mercados de abastos	

00303051





**Artículo 2.7. Condiciones de la Edificación.**

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de calidad e higiene.
- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de seguridad.
- f) Condiciones ambientales.
- g) Condiciones de estética.

3. En los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

**Sección 1.ª Condiciones de la Parcela****Artículo 2.8. Definición.**

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada y, en cualquier caso, las establecidas en los Art.148 y 149 de la LOUA. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

**Artículo 2.9. Aplicación.**

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

**Artículo 2.10. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.**

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e) Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 2.14, Condiciones para la edificación de una parcela, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 2.11. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Artículo 2.12. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán agregaciones ni segregaciones en el ámbito del Casco Antiguo de Guadix con las siguientes excepciones:

- Aquellas agregaciones y segregaciones que quedan expresamente recogidas en los Planos 3.1 y 3.2.: Modificaciones Parcelario, Alineaciones y Volumen de la Edificación o, en su caso, en fichas de catálogo.

- Excepcionalmente se podrán agregar o segregar parcelas, o bien rectificar sus linderos cuando se justifique, con rigor, que ello supone una recuperación del parcelario histórico y, a la vez, una mayor coherencia de las parcelas resultantes con las parcelas y edificaciones existentes en el conjunto de la manzana. Esta recuperación del parcelario histórico deberá también suponer la recuperación de la edificación histórica vinculada al mismo. El expediente a tramitar contendrá la documentación gráfica y memorias necesarias para definir y justificar la alteración del parcelario.

- Se podrán asimismo agregar una o varias parcelas en los casos que por las dimensiones de las mismas, por la forma de estas (frentes de fachada inferiores a cuatro (4) metros y morfología compleja), o por ser interiores sin acceso directo a calle y/o espacio público, sea complejo y difícil desarrollar en estas un programa adecuado arquitectónico, debiéndose justificar previamente la imposibilidad de realizar una solución edificatoria adecuada. En este sentido, en los planos 2.1, 2.2, 3.1 y 3.2 de ordenación completa del presente documento, quedan identificadas aquellas parcelas cuya superficie es menor de 35 m<sup>2</sup>, o que no tienen acceso directo a vial o espacio público, y que por tanto podrían agregarse a alguna de las colindantes.

En el caso de parcelas interiores, el Ayuntamiento deberá mediar para pueda resolverse esta circunstancia, en el trascurso de la solicitud de licencias de rehabilitación u obra nueva de la parcela en cuestión, así como de las parcelas colindantes.

Se entiende que son casos excepcionales ya que el presente documento protege la estructura parcelaria de la ciudad.

2. Cualquier modificación de la estructura parcelaria existente en el momento de redacción del presente documento supondrá una modificación del mismo, y por tanto se tramitará según lo previsto en la legislación vigente y requerirá informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía».

Para tramitar dicha modificación, deberá presentarse la siguiente documentación:

a) Documentación gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones cuando existieran a escala 1:100, alzados, plantas, topografía etc.

b) Justificación de los motivos de segregación o agregación, a nivel registral, histórico, arquitectónico, urbano, patrimonial... que justifique los motivos y las necesidades de la modificación parcelaria.

Del resultado final de la agregación o segregación se realizará, a nivel de Proyecto Básico, una propuesta arquitectónica (escala 1:100) con alzados, plantas, secciones etc., donde se visualice los contenidos fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado. La memoria de este Proyecto Básico tendrá los contenidos justificativos urbanos y arquitectónicos necesarios.

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos, edificabilidad especificados en el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

El parcelario contemplado en los planos de ordenación del presente Plan es reflejo de la planimetría catastral existente en el momento de redacción del documento (a excepción de los «ajustes propuestos en el parcelario catastral» por el presente Plan, que quedan identificados en los planos de ordenación Planos 3.1 y 3.2.: Modificaciones Parcelario, Alineaciones y Volumen de la Edificación). Por lo tanto, en caso de no coincidencia entre

alguna de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación y los planos de catastro a fecha de aprobación definitiva de la Modificación, prevalecerá la planimetría catastral.

No obstante lo anterior, si existe algún error o imprecisión en la planimetría catastral respecto a la realidad física de la parcela, prevalecerá esta segunda, siempre que dicha realidad quede debidamente certificada mediante levantamiento topográfico y fotográfico del estado actual, escrituras, etc. En tal caso, una vez se certifique esta situación, deberá corregirse en catastro.

3. Para inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan, además de las determinaciones establecidas en el este artículo, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.42 Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados de la presente Normativa.

4. El Ayuntamiento de Guadix comunicará el parcelario recogido en la documentación gráfica del presente plan, a los Notarios locales, al Registro de la Propiedad de Guadix y a la Gerencia Territorial de Catastro de Granada. Estas entidades solicitarán licencia municipal para admitir, en el uso de sus competencias y previo informe vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, cualquier agregación, segregación o cambio parcelario en el ámbito del Casco Antiguo.

#### Artículo 2.13. Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas. La delimitación de las parcelas queda reflejada en los Planos 3.1 y 3.2.: Modificaciones Parcelario, Alineaciones y Volumen de la Edificación, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

#### Artículo 2.14. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que la Modificación o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan la Modificación o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones fijadas por el presente documento o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

### Sección 2.ª Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

#### Artículo 2.15. Alineaciones, fondo edificable.

1. Se entiende por alineación aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos o/y viales. Con carácter general, las alineaciones actuales se mantienen y tendrán el carácter de oficial, la edificación en ningún caso podrá rebasar esta línea. La presente Modificación especifica en los planos aquellas alineaciones que son objeto de remodelación.

2. Las alineaciones que se grafían en los planos se entienden como indicativas, prevaleciendo siempre la existente (exceptuando los casos en que expresamente el Plan propone una modificación de la alineación existente). En aquellos edificios o solares en los que se pierda por la acción de las obras las referencias de las alineaciones existentes, será obligatorio en el Proyecto de Ejecución la presentación de un plano detallado de las referencias topográficas, alineaciones y rasantes de la parcela en relación con los colindantes, anchos de viales, etc, el cual deberá tener la aprobación del Ayuntamiento, en el replanteo o inicio de la Obra será necesario el marcar unos hitos de referencia en los cuales tenga el visto bueno del Ayuntamiento.

3. Dada la singularidad de las parcelas del presente documento, no existe fondo máximo edificable, ya que el fondo será el de la edificación existente o aquel que específicamente se grafie en los planos de ordenación de la presente Modificación.

#### Artículo 2.16. Rasante.

1. Se entenderá por rasante el perfil longitudinal de una vía pública. La cota de rasante se medirá en puntos del eje de la calzada, en caso de existir acera se medirá sobre esta.

2. Para la medición de alturas de la edificación se utilizará la rasante de la calzada ó, de existir, de las aceras en contacto con las alineaciones.

3. Se prohíbe la interrupción en la continuidad de la rasante de la calle mediante elementos de acceso a portales o garajes. En todo caso al rampa de acceso a portales tendrán que desarrollarse a partir de dicha rasante.

#### Artículo 2.17. Superficie ocupada, coeficiente de ocupación.

1. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción. Se entiende por coeficiente de ocupación máximo la relación porcentual entre la superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela o área de referencia.

2. Con carácter general, salvo determinación en contra, se tendrá en cuenta el coeficiente de ocupación actual para la edificación existente. Cuando en los casos de Demolición de la edificación se pierdan las condiciones originales de ocupación de la parcela demolida, y le serán de aplicación las condiciones específicas grafadas en los planos de Ordenación Física y Alineaciones del presente documento.

3. La superficie de los patios, no se computará como superficie ocupada por la edificación.

4. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de calificación, o se deduzca de la intervención arqueológica previa.

#### Artículo 2.18. Altura máxima.

La altura máxima de cornisa, medida en unidades métricas, es la distancia medida desde la rasante hasta la cara superior de la cornisa o alero del edificio, en caso de no

existir este vuelo se medirá a la cara superior del forjado de la planta de cubierta. Ningún punto del edificio podrá sobrepasar este valor máximo.

Si bien, con carácter general, la altura de las edificaciones deberá mantenerse en caso de rehabilitación, o deberá adecuarse a las edificaciones existentes en el entorno en caso de obra nueva, con carácter supletorio para casos en los que no existan estas referencias, se establecen las siguientes alturas máximas en función del número de plantas permitido:

	Sin semisótano	Con semisótano
1 planta	4,00 m	5,30 m
2 plantas	7,00 m	8,30 m
3 plantas	10,25 m	11,55 m
4 plantas	13,50 m	14,80 m
5 plantas	16,75 m	18,05 m
6 plantas	20,00 m	21,30 m

No obstante, tal y como se ha indicado previamente, prevalece la adecuación de la altura a las edificaciones de su entorno, de acuerdo a las determinaciones de protección del patrimonio histórico aplicables.

Tal y como se contempla en el artículo 2.31, Número de Plantas Máximo de la presente normativa, podrá construirse una planta menos de lo reflejado en la planimetría siempre y cuando no se generen medianeras de más de una planta, debiendo justificarse dicha solución con un estudio volumétrico de la manzana donde se ubique la edificación.

#### Artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

1. La cubierta del edificio que deberá ser de teja árabe exclusivamente salvo las excepciones indicadas en esta norma, cuyos arranques en todas las líneas perimetrales de los paramentos verticales, tanto fachadas exteriores como paramentos interiores, presentará pendiente inferior a cuarenta grados sexagesimales (40°).

2. Los petos de barandillas de fachadas y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes.

3. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o de las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, del buen hacer constructivo. Deberán quedar integrados en la edificación, evitando una imagen distorsionante sobre todo en aquellas edificaciones que por su tamaño exijan grandes aparatos de Aire Acondicionado. Queda prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todos los casos, las chimeneas o conductos de ventilación se agruparán a ser posible en un mismo ámbito del edificio y se situarán lo más cerca posible de la cumbre de la cubierta.

4. Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

5. Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores con una superficie máxima total de doce (12) metros cuadrados construidos que permitan el acceso a las azoteas planas transitables y den acceso a las salas de máquinas de ascensores, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las distintas calificaciones del presente documento. Esta edificación no computará edificabilidad, y estará retranqueada de cualquier alineación a calle o espacio público, no pudiendo situarse en la primera crujía de la edificación.

6. En relación a las salas de máquinas de ascensores, en todo caso, se recomienda su ubicación en planta baja o sótano.

7. Cuando por motivos de la aplicación de alguna Ley y/o Reglamento Sectorial sea necesario la ubicación en planta de cubiertas de algún cuarto de Instalaciones se podrá realizar siempre que las dimensiones de estos sean las mínimas para su desarrollo.

8. En cualquier caso la superficie máxima permitida sumatoria de la caja de escaleras, ascensores y cuarto de instalaciones especiales no podrá rebasar en ningún caso los quince (15) metros cuadrados construidos, y siempre estará situada como se indica en el punto 5 del presente artículo.

9. El remate de estos cuerpos permitidos por encima de la altura, será realizado con cubierta inclinada de teja árabe. La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres (3) metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores acabadas de los forjados de ambos pisos.

10. En rehabilitación de edificios existentes, el espacio bajo cubierta, en caso de existir, podrá utilizarse para estancias vivideras siempre que se mantengan todas las condiciones morfológicas y estéticas de la cubierta original.

11. En nueva planta, podrán ubicarse trasteros y otras estancias no vivideras integrados en la estructura bajo cubierta, siempre que ello no suponga una modificación de la configuración formal de la misma.

#### Artículo 2.20. Tipos de plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. El presente documento de Modificación del PGOU del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja. Sin posibilidad de ventilación directa al exterior, quedando siempre bajo la acera, rasante oficial o del terreno natural.

b) Semisótano. Es la planta que tiene el forjado o solera del suelo por debajo de planta baja, con posibilidad de ventilación directa al exterior. La cota superior del forjado de planta baja podrá estar ciento treinta (130) cm. por encima de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación. Ningún punto del forjado de planta baja podrá rebasar esta condición.

c) Planta Baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento treinta (130) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento treinta (130) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

d) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Queda prohibida la entreplanta para los edificios de obra nueva o rehabilitación de edificios no catalogados. En edificios catalogados cuando exista la entreplanta como espacio original del inmueble se respetará esta condición.

#### Artículo 2.21. Establecimiento de la cota de referencia.

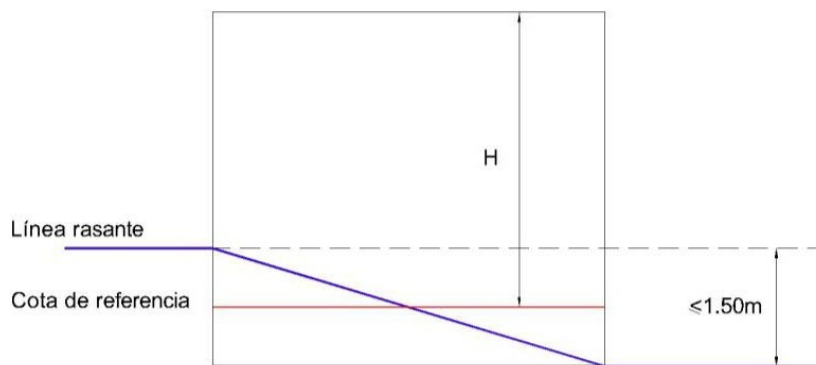
1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

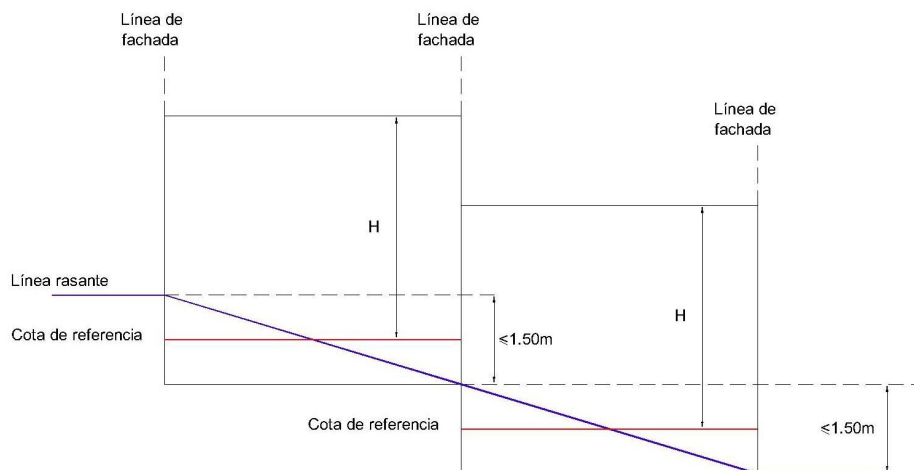
1.1. Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán:

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

a) Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento treinta (130) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.



b) Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.



En estos casos el proyecto deberá incluir alzados o secciones compuestas en los que sea posible comprobar la adecuación de la altura del edificio propuesto a las alturas de los edificios colindantes.

1.2. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia

y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

### 1.3. Edificación escalonada.

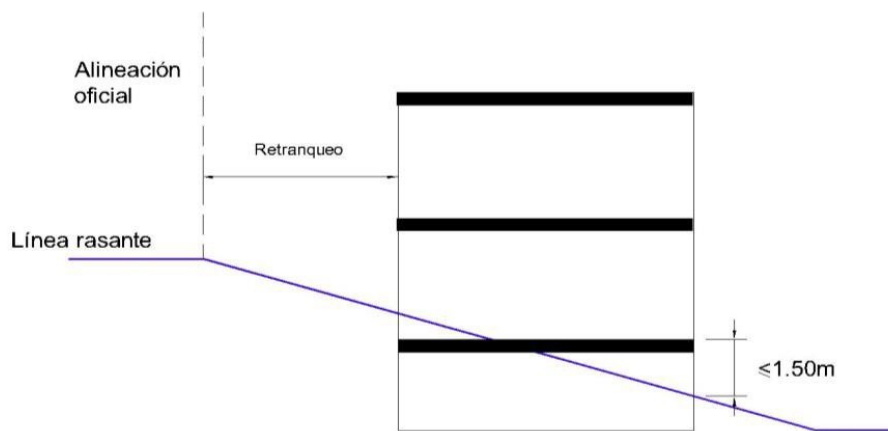
La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirá por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores.

Para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo siguiente:

- La cota de referencia es la rasante del terreno (resultante de trazar una línea entre las cotas del terreno natural en contacto con la alineación del vial inferior y superior, obteniéndose así la pendiente media uniforme de ladera), siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique y no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la planimetría del presente documento.

• Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento treinta (130) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

• Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.



### Artículo 2.22. Altura Libre y Cota de Planta Piso.

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

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

### Artículo 2.23. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

2. El número máximo de sótanos será el establecido para cada calificación en la Sección 4.ª del Capítulo II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano del Título III de la presente Normativa.



3. En las edificaciones que excedan de una (1) planta sótano, y esté dispuesto en la ordenación gráfica del Plan la inclusión de aparcamientos de uso público, se tendrán en cuenta las condiciones de uso del subsuelo atribuidas por la LOUA (art. 49.3), con lo que se considerarán prioritaria la intervención pública si ello fuera necesario, y a efectos de una mejor coherencia y facilidad de ejecución de la infraestructura serán criterios a valorar positivamente la ejecución unitaria y coordinada de todo el edificio en su conjunto, de forma que se arbitrarán las medidas oportunas por el ayuntamiento para la mejor consecución de la ejecución perseguida. A estos efectos, y con carácter general, se valorará positivamente y deberá tenerse en cuenta las ventajas incuestionables de la ejecución del conjunto por empresas únicas o conjuntas en una única dirección de la misma.

4. Quedan prohibida la ejecución de sótanos en los siguientes casos:

- En parcelas de inmuebles catalogados siempre.
- En parcelas afectadas por el trazado de la muralla, identificadas en el Plano 5. Cautelas arqueológicas.

• En aquellos casos en que los resultados de la intervención arqueológica previa así lo consideren.

• En las parcelas bajo cuya rasante discurran o existan refugios antiaéreos ya Catalogados o aquéllos que no hayan sido documentados, quedando privadas de aprovechamiento el subsuelo de dichas parcelas ligado al recorrido de los refugios de la Guerra Civil, que en todo caso son considerados de Dominio Público por su interés público. Los Refugios antiaéreos son considerados Lugares de la Memoria Histórica de Andalucía con uso de Equipamiento Público, Servicio de Interés Público y Social.

Artículo 2.24. Aparcamientos públicos.

A efectos de la regulación del apartado anterior (artículo 2.23.3), se deberán considerar como públicos los aparcamientos previstos en este Plan grafiados en los planos de ordenación como «Ámbito de Aparcamiento subterráneo».

Artículo 2.25. Espacios libres de parcela. Tipos.

1. Se considera espacio libre de parcela cualquier espacio no edificado situado en el interior de las alineaciones exteriores de una parcela. En el presente documento se identifican los siguientes tipos de espacios libres de parcela dentro del ámbito del Casco Antiguo:

- Jardines.
- Huertas.
- Patios.

Jardines (identificados con una J en el plano de Usos y Calificaciones).

Los jardines privados grafiados en la documentación gráfica serán de uso privado no edificables. Se destinarán a jardines para mejora de la calidad ambiental de la ciudad. Solo podrán destinarse en un 30% a vías interiores, aparcamientos de superficie o espacios construidos (piscinas, aparcamientos bajo rasante, etc.) quedando el 70% restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones y jardines sin construcción alguna de superficies.

Huertas (identificados con una H en el plano de Usos y Calificaciones).

Las huertas privadas grafiados en la documentación gráfica serán no edificables. Se corresponden con excepcionales reductos dentro de la trama urbana del núcleo de población que mantienen el uso agrícola en su calidad de huertos urbanos. A destacar sus valores paisajísticos, culturales, etnológicos y ambientales. No está autorizada su urbanización interior ni la posibilidad de construir bajo rasante, por lo que se destinarán a plantaciones, espacios ajardinados, etc., sin construcción alguna de superficies.

Las tapias o cierres de las huertas privadas que como consecuencia de las propuestas del presente Plan resulten colindantes con huertos públicos o espacios públicos, y se sitúen sobreelevados respecto a estos, podrán ejecutarse como un pretil, de altura mayor a 1 metro medida desde la cota interior del huerto privado. De esta manera podrán ofrecer vistas directas al espacio público, huerto público y al paisaje urbano. Esta intervención irá siempre enmarcada en un proyecto de rehabilitación del inmueble vinculado a la huerta que lleve aparejado la mejora del aspecto de las fachadas traseras.

Patios (identificados con una P en el plano de Usos y Calificaciones).

Los patios podrán estar pavimentados en toda su superficie, y bajo los mismos podrá situarse una o varias plantas de sótano (destinada o no a aparcamiento) cuando lo permitan las condiciones definidas por la presente Normativa. Los patios situados sobre la planta baja no se identifican en los planos de ordenación como «P», sino que son volúmenes edificados de una planta de altura «I».

Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser de los siguientes tipos:

- a.1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
- a.2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c) Patio de manzana: es aquel patio cuya forma y posición queda definida por el planeamiento para cada parcela, y que junto con los patios de las colindantes, llega a formar un espacio libre único para todas ellas. También se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

d) Los patios existentes de los edificios catalogados.

2. Los espacios calificados como «espacio libre privado singular» son a todos los efectos espacios privados, pertenecientes a alguna de las anteriores categorías, pero que por sus características singulares e interés patrimonial se destacan del resto de espacios libres privados.

La categoría a la que pertenece cada uno de estos espacios, y por tanto su regulación, corresponderá con la letra con la que se identifican en el los planos de ordenación completa 1.1 a 1.4. Usos y Calificaciones del presente documento entre las siguientes opciones:

J - Jardines H - Huertas P - Patios

3. En cuanto al «espacio libre privado de uso público» se trata de espacios que pertenece a una parcela privada (generalmente ocupados por un aparcamiento privado bajo rasante) pero que tienen acceso y uso público desde su origen.

Se trata de espacios cuya regulación sobre rasante será la que corresponda, dentro de las normas recogidas en la Sección 7.<sup>a</sup> Uso Espacios Libres del Capítulo III del Título II de la Normativa, en función de la categoría asignada, que queda contemplada en el documento «8. Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano» de la presente Modificación, pero siendo compatible el uso bajo rasante existente.

Artículo 2.26. Ancho de patios.

1. La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

2. Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios, ni reducirse dicha dimensión mediante la presencia de cuerpos y/o elementos

salientes o cualquier otro tipo de construcción, salvo lo dispuesto específicamente en las presentes normas para los patios de manzana.

3. Los patios deberán mantener uniforme su anchura en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

4. En edificios catalogados se mantendrá las dimensiones de los patios originales, excepto cuando por razones de habitabilidad dichos patios puedan ser ampliados o modificados, tal y como marcan las excepciones previstas en el artículo 4.23 para los edificios catalogados en nivel genérico.

Artículo 2.27. Dimensiones mínimas de los patios.

1. Patios de ventilación. La dimensión mínima para cualquier lado de un patio de ventilación será igual o superior a  $H/6$  siendo la dimensión mínima del patio dos (2) metros pudiendo inscribir un círculo de dos (2) metros en el interior del patio con una superficie mínima de cuatro (4) metros cuadrados. Salvo en Edificios Catalogados que mantendrán sus condiciones originales.

2. Patios de luces. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de la zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

b) En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

c) Los patios de luces de los edificios catalogados mantendrán sus condiciones originales.

3. Patios de manzana. Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

a) Será inscribible un círculo de diámetro igual a nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.

b) La superficie mínima del patio de manzana situada a la misma cota no podrá ser inferior en ningún caso a ochenta y un (81) metros cuadrados.

4. Acceso a los patios. Cualesquiera que sea la naturaleza del patio deberá contar con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras y/u otro espacio comunitario, al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía de los mismos, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde zonas comunes, con un ancho mínimo de tres (3) metros, estando la cota de los mismos situados a una distancia inferior a ciento treinta

(130) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección. En el caso de que existan varios portales para dar acceso a las viviendas que configuran la tipología de patio de manzana, deberá asegurarse el acceso desde todos ellos a dicho patio.

5. Construcciones en los patios. De manera excepcional se permite la posibilidad de instalación de ascensores en los patios de edificios existentes con las siguientes condiciones:

- No se permitirá en edificios catalogados por el presente Plan.
- Las dimensiones del espacio libre resultante en el patio deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en el presente artículo.
- El volumen a ocupar será el mínimo imprescindible para la ubicación del ascensor propuesto, y no podrá ser visible desde ninguna vía o espacio público aledaño.

No se autorizará ninguna otra construcción, ni obras de ampliación que ocupen patios existentes salvo en las condiciones que expresamente queden exceptuadas, en su caso, en las presentes Normas.

6. De forma obligatoria los patios en los edificios de nueva construcción, para cualquier tipo de uso, serán continuos desde la planta baja a la planta de cubierta del edificio.

#### Artículo 2.28. Cubrición de los patios.

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras, siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre que asegure la ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Dicha superficie de ventilación deber ser, cuando menos, igual a la del patio. La ubicación de estas claraboyas y lucernarios se realizará de forma obligatoria en la planta de cubierta de los edificios pero su altura no sobrepasará en ningún caso la altura de la/s cumbreras de la cubierta inclinada del edificio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad. Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos ligeros, tipo chapa galvanizada y/o plastificada.

#### Artículo 2.29. Vuelos de la edificación

Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación. Las cornisas y aleros a los efectos del presente artículo no tendrán la consideración de vuelos, regulándose por las Normas Básicas de Estética.

Según las características volumétricas de los vuelos se distinguen:

**Balcones.** Se entiende por balcón la superficie en voladizo sobresaliente del plano de fachada de la edificación y cerrada tan sólo por una barandilla. El saliente máximo será de cincuenta (50) cm. autorizándose únicamente barandillas hasta una altura máxima de ciento diez (110) cm sobre el nivel del suelo acabado del balcón, como único elemento de cierre. La altura libre mínima entre la rasante oficial y la cara inferior del vuelo del balcón será de trescientos veinte (320) cm.

El ritmo y longitud de los mismos responderán a las condiciones estéticas y existentes de la edificación del entorno. Para los edificios existentes se respetarán las condiciones específicas de los balcones.

**Cuerpos volados.** Se entiende por cuerpo volado el volumen de fábrica habitable cerrado construido en voladizo y sobresaliente del plano o línea de fachada del edificio.

**Galerías.** Constituyen una variante del cuerpo volado cerrado. Se entiende por galería el cuerpo volado acristalado, exento y adosado al muro principal de la fachada, con una estructura de madera, acero o forja independiente del edificio.

Con carácter general no se permiten cuerpos volados ni galerías en edificios de obra nueva o rehabilitación de edificios no catalogados. En edificios catalogados, cuando existan estos y formen parte de la configuración original del inmueble, se respetarán y restaurarán manteniendo las condiciones formales y materiales existentes.

#### Artículo 2.30. Coeficiente de edificabilidad.

1. En el presente documento, la edificabilidad asignada a cada parcela será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación en planta, altura y volumen grafados para cada una de las parcelas del ámbito en los planos 2.1. y 2.2. Alineaciones y Ordenación Física del documento.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, será la establecida para cada calificación en el Título III de la presente Normativa, mediante el coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta.

3. En el caso de Rehabilitación de un edificio, cuando las condiciones de ocupación y altura grafiadas en los planos difieran de la edificabilidad real del inmueble, se podrá mantener esta última, siempre que no se trate de una parcela en la que el plan prevea una nueva ordenación de volúmenes (identificadas en los planos 2.1. y 2.2. como «volúmenes edificadas/alturas propuestos») y siempre que no existan cuerpos discordantes fuera de ordenación, que deberán ser en tal caso eliminados.

#### Artículo 2.31. Número de plantas máximo.

En los planos de ordenación pormenorizada de este Plan se detallan dos tipos de número de plantas diferentes, por un lado las propuestas por la presente Modificación (el número de plantas aparece con el siguiente grafismo ①, ②, ③...), y por otro la altura actualmente existente (el número de plantas aparece con la el siguiente grafismo: I, II, III...).

El número de planta se asigna por volumen edificado, es decir que en una sola parcela podrán existir cuerpos edificados de diferentes alturas, que irán delimitados por la «línea de división de alturas de la edificación» fijada en los planos de Alineaciones y Ordenación Física.

Cuando la altura indicada en los planos de ordenación sea altura propuesta, podrá ser por uno de los siguientes supuestos:

- Por tratarse de solar vacante, libre de edificación o resultante de la demolición de un edificio preexistente. En el segundo caso, por regla general el número de plantas propuesto corresponde al de la edificación demolida.
- Porque el Plan propone una disminución del número de plantas existente, en el caso de volúmenes discordantes o remotes recientes.
- Porque el Plan propone un aumento del número de plantas existente, como es el caso de algunos edificios de una planta que han quedado descontextualizados en el entorno urbano o cuando existen medianeras discordantes.

Podrá construirse una planta menos de lo reflejado en la planimetría siempre y cuando no se generen medianeras de más de una planta, debiendo justificarse dicha solución con un estudio volumétrico de la manzana donde se ubique la edificación, tal y como se contempla en el artículo siguiente.

#### Artículo 2.32. Protección genérica del volumen y forma de la edificación.

La edificación del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix está protegida genéricamente por el presente documento, tanto la catalogada como la no catalogada. Ello incluye la protección del volumen y forma de cada una de las edificaciones, tanto en relación con el espacio urbano en el que se integran sus fachadas como con las parcelas y edificaciones colindantes, así como también como con la propia parcela y su edificación.

Las alineaciones interiores y exteriores, junto con los retranqueos y alturas de la edificación grafiados en los planos de Alineaciones y Ordenación Física, configuran el volumen o envoltorio de la edificación.

Excepcionalmente, en los casos de rehabilitación de edificaciones, así como en obra nueva, será posible realizar ciertos ajustes en el volumen de edificación propuesto por el Plan (ajustes en la alineación interior, ubicación de torreones, distribución del número de plantas...), teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- El proyecto deberá contemplar un estudio volumétrico de la manzana en la que se ubique la edificación, que será informado por la Comisión Técnica del Plan y, cuando se proponga sobre parcelas catalogadas, requerirá informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
- No supondrán un aumento de la edificabilidad máxima de la parcela, que será la resultante de la ordenación de volúmenes grafiada en el presente documento.

- Las modificaciones no afectarán a la alineación exterior de la edificación ni, en el caso de edificaciones catalogadas, al número de plantas propuesto para la primera crujía.
- En todo caso, los posibles ajustes de volumen no podrán suponer un aumento del número de plantas máximo previsto para la parcela por el presente Plan, a excepción de situaciones puntuales en las que se permitirá una planta más en puntos concretos de la edificación (a modo de torreón o similar) siempre con el fin de ocultar medianeras indecorosas, lo cual debe quedar suficientemente justificado en el estudio volumétrico a realizar. En cualquier caso, dicho incremento no supondrá un aumento de la superficie total construida prevista.
- La nueva ordenación de volúmenes podrá suponer la reducción del número de plantas máximo (en una planta), siempre que se garantice que no se generan medianeras indecorosas ni afecte negativamente al paisaje urbano del entorno, pudiendo reducirse la edificabilidad máxima de la parcela.
- La edificación debe contar en su interior con condiciones funcionales y de salubridad e higiene adecuadas a la normativa vigente.
- La edificación debe ser capaz de incorporar elementos esenciales de la tipología edificatoria atribuida a la parcela.
- La relación del edificio con las parcelas y edificios contiguos debe ser de buena vecindad, garantizando que no existe afección a terceros. Se evitarán así paños medianeros no coincidentes de baja calidad y que faciliten vistas improcedentes.
- Se cooperará aprovechando la coincidencia de patios, retranqueos, iluminación y ventilación.
- Se evitará abrumar jardines y espacios al aire libre con vistas y pérdidas de intimidad.
- Se buscará, por coincidencia o por contraste, coordinar y compatibilizar el orden y calidad de las fachadas contiguas con las de la edificación proyectada.
- Se buscará también, sea por coincidencia o por contraste, una relación adecuada con los edificios y espacios públicos del entorno inmediato de la parcela.
- Se respetarán las perspectivas de interés, evitando bloquear visuales con elementos interpuestos de las nuevas construcciones.
- En caso de que la parcela se sitúe en entorno de Bien de Interés Cultural, se deberá justificar que la modificación propuesta no afecta negativamente al BIC ni a las visuales existentes sobre el mismo.

### Sección 3.ª Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios

#### Artículo 2.33. Definición.

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

#### Artículo 2.34. Aplicación.

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

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

### Subsección Primera: Condiciones de Calidad

#### Artículo 2.35. Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

**Artículo 2.36. Condiciones de Aislamiento.**

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán lo establecido en el CTE sobre condiciones térmicas en los edificios.

Subsección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales.

**Artículo 2.37. Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

**Artículo 2.38. Local Exterior.**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado de cualquier tipo de los descritos en el artículo 2.25 de la presente normativa y cuya dimensión cumpla las condiciones mínimas establecidas para los patios de luces en el artículo 2.27.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

**Artículo 2.39. Recintos Habitables.**

Recinto habitable: Recinto interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas. Se consideran recintos habitables los siguientes:

- a) habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.) en edificios residenciales;
- b) aulas, bibliotecas, despachos, en edificios de uso docente;
- c) quirófanos, habitaciones, salas de espera, en edificios de uso sanitario;
- d) oficinas, despachos; salas de reunión, en edificios de uso administrativo;
- e) cocinas, baños, aseos, pasillos y distribuidores, en edificios de cualquier uso;
- f) zonas comunes de circulación en el interior de los edificios;
- g) cualquier otro con un uso asimilable a los anteriores.

Se consideran recintos no habitables aquellos no destinados al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo justifica unas condiciones de salubridad adecuadas. En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, trasteros, las cámaras técnicas y desvanes no acondicionados, y sus zonas comunes.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones de salubridad que se señalan en el Código Técnico de la edificación (en adelante CTE). Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

En todo caso, en los ámbitos de cuevas o casa-cueva, debido a la configuración tipológica que este tipo de construcciones posee (y que este Plan protege), es posible que no se cumplan algún/os de los parámetros establecidos por la normativa vigente.

**Artículo 2.40. Recintos Habitables en Plantas Sótano.**

No podrán instalarse en sótanos recintos habitables. Además del uso de aparcamiento, se permiten los usos de almacenaje y las instalaciones al servicio del edificio y los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano.

**Artículo 2.41. Ventilación e iluminación.**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de los recintos habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

2. Cada uno de los recintos habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza. En los casos en que así lo permita el CTE, esta ventilación podrá sustituirse por ventilación mecánica.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

**Artículo 2.42. Oscurecimiento de las Piezas Habitables.**

Los recintos habitables destinados a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

En cuanto a diseño y materiales, los sistemas de oscurecimiento cumplirán lo establecido para los mismos en la presente normativa y en la Carta del Color incluida como documento anexo a la presente Modificación.

**Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios****Artículo 2.43. Definición.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

**Artículo 2.44. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

**Subsección Primera: Dotación de Agua****Artículo 2.45. Dotación de Agua Potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.



2. En ningún caso los nuevos cuadros de contadores podrán ir colocados en la fachada del edificio.

3. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

4. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

#### Artículo 2.46. Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### Artículo 2.47. Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores eléctricos capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

En ningún caso los nuevos cuadros de contadores podrán ir colocados en la fachada del edificio.

#### Artículo 2.48. Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

#### Artículo 2.49. Combustibles Líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### Artículo 2.50. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de

humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las normas correspondientes.

#### Artículo 2.51. Energías Alternativas.

En materia de utilización de energías alternativas, los edificios de nueva construcción podrán utilizar instalaciones receptoras de energía alternativa (aeroterminia, biomasa...), previendo espacios y condiciones técnicas suficientes ello, siempre que el uso de estas energías no suponga impacto visual en el exterior del edificio.

En cuanto a las placas solares u otras instalaciones de captación de energía solar, cualquier propuesta de instalación se estudiará con carácter individualizado por la Comisión Técnica del Plan, que las podrá admitir o no en función de las condiciones particulares de la propuesta. En cualquier caso, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Siempre se emplearán las tecnologías menos agresivas con el entorno (por sus dimensiones, ubicación, texturas o color, brillo, etc) no admitiéndose en ningún caso los paneles situados sobre estructura metálica independiente y con mayor pendiente que la de la cubierta inclinada sobre la que se ubiquen.
- No se admite su instalación en inmuebles catalogados en el presente Plan, a excepción de los Niveles 3 y 4, en los que a criterio de la Comisión Técnica se podrán admitir siempre que quede justificado que dicha instalación no tiene incidencia alguna sobre los valores patrimoniales a proteger.
- Se colocarán en lugares secundarios de la edificación o espacios libres de parcela, siempre que no sean visibles desde ninguna vía o espacio público colindante.
- En cualquier caso, cualquier propuesta deberá incorporar un estudio de impacto visual, teniendo en cuenta los Bienes de Interés Cultural existentes y sus entornos, así como los miradores y principales puntos de vista existentes en la ciudad.

Para este tipo de instalaciones, la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan podrá elaborar una ordenanza para establecer condiciones y criterios más específicos y adaptados a las nuevas tecnologías y avances que surjan en este campo, debiendo contar con la aprobación de la Consejería Competente en Materia de Patrimonio Histórico.

#### Artículo 2.52. Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

### Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación

#### Artículo 2.53. Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación (telefónica, fibra óptica, ADSL), con independencia de que se realice o no la conexión con compañía suministradora. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

4. Siempre que sea técnica y económicamente viable, se evitará la colocación de cableado u otros aparatos de este tipo de instalaciones en fachada.

**Artículo 2.54. Radio y Televisión.**

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Dichas edificaciones destinadas a viviendas colectivas deben disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de televisión, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en el que suponga menor impacto visual para el medio y donde sea menos visible desde los viales o espacios públicos, siempre que los factores técnicos así lo permitan, que se cumplan las condiciones de calidad de la señal que debe ser recibida y que disponga de la altura adecuada.

3. Cuando sea posible, se deberá priorizar la utilización de instalaciones por cable en lugar de antenas, de manera que se minimice el impacto que el uso de estas instalaciones produce.

**Artículo 2.55. Servicios Postales.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos. En cualquier caso, estos no se instalarán en fachada.

**Subsección Tercera: Servicios de Evacuación****Artículo 2.56. Evacuación de Aguas Pluviales.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

2. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

**Artículo 2.57. Evacuación de Aguas Residuales.**

1. Todas las edificaciones deberán cumplir las características mínimas de vertido que establece el Real Decreto-ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y la normativa que la desarrolla.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en las normas correspondientes, y en todo caso no verterán a la red de alcantarillado sin cumplir las determinaciones técnicas municipales establecidas en las ordenanzas al respecto.

3. Todas las edificaciones en suelo urbano deberán resolver la evacuación de aguas residuales siempre mediante su conexión a la red de saneamiento municipal y de ésta a una Estación Depuradora de Aguas Residuales.

4. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada cien (100) metros cuadrados de local.

5. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

**Artículo 2.58. Evacuación de Humos y ventilación.**

1. Como criterio general la evacuación de humos de cualquier local se realizará a través de chimeneas, se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios de manzana, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Con carácter general:

- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

- Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia. Se colocarán lo más próximos posible a la zona de cumbrera de la cubierta y agrupados.

- Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. En locales en planta baja, excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m<sup>3</sup>/sg.) metro cúbico por segundo, cuando se den las siguientes circunstancias:

a) En aquellos casos en los que sea materialmente imposible sacarlos a cubierta. En este sentido, se tendrán en cuenta los problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b) En edificios catalogados, cuando el daño causado al edificio por la ejecución de la subida de los conductos a cubierta sea mayor que la ejecución de la extracción a fachada. En estos casos, deberá quedar garantizado que la extracción se produce por huecos existentes y que no se afecta a ninguna carpintería o elemento especialmente protegido en la ficha de catálogo del bien.

Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a) Quedarán siempre integrados en la composición de la fachada, en el interior de huecos existentes.

b) Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de dos con cincuenta metros (2,5) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

c) Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

d) Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

- Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

- Características técnicas y funcionales de los equipos.

- Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

- Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

e) El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio

de modelo o marca, conllevaría la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

3. En edificios de nueva planta se preverán los conductos de evacuación de humos y ventilación necesarios y de las dimensiones necesarias para cumplir el Documento Básico HS de Salubridad del CTE. En proyecto se deberán reservar todos los espacios necesarios para tránsito de los conductos por el interior del edificio y su evacuación en cubierta cumpliendo las condiciones establecidas en el punto 1 del presente artículo.

#### Artículo 2.59. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort

#### Artículo 2.60. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible, que nunca se colocarán en la fachada del edificio, pudiendo instalarse en el portal.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

No se permitirá la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire en las fachadas de los edificios.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si la salida de aire ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3)

metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público e irá integrada en la composición de la fachada. En cualquier caso, no se instalarán máquinas en fachada.

7. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado y la ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada vivienda y la fijación de las zonas de cubierta (bajo el faldón) u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria para cada vivienda. Se definirá la integración de aparatos de aire acondicionado de ventana en edificios destinados a vivienda cuando por motivos justificados no se incluya en proyecto la preinstalación con sistema de aire centralizado para cada vivienda o para el conjunto del edificio. En cualquier caso, no se instalará maquinaria en fachada

8. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una solución independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

#### Artículo 2.61. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Se deberán instalar ascensores o aparatos elevadores en todos los edificios en los que sea obligatorio en cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario. Asimismo, se exceptúan de esta norma general (cuando esté justificado) los edificios incluidos en el Catalogo de Protección del Patrimonio.

3. La instalación de ascensores en los inmuebles del Casco Antiguo quedará supeditada a que su instalación no suponga superar los límites del volumen permitido para el inmueble en aplicación de los planos de ordenación física y alineaciones y las presentes normas. En los casos en que sea posible, se deberán utilizar tecnologías que eviten la presencia de volúmenes en la cubierta del edificio.

4. En edificios catalogados, la instalación de ascensores nunca podrá suponer una pérdida de los valores patrimoniales del inmueble ni la alteración de su imagen exterior, volumen o elementos fundamentales de su tipología interior (acceso, patio, escaleras, etc.).

5. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

6. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

7. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

8. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

9. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

10. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

11. Los monta coches en todo caso serán de cabina cerrada.

12. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

**Sección 5.ª Condiciones de Seguridad en los edificios****Artículo 2.62. Definición.**

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

**Artículo 2.63. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

**Artículo 2.64. Accesos a las Edificaciones.**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia, a excepción de que la trama urbana actual no lo permita.

**Artículo 2.65. Visibilidad del Exterior.**

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados. El hueco de acceso principal al edificio al igual que los accesos a los distintos locales deberán ir en consonancia con la composición general de la fachada, no pudiendo abrir nuevos huecos que no sean acordes con el ritmo de huecos existente.

**Artículo 2.66. Señalización en los Edificios.**

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

**Artículo 2.67. Puerta de Acceso.**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el CTE y la normativa vigente sobre accesibilidad y

siempre irán con consonancia con la composición general de la fachada en dimensiones y ubicación.

#### Artículo 2.68. Circulación Interior.

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

- a) En edificios de uso plurifamiliar, los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d) Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

#### Artículo 2.69. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la normativa de protección contra incendios DB-SI del CT de la edificación.

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2.10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2.00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.



**Artículo 2.70. Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento.

**Artículo 2.71. Supresión de Barreras Arquitectónicas.**

En todas las edificaciones será de aplicación la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

**Artículo 2.72. Prevención de Incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el DB-SI del CT de la edificación, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

**Artículo 2.73. Prevención contra el Rayo.**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

**Artículo 2.74. Prevención de las Caídas.**

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

**Sección 6.ª Condiciones Ambientales****Artículo 2.75. Definición.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

**Artículo 2.76. Aplicación.**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto

de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

#### Artículo 2.77. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.
- e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### Artículo 2.78. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### Artículo 2.79. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

### Sección 7.<sup>a</sup> Condiciones generales de Estética

#### Artículo 2.80. Definición.

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

#### Artículo 2.81. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética del Casco Antiguo del Conjunto Histórico son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

**Artículo 2.82. Armonización de las Construcciones con su Entorno.**

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

**Artículo 2.83. Protección de los Ambientes Urbanos.**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. En obras de restauración, conservación y mantenimiento o acondicionamiento, deberán respetarse las características básicas del edificio. La intervención habrá de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

3. En obras de rehabilitación o reestructuración, las fachadas visibles desde el espacio público deberán conservar su composición y adecuándose a los materiales originarios.

4. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

**Artículo 2.84. Fachadas.**

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

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

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

**Artículo 2.85. Tratamiento de las Plantas Bajas.**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

**Artículo 2.86. Materiales de Fachada.**

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto.

**Artículo 2.87. Modificación de Fachadas.**

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. No se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes.

3. En edificios plurifamiliares no catalogados, en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza con carácter mayoritario, dicha intervención podrá regularizarse siempre que sea a través de un proyecto conjunto y con un diseño unitario, que deberá ser autorizado por la Comisión Técnica Municipal del Plan.

4. No cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

#### Artículo 2.88. Soportales o plantas bajas porticadas.

Se designa con este nombre al espacio de uso público incorporado al viario público, cubierto por la edificación a nivel no inferior al de la primera planta, definido entre la alineación y la línea de la edificación.

No podrán autorizarse soportales o plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción o en intervenciones sobre edificios existentes que no dispongan de estos elementos.

En el ámbito del Casco Antiguo de Guadix, solamente existen los soportales históricos de la plaza de la Constitución o del Ayuntamiento, que deberán mantenerse en su configuración actual (altura, ocupación, composición, etc.).

#### Artículo 2.89. Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de los recintos habitables y locales a través de la fachada.

#### Artículo 2.90. Instalaciones en la Fachada.

1. No se permite ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas en fachada, con las excepciones contempladas en la Sección 2.<sup>a</sup> del presente Capítulo.

2. No se permitirán la instalación de contadores o conducciones de cualquier tipo de suministro (eléctrico, agua, gas, etc.) vistos en fachadas.

#### Artículo 2.91. Condiciones de los vuelos de la edificación.

1. Las definiciones y tipos de estos elementos quedan recogidos en el artículo 2.29 del presente documento.

2. Se prohíbe cualquier tipo de vuelo en la planta baja del edificio.

3. Se prohíben los cuerpos volados y las galerías en cualquier planta de la edificación, excepto en edificios catalogados cuando estos formen parte de la configuración original del inmueble y no sean elementos discordantes.

4. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos (balcones) siempre que no vuelen más del cinco por ciento (5%) de la anchura de la calle o patio, con un máximo de ochenta (80) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada.

En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

#### Artículo 2.92. Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) Los aleros de cubierta, siempre que la anchura de la calle sea mayor de cuatrocientos (400) centímetros y se encuentre a una altura mayor de trescientos cincuenta (350) centímetros, podrán tener un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros, no pudiendo superar la anchura de la acera y una décima parte de la anchura de a calle, con un máximo de cien (100) centímetros.

#### Artículo 2.93. Portadas y Escaparates.

1. Las fachadas de plantas bajas de los edificios de nueva planta o en actuaciones de rehabilitación integral se proyectarán y se construirán conjuntamente con el resto de la fachada.

Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos.

Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados originales de los muros, machones y zócalos del edificio. En los paramentos de muros o machones sólo se admitirá la colocación de rótulos con las características que se señalan en los artículos específicos de esta Norma.

Los acabados de los locales se ejecutarán con los materiales permitidos en la Carta de Color incluida como Anexo en el presente documento.

Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada del edificio. Tampoco se permiten elementos que sobresalgan de la alineación exterior en la decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

La carpintería exterior podrá ser de madera, de acero o aluminio lacada siempre que sean perfilierías de escaso espesor o que estén embutidas parcialmente en los cerramientos. Los cierres de huecos exteriores se limitarán en lo posible a las puertas de acceso a fin de disminuir el impacto de estos, el acristalamiento de las lunas de escaparate fijas deberán ser de cristal blindado tipo stadip, a fin de evitar los cierres metálicos en estas zonas.

2. En las reformas parciales o totales de los Locales Existentes, que modifiquen o alteren cualquier elemento de fachada, carpintería, huecos etc. Será necesario la preceptiva licencia municipal, adaptándose el local a esta Normas, además de las exigibles legalmente. Debiendo aportar como mínimo un levantamiento planimétrico de plantas estado actual y reformado, fachadas actual y reformado con la composición propuesta del local y de todo el edificio donde se sitúe donde se justifique la integración de sus huecos en el contexto global de la edificación; memoria descriptiva de los materiales a emplear en el exterior de la fachada. Descripción de los anuncios ó rótulos exteriores con indicación de tamaño, forma, diseño de letras, color texturas etc., debiendo cumplir estos la normativa detallada en este Plan.

#### Artículo 2.94. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

#### Artículo 2.95. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento.

2. En viviendas adosadas o aisladas, los cierres de espacios libres privados podrán resolverse:

a) Con elementos ciegos cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### Artículo 2.96. Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte y se sustituirán por otros ejemplares de similares características.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

9. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

#### Artículo 2.97. Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

#### Sección 8.ª Régimen de Fuera de Ordenación y Elementos Discordantes

##### Artículo 2.98. Edificios Fuera de Ordenación y obras permitidas.

1. Tal y como establece la LOUA en su artículo 34.1.b), la aprobación de la presente Modificación producirá la declaración en situación de fuera de ordenación de aquellas instalaciones, construcciones, obras o edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

2. En la presente Modificación, se distinguen los siguientes casos:

a) Instalaciones, construcciones, obras y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. En este caso, las edificaciones que ocupan suelo dotacional público (suelos identificados como sistema local o general de espacios libres) o, en caso del viario, impiden la efectividad de su destino, han sido identificadas como «edificaciones fuera de ordenación» en los planos de ordenación completa 2.1. y 2.2. Alineaciones y Ordenación Física.

En cualquier otro caso no identificado en planimetría en el que el edificio o instalación resulte totalmente incompatible con la ordenación planteada en el presente documento, se entenderá que el edificio está fuera de ordenación y se acogerá a lo dispuesto en el presente artículo.

00303051

b) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que son solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación. Se trata de edificaciones en las que se haya identificado algún elemento discordante en los siguientes documentos del Plan:

- Anexo 5. de Entornos de BIC
- Planos de Ordenación 2.1. y 2.2. Alineaciones y Ordenación Física
- Fichas del Catálogo

La identificación de estos elementos ha sido exhaustiva pero no definitiva ni finalista, dado que la ciudad es un organismo vivo y más en este tipo de elementos e intervenciones, muchas de ellas surgidas al margen de la legalidad.

Por ello, cualquier elemento que no cumpla las determinaciones contempladas en el presente Plan (existente en el momento de aprobación definitiva del mismo o posterior), esté o no contemplado en el presente Anexo, se entenderá a todos los efectos como elemento discordante.

3. En relación a las intervenciones permitidas en estos casos:

a) En las edificaciones totalmente incompatibles con la ordenación (descritas en el apartado a. del punto anterior):

- Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

- Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

b) En las edificaciones parcialmente incompatibles con la ordenación (descritas en el apartado b. del punto anterior), se estará a lo dispuesto en el artículo 2.100 Elementos discordantes y obras permitidas de la presente Normativa.

Artículo 2.99. Usos fuera de ordenación.

Los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del presente Plan que resultaren disconformes con el presente documento, quedarán asimismo en situación de fuera de ordenación.

En estos casos, se estará a lo dispuesto en el apartado 3.a del artículo anterior.

Cuando el uso o actividad fuera de ordenación no se desarrolle en la parcela completa, las restricciones de obras se aplicarán a la zona o ámbito en el que se desarrolle dicho uso.

En cualquier caso, el ayuntamiento promoverá las acciones necesarias para la eliminación paulatina de los usos o actividades disconformes existentes en el Casco Antiguo.

Artículo 2.100. Elementos discordantes y obras permitidas.

1. Definición y Tipologías.

Se consideran elementos discordantes, aquellos elementos perturbadores que de algún modo contaminan el entorno o afectan a la buena armonía del mismo, y que han sido identificados en los siguientes documentos del Plan:

- Anexo 5. Entornos de BIC.
- Planos de Ordenación 2.1. y 2.2. Alineaciones y Ordenación Física.
- Fichas del Catálogo.

Las edificaciones en las que se identifica alguno de estos elementos discordantes se considera parcialmente fuera de ordenación.

Se han identificado las siguientes categorías:

Volúmenes discordantes: Se trata de volúmenes que se considera afectan negativamente a imagen y el paisaje urbano del Casco Antiguo, por ser remontes, plantas



o cuerpos edificados que no pertenecen al volumen original del edificio y se consideran no acordes por su ubicación, dimensiones o ejecución.

Cubriciones irregulares de terrazas existentes: normalmente ejecutados con cubiertas de fibrocemento u otros elementos no acordes con la regulación de materiales del presente Plan.

Tratamiento de cubiertas discordantes: Cubiertas que por su formalización o materiales no se consideran adecuadas, y afectan negativamente a la imagen del plano de cubiertas (también denominada quinta fachada) del ámbito.

Huecos discordantes: En relación a los materiales y acabados de las carpinterías, sistemas de oscurecimiento y toldos que no cumplan las determinaciones establecidas en la Carta de Color y en normativa para cada uno de los ámbitos contemplados.

Instalaciones discordantes: Cableado aéreo y/o visto en fachada situado en un edificio catalogado o en el entorno de alguno de los Bienes de Interés Cultural existentes en el ámbito del presente Plan.

Publicidad discordante: publicidad que no cumpla con el articulado específico de las Normas de Protección del Paisaje Urbano del presente Plan.

Toldo discordante: Toldo situado en el entorno de alguno de los Bienes de Interés Cultural existentes en el ámbito del presente Plan que no cumple las condiciones establecidas en la presente normativa para la implantación de estos elementos.

Tratamiento de fachadas y medianeras discordantes: Se trata de edificios en los que se han ejecutado intervenciones, normalmente recientes, que han dado lugar a ritmos, acabados, colores, materiales, etc que distorsionan la imagen tradicional de la fachada del inmueble, o de medianeras que por su tratamiento o falta de él son consideradas elementos discordantes para el Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

Elementos decorativos en fachada: elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio.

Color discordante: tanto fachadas, carpinterías u otros elementos que no cumplan el color que establece la Carta de Color para cada uno de los ámbitos del presente Plan.

## 2. Obras permitidas.

En edificios en los que se identifiquen elementos discordantes, se permitirá cualquiera de las obras definidas en el artículo 2.3 Tipos de Obras de la Edificación, con las siguientes matizaciones:

a) En caso de edificios catalogados, las obras serán las permitidas en función de su nivel de catalogación.

b) Cuando se realicen obras restauración, rehabilitación o reestructuración, la intervención requerirá la eliminación de los elementos discordantes identificados en el presente Plan, a excepción de obras parciales en inmuebles plurifamiliares o de varios propietarios, cuando no se intervenga sobre dichos elementos.

c) Cuando se realicen obras de conservación, mantenimiento o acondicionamiento que afecten al elemento o los elementos identificados como discordantes, la intervención requerirá la eliminación dichos elementos identificados en el presente Plan.

d) Se permiten las obras de conservación, mantenimiento o acondicionamiento que no afecten al elemento o los elementos identificados como discordantes.

Tal y como establece el artículo 155 de la LOUA, el ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de ornato público y por tanto la eliminación de los elementos discordantes existentes.

Dichas órdenes de ejecución se podrán realizar conjuntamente para un ámbito concreto (el entorno de un monumento, un vial o espacio público específico, etc), así como para un tipo de elemento discordante determinado.

**CAPÍTULO III****Normas básicas de los usos****Sección 1.ª Condiciones Comunes a todos los usos****Artículo 2.101. Condiciones de los usos.**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a las zonas en que se encuentren.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

**Artículo 2.102. Usos en los Sótanos.**

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes.

c) Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.

d) En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

**Artículo 2.103. Diferentes Usos en un mismo Edificio o Local.**

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

**Artículo 2.104. Actividades Toleradas.**

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Aquellos usos incompatibles con las condiciones establecidas por la presente Normativa, estarán sometidos a lo establecido en el artículo 2.99. Usos fuera de ordenación del presente documento.

**Artículo 2.105. Compatibilidad de usos.**

Tal y como queda definido en el artículo 2.4. de la presente Normativa, el Plan establece 4 clases de usos atendiendo a su grado de implantación, distinguiendo:

- Usos característicos (CA).
- Usos compatibles (CPA).
- Usos complementarios (CPL).
- Usos prohibidos (P).

Se incluye a continuación un cuadro detallado en el que se vinculan las diferentes calificaciones establecidas por el presente documento (en los «planos 1.1 y 1.2. Usos y Calificaciones» y en la sección 4.ª del Capítulo II del Título III del presente documento)

al grado de implantación de los usos pormenorizados contemplados. Cuando el cuadro aparece en blanco se entiende que se trata de un uso prohibido.

A continuación del cuadro, se incluyen una serie de condiciones específicas o aclaraciones para la implantación en cada caso de los usos descritos.

Calificación asignada por el Plan	Uso pormenorizado	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		TURÍSTICO		TERCIARIO		EQUIPAMIENTO		INFRAESTRUCTURAS								
		Residencial unifamiliar	Residencial plurifamiliar	Industrial y almacenamiento Tall. Artesanales, almacenes y pequeña industria	Tall. Mantenimiento automóvil	Establecimientos hoteleros	Apartamentos turísticos	Viviendas con fines turísticos	CT - Restauración	CT - Espectáculos y salas de reunión	CT - Comercio	CT - oficinas	ST - aparcamientos y garajes	Educativo	Deportivo	SIP	Gasolinera	Transformadores		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>Centro Tradicional</b>	CA 1	CA 1	P	CPL 2	P	CPA 4	CPA / CPL 5	CPA / CPL 5	CPA / CPL 7	P	CPA / CPL 7	CPA / CPL 7	CPL 8	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	P	P	
	Unifamiliar Adosada	CA	P	P	CPL 2	P	P	CPA 6	P	P	P	CPA / CPL 8	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	P	P	P	P	
	Manzana Cerrada - Casco Antiguo	P	CA	CPL 3	CPL 2	CPL 3	CPA 4	CPA / CPL 5	CPA / CPL 5	CPL 9	CPL 9	CPL 9	CPL 10	CPL 8	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	P	P	
	Casa Cueva	CA	CPA 1	P	CPL 2	P	CPA 4	CPA / CPL 5	CPA / CPL 5	CPA / CPL 7	P	CPA / CPL 7	P	P	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	P	P	
	Unifamiliar Aislada de Carácter Agrícola	CA	P	P	P	P	P	CPA 6	CPA / CPL 7	P	P	P	CPA / CPL 8	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	P	P	P	
<b>TURÍSTICO</b>	<b>Establecimientos Hoteleros</b>	CPA 12	CPA 12	P	CPL 2	P	CA	CPA	P	CPL 9	CPL 9	CPL 9	P	CPA / CPL 8	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	P	P	
	Centros Terciarios	P	P	CPL 13	CPL 13	CPL 13	CPA 14	CPA / CPL 14	P	CA	CA	CA	CA	CA	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	CPA / CPL 11	P	P	
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>Educativo</b>	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CA	CPA 15	CPA 15	CPA 15	P	P	
	Deportivo	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CPA 15	CA	CPA 15	CPA 15	P	P	
	SIP	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CPA 15	CPA 15	CA	CA	P	P	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>Gasolinera</b>	P	P	P	P	P	P	P	P	CPL	CPL	CPL	CPL	P	P	P	P	CA	P	
	Transformadores	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CA	CA

1. En la calificación Centro Tradicional, son usos característicos tanto el residencial unifamiliar como el plurifamiliar, si bien cuando se plantee un cambio de uso de una vivienda originalmente unifamiliar a plurifamiliar, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- En el caso de edificios catalogados, el cambio de uso no supondrá alteración en la configuración exterior del edificio (modificación del ritmo de huecos, accesos...) ni en los elementos que definan la tipología del inmueble (patio, zaguán, escaleras...).
- Tampoco supondrá la compartimentación excesiva de espacios originales, y en ningún caso se permitirá la compartimentación de estancias que presenten elementos de interés definitorios de la misma (suelos, carpinterías y artesonados de interés, alfarjes...)
- En cualquier caso (edificios catalogados o no), las viviendas resultantes del cambio propuesto responderán a un programa de vivienda digno y la dimensión de sus espacios será la necesaria para su correcto funcionamiento, cumpliendo los estándares de superficie mínima impuestos por la normativa vigente.

2. Los talleres artesanales, pequeños almacenes y pequeña industria, podrán instalarse como uso complementario al residencial (en las calificaciones indicadas) o establecimientos hoteleros solamente en planta baja y siempre que la actividad no cause molestias al uso característico.

3. Los usos de industria y almacenamiento, así como talleres de mantenimiento del automóvil, podrán instalarse en planta baja en edificios calificados como Manzana Cerrada – Casco Antiguo, que corresponden a bloques de vivienda plurifamiliar en ámbitos situados en las zonas de borde del Casco Antiguo.

4. Las parcelas calificadas como Centro Tradicional, Manzana Cerrada – Casco Antiguo o Casa Cueva, se podrán destinar a uso de establecimiento hotelero (hoteles, hostales, pensiones...), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- En el caso de edificios catalogados, el cambio de uso no supondrá alteración en la configuración exterior del edificio (modificación del ritmo de huecos, accesos...) ni en los elementos que definan la tipología del inmueble (patio, zaguán, escaleras...)
- Tampoco supondrá la compartimentación excesiva de espacios originales, y en ningún caso se permitirá la compartimentación de estancias que presenten elementos de interés definitorios (suelos, carpinterías y artesonados de interés, alfarjes...)
- En la calificación de Casa Cueva, el inmueble podrá destinarse a establecimiento hotelero siempre que se trate de cuevas existentes y su tipología responda a la tradicional

de las cuevas históricas (frente de cueva, chimeneas, etc), y la implantación del uso lleve aparejado el mantenimiento del carácter original de la/s cueva/s y su regeneración.

5. En Centro Tradicional, Manzana Cerrada – Casco Antiguo o Casa Cueva, la totalidad del inmueble (en ese caso será un uso compatible) o parte del él (en ese caso será un uso complementario), podrá destinarse a apartamentos turísticos o viviendas con fines turísticos, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, y el Decreto 194/2010, de 20 de abril, que regulan las viviendas con fines turísticos y establecimientos de apartamentos turísticos, y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el punto previo para edificios catalogados y Casas Cueva.

En el caso de que se trate de un uso complementario, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

6. En el caso de Vivienda Unifamiliar Adosada o Aislada de Carácter Agrícola, la edificación podrá destinarse a uso de vivienda con fines turísticos cuando se cumpla la normativa vigente en la materia.

7. En parcelas con calificación de Centro Tradicional, Casa Cueva o Vivienda de Carácter Agrícola, la totalidad del inmueble (en ese caso será un uso compatible) o parte del él (en ese caso será un uso complementario), podrá destinarse a locales de uso terciario de restauración, comercio u oficinas. En el caso de Vivienda de Carácter Agrícola, solo se permite uso de restauración y en el caso de la calificación Casa Cueva, se permitiría restauración o comercio.

En el caso de que se trate de un uso complementario, este deberá situarse en la planta baja del edificio y una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

8. En parcelas calificadas con uso residencial (excepto Casa Cueva), la planta baja, así como la/s planta/s sótano, podrán destinarse a uso de aparcamiento, siempre y cuando lo permitan las determinaciones establecidas al respecto en la presente normativa respecto a las edificaciones catalogadas, restos arqueológicos, condiciones de acceso, etc.

9. En Manzana Cerrada – Casco Antiguo o Establecimientos Hoteleros, en planta baja se podrá implantar como uso complementario el terciario destinado a locales de restauración y comercios. En estos casos, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

10. En Manzana Cerrada – Casco Antiguo, en planta baja o primera, se podrá implantar como uso complementario el terciario destinado a oficinas. En estos casos, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

11. En parcelas con cualquiera de las calificaciones pertenecientes a los usos globales residencial, turístico o terciario, la totalidad del inmueble (en ese caso será un uso compatible) o parte del él (en ese caso será un uso complementario), podrá destinarse a equipamiento en cualquiera de sus categorías.

En el caso de que se trate de un uso complementario, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

12. En parcelas calificadas con uso de establecimiento hotelero, serán compatibles los usos residencial unifamiliar o plurifamiliar, siempre que las condiciones del inmueble (en caso de edificación existente) lo permitan.

13. Los usos de industria y almacenamiento, así como talleres artesanales y talleres de mantenimiento del automóvil, podrán instalarse en planta baja en edificios calificados como terciario.

14. En parcelas calificadas como terciario, la totalidad del inmueble (en ese caso será un uso compatible) o parte del él (en ese caso será un uso complementario), podrá destinarse a establecimientos hoteleros o apartamentos turísticos.

En el caso de que se trate de un uso complementario, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

15. En parcelas calificadas como equipamiento, se cumplirán las condiciones de compatibilidad establecidas en la Sección 6.ª: Uso Dotacional y Servicios Públicos del presente Capítulo.

En relación a los usos compatibles, estos lo serán siempre que al menos el 51% de la edificabilidad de la manzana en cuestión mantenga el uso global asignado. Este aspecto deberá quedar justificado adecuadamente en el proyecto que a tal efecto se presente en el ayuntamiento, cuestión que deberá ser comprobada por los Servicios Técnicos Municipales.

El uso de vivienda protegida en las parcelas que el presente Plan así identifique, o aquellas que en un futuro se destinen a dicho uso en desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado, no podrá ser sustituido por otros usos como el turístico, terciario o vivienda libre, no siendo compatibles por tanto otros usos distintos al de vivienda protegida.

Para los usos complementarios en planta baja en calificación de vivienda protegida, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de vivienda.

Tal y como se indica en el artículo 1.2. Vigencia de la Modificación, una vez transcurran los primeros 8 años de vigencia del documento de «Modificación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Casco Antiguo del CH de Guadix», se prevé la realización de un informe/balance mediante al cual se revisen exhaustivamente sus contenidos, donde se analice el alcance de la programación prevista y su grado de ejecución, y se valoren las determinaciones que en su caso sea necesario modificar o ajustar, relativas (entre otras) a:

- Compatibilidad de usos.
- Zonificación arqueológica y resumen/valoración de nuevas intervenciones arqueológicas.
- Catálogo.
- Desarrollo de las previsiones.
- Movilidad.
- Etc.

En relación a la compatibilidad de usos, una vez transcurridos los citados 8 primeros años, la compatibilidad prevista quedará en suspenso en tanto no se realice el informe/balance propuesto, por lo que no se admitirán usos distintos al característico.

### Sección 2.ª Uso Residencial

Artículo 2.106. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela y edificio independiente, con acceso exclusivo, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

3. En convivencia con el uso residencial, se permiten aquellos usos establecidos como complementarios en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos del presente documento.

4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

Artículo 2.107. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a) En las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### Artículo 2.108. Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto, patios de luces o patios de manzana que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.

2. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos o estudios, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina- estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio (siempre que entre el espacio destinado a cocina y el resto de la estancia exista un espacio o comunicación sin paramento de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie) y la superficie útil de la zona destinada a cocina sea menor de 9 m<sup>2</sup>.

3. Se considerara apartamento o estudio aquella vivienda que consiste en una sola sala multifuncional que sirve de comedor, sala de estancia y cocina (pudiendo estar el dormitorio integrado en la citada sala multifuncional o en habitación independiente), y cuarto de baño independiente.

#### Artículo 2.109. Viviendas Interiores.

Se consideran viviendas interiores aquellas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, y la vivienda tendrá una fachada hacia el patio vividero de al menos (6) metros de longitud. En caso de apartamentos o estudios bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

#### Artículo 2.110. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las suplire, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida.

4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

5. A efectos del cómputo de número de viviendas en los suelos urbanos no consolidados, computarán como unidad de vivienda aquellas en las que existan 3 o

más dormitorios. Por tanto, aquellas que posean 2 o menos dormitorios, computarán proporcionalmente respecto a la unidad.

**Artículo 2.111. Altura de los Techos.**

En edificios de nueva planta, la distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será mayor o igual a doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos treinta (230) centímetros en el resto.

**Artículo 2.112. Dimensiones de los Huecos de Paso.**

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

**Artículo 2.113. Accesos Comunes a las Viviendas.**

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del CTE y de las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

4. Se exceptúa de lo establecido en los puntos 2 y 3 a las edificaciones catalogadas cuando la aplicación de las determinaciones indicadas no sea posible sin desvirtuar la tipología del edificio o los elementos protegidos.

**Artículo 2.114. Dotación de Aparcamientos.**

1. En edificios de vivienda plurifamiliar, cuando se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, o como mínimo y previa justificación, una plaza por cada dos viviendas o doscientos (200) metros cuadrados, con las siguientes salvedades:

- Cuando la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable.
- Cuando la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros,
- Cuando la fachada de acceso al edificio esté situada en una calle de cuatro (4) metros o menos de anchura.

Se prohíbe la ubicación de varias cocheras con acceso independiente (cada una para uno o dos vehículos y acceso directo y a nivel desde vía pública) en edificios de vivienda plurifamiliar existentes o de nueva construcción, debiendo resolverse mediante aparcamientos comunes con un único acceso desde vía pública.

2. En edificios con calificación de vivienda unifamiliar adosada, cuando se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

3. Los edificios de vivienda unifamiliar aislada, cuando se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, podrán disponer de

cocheras o aparcamiento en sótano, planta baja o en superficie dentro de su parcela, siendo obligatoria la dotación mínima de una plaza por cada vivienda.

4. Con carácter general, en edificios de uso residencial, la dotación de aparcamientos no será de obligado cumplimiento en obras de reforma.

5. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

6. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

7. No se permitirá más de una puerta de acceso de vehículos por parcela.

8. La carpintería de las puertas de acceso a garaje deberán cumplir lo establecido en la carta del color incluida como anexo al presente Plan.

9. En edificios catalogados que no cuenten con garaje o cochera actualmente, no se admitirá la apertura de puertas de garaje en la fachada del edificio principal catalogado. No obstante, se podrá admitir la apertura de huecos de acceso de vehículos en tapias de espacios libres privados o fachadas de cuerpos secundarios que no cuenten con interés patrimonial, cuando la Comisión Técnica Municipal lo considere oportuno y siempre que no se alteren los espacios o volúmenes originales.

#### Artículo 2.115. Espacios Libres Privados.

En las zonas Calificadas como Espacio Libre Privado en los Planos de Ordenación de la presente Modificación del PGOU del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, cumplirán lo establecido en el artículo 2.25 de la presente normativa.

### Sección 3.ª Uso Industrial

#### Artículo 2.116. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A. Actividad industrial en grado 4. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.

3. Lavado y engrase de vehículos a motor.

4. Talleres de reparaciones eléctricas.

5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

B. Actividad industrial en grado 5. Comprende las siguientes actividades:

1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

3. Obrador de pan y repostería, que podrá implantarse en el ámbito del presente Plan siempre que se justifique que la actividad no causa molestias al uso característico y se someta a los trámites de calificación ambiental y a la legislación sectorial de aplicación.

00303051



2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
- I. Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:  
Apartado A, epígrafe 1.
  - II. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:  
Apartado A, epígrafes 4 y 5.  
Apartado B, epígrafes 1, 2 y 3.
  - III. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:  
Apartado A, epígrafes 2 y 3.

#### Artículo 2.117. Aplicación.

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

### Subsección Primera: Condiciones de la Industria en General

#### Artículo 2.118. Aislamiento de las Construcciones.

Cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

#### Artículo 2.119. Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados. En el resto de los casos tendrán al menos un aseo de uso compartido.

#### Artículo 2.120. Circulación Interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

#### Artículo 2.121. Dotación de Aparcamientos.

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

**Subsección Segunda: Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales**

Artículo 2.122. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

Artículo 2.123. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.
- c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 2.124. Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

Las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

**Sección 4.ª Uso Turístico**

Artículo 2.125. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso turístico es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. Establecimientos hoteleros. Regulados por la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Se clasifican en los siguientes grupos:

a) Hoteles: son aquellos establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, constituyendo sus dependencias una explotación homogénea con entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, cumpliendo, además, los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.

b) Hoteles-apartamentos: son aquellos establecimientos que, reuniendo los requisitos exigidos a los hoteles, cuentan, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, en los términos establecidos reglamentariamente.

c) Hostales: son aquellos establecimientos de alojamiento que, por su dimensión, estructura o tipología o por las características de los servicios que ofrecen, no alcanzan los niveles exigidos a los hoteles, cumpliendo los requisitos específicos establecidos reglamentariamente.

d) Pensiones: son aquellos establecimientos de alojamiento que, por su dimensión, estructura o tipología o por las características de los servicios que ofrecen, no alcanzan los niveles exigidos a los hostales, cumpliendo los requisitos específicos establecidos reglamentariamente.

00303051

B. Apartamentos turísticos: Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y que cumplen los restantes requisitos establecidos reglamentariamente. Regulados por el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

C. Viviendas con fines turísticos: Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. Reguladas por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

#### Artículo 2.126. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los usos turísticos serán de aplicación:

- a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

### Subsección Primera: Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Turísticos

#### Artículo 2.127. Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

#### Artículo 2.128. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones. Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía y en cualquier otra normativa que lo amplíe, derogue o sustituya.

#### Artículo 2.129. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de aseos independientes para cada sexo y al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones de accesibilidad en Andalucía.

#### Artículo 2.130. Aparcamientos.

Cuando se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

## Sección 5.ª Uso Centros y Servicios Terciarios

#### Artículo 2.131. Definición y Usos Pormenorizados.

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

00303051

seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Restauración: locales destinados a la preparación, presentación y servicio de alimentos y bebidas, así como las de atención al cliente en el ámbito de la restauración, siguiendo los protocolos de calidad establecidos y actuando según normas de higiene, prevención de riesgos laborales y protección ambiental.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta. No existen ni se permiten este tipo de establecimientos en el ámbito del presente Plan.

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

C) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

D) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

**Artículo 2.132. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a) Íntegramente en las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

**Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Restauración, Espectáculos y Salas de Reunión****Artículo 2.133. Condiciones de Aplicación.**

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o cualquier otra normativa sectorial que les sea de aplicación.

**Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio****Artículo 2.134. Dimensiones.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

**Artículo 2.135. Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

**Artículo 2.136. Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos para la accesibilidad en Andalucía.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

**Artículo 2.137. Altura Libre de Pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

**Artículo 2.138. Aseos.**

1. Los locales destinados al comercio, siempre que en razón de la actividad a que se destine se prevea la permanencia continuada de personas por un tiempo mayor de treinta minutos, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros

cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado.

2. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía y en cualquier otra normativa que lo amplíe, derogue o sustituya.

3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los aseos de los comercios de la categoría b), podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de accesibilidad en Andalucía, y en cualquier otra normativa que lo amplíe, derogue o sustituya.

#### Artículo 2.139. Aparcamientos.

Cuando el uso comercial sea el uso característico, siempre que se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

#### Artículo 2.140. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### Artículo 2.141. Pasajes Comerciales.

En parcelas calificadas como Manzana Cerrada – Casco Antiguo (MC) o Centros Terciarios (T), las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

### Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas

#### Artículo 2.142. Escaleras.

En edificios de uso exclusivo, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

#### Artículo 2.143. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán

los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía y en cualquier otra normativa que lo amplíe, derogue o sustituya.

#### Artículo 2.144. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en los pasillos,

aseos y otras estancias no significativas. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

**Artículo 2.145. Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**Artículo 2.146. Aparcamientos.**

En edificios cuyo uso de oficinas, siempre que se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

**Artículo 2.147. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.**

1. Se entiende por «despacho profesional doméstico» el ejercicio de actividades profesionales realizadas básicamente a partir del manejo y transmisión de información (actividades administrativas, técnicas, financieras, de la sociedad de la información, consultorios de profesionales sanitarios, etc.) implantados en edificios de vivienda que reúnan las condiciones siguientes:

En cuanto al local empleado:

- El despacho profesional puede ocupar toda una vivienda o parte de ella.
- La potencia eléctrica instalada no excederá de la correspondiente al uso de vivienda, en función del tipo de instalaciones y su superficie, con un límite máximo de 10 kW.
- Para evitar efectos aditivos, se considera que la compatibilidad con el uso de vivienda debe limitarse en cada edificio a un máximo 300 m<sup>2</sup> de despachos profesionales con entrada desde el acceso común del edificio de viviendas, y en todo caso al menos el 50% de la superficie del edificio seguirá destinada al uso residencial característico.
- La superficie máxima para que una vivienda se pueda destinar únicamente a despacho profesional se fija en 150 m<sup>2</sup>.

• Que no sea necesario realizar obras o adaptaciones que comporten instalaciones o soluciones constructivas diferentes a las empleadas habitualmente en el uso de vivienda.

En cuanto al tipo de uso:

- Engloba el ejercicio de todas las actividades profesionales.
- Se excluye cualquier actividad que comporte el carácter de establecimiento abierto al público así como las actividades comerciales o de prestación de servicios de carácter no administrativo.
- Se incluyen todas aquellas profesiones relacionadas con la sociedad de la información y con artes u oficios sin transformación de productos.

2. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones generales del uso característico del inmueble en el que se ubiquen.

**Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento**

**Artículo 2.148. Dotación de Aparcamiento.**

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

2. La reserva del citado espacio destinado a aparcamiento de vehículos solo será posible cuando se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en las presentes normas, relativas a la construcción de sótanos, a las condiciones particulares en edificios catalogados, a las condiciones de acceso a garajes y apertura de nuevos huecos, a las condiciones de ocupación de los espacios libres privados, etc. Por tanto, las determinaciones establecidas en los artículos siguientes de la presente subsección, solo serán de aplicación cuando sea posible la previsión de garaje o aparcamiento en el inmueble.

3. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

4. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los siguientes casos:

- Cuando se trate de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, pudiéndose sustituir por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

- Cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

- Cuando se prohíba en aplicación de alguna de las determinaciones establecidas en la presente normativa al respecto.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

#### Artículo 2.149. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

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

- a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.

- b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### Artículo 2.150. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

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

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

- b) En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas. En algunos casos, identificados en los planos de ordenación completa del presente documento, se trata de espacios libres privados de uso público.

- c) En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

No se permitirán aparcamientos en superficie en parcelas calificadas como Espacios Libres Públicos.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres cuando así lo prevea el Plan y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.



**Artículo 2.151. Plazas de Aparcamiento.**

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud libres de obstáculos.
2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.
4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

**Artículo 2.152. Aparcamientos en espacios libres de parcela.**

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación y lo permitan las condiciones particulares del tipo de espacio libre del que se trate.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

**Artículo 2.153. Acceso y circulación en Garajes.**

Las determinaciones incluidas en el presente artículo son de aplicación tanto para garajes públicos como para garajes privados en edificios de vivienda plurifamiliar.

1. Los garajes dispondrán, en todos sus accesos rodados, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

Los huecos de acceso a garaje contarán con una anchura máxima de 2,50 m y altura igual a los dinteles de puertas y ventanas. Estos huecos quedarán integrados en la fachada respetando el ritmo del resto de huecos.

En proyectos de rehabilitación, cuando se permita, la puerta de acceso a garaje se situará preferentemente lo más alejada posible de otras puertas de acceso a garaje colindantes.

En obras de nueva planta, deberán ubicarse obligatoriamente lo más alejadas posible de otros huecos de acceso a garaje existentes en la misma calle.

2. Con carácter general, los accesos a los garajes no podrán autorizarse en las siguientes circunstancias:

- a) A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en parcelas calificadas como Centro Tradicional (CT), de la intersección de las líneas de bordillo en un cruce de calles, en tramos de vial curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

- b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

- c) En edificios catalogados que no cuenten con garaje o cochera actualmente, no se admitirá la apertura de puertas de garaje en la fachada del edificio principal catalogado. No obstante, se podrá admitir la apertura de huecos de acceso de vehículos en tapias de

espacios libres privados o fachadas de cuerpos secundarios que no cuenten con interés patrimonial, cuando la Comisión Técnica Municipal lo considere oportuno y siempre que no se alteren los espacios o volúmenes originales.

d) En vías de ancho igual o inferior a cuatro (4) metros.

e) En viales calificados como «vial peatonal exclusivo» en la Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano incluida como anexo en el presente documento, lo cual podrá ser matizado o desarrollado por el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) programado.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. En garajes públicos o edificios de uso plurifamiliar, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. En garajes públicos o edificios de uso plurifamiliar, las calles de circulación interior tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en una longitud no superior a cinco (5) metros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.

6. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

7. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

9. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos en el CTE y por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento.

#### Artículo 2.154. Altura Libre de Garajes.

La altura libre de garajes será con carácter general como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

#### Artículo 2.155. Escaleras en los Garajes.

En aparcamientos públicos o garajes en edificios de uso plurifamiliar, las escaleras tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) cm.

#### Artículo 2.156. Ventilación de Garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.

Los citados conductos cumplirán lo establecido en el Capítulo II. Normas Básicas de la Edificación del presente título en relación a la evacuación de Humos y ventilación.

Artículo 2.157. Cubierta de Garaje.

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas / metro cuadrado.

Artículo 2.158. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 2.159. Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

### Sección 6.<sup>a</sup> Usos Dotacionales-Equipamientos

Artículo 2.160. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Son dotaciones los terrenos de titularidad pública que contienen usos equipamentales necesarios para la población.

2. Los usos equipamentales comprenden los siguientes usos pormenorizados:

a) Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

◦ Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

◦ Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

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

◦ Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

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

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

◦ Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

◦ Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc. excluyéndose el uso hotelero.

Artículo 2.161. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas calificadas como equipamiento público o equipamiento privado en los planos 1.1. y 1.2. Usos y Calificaciones del presente documento, o en la documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

00303051

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.

4. Los edificios de uso equipamiento cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

#### Artículo 2.162. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

#### Artículo 2.163. Sustitución de Usos Equipamentales.

1. Cualquier uso equipamental que se ubique en edificio exclusivo (identificado por tanto en los planos de ordenación de la presente Modificación) no podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que el equipamiento no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio. En cualquier caso, la sustitución deberá atenerse a lo establecido en el art. 36 de la LOUA.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los usos equipamentales podrán sustituirse en desarrollo del presente Plan cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo equipamiento (y por tanto no está grafiado como tal en el Plano de ordenación Completa. Usos y Calificaciones) podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, el uso pormenorizado de equipamiento podrá ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento, cumpliendo lo siguiente:

- En el caso de equipamiento educativo y sanitario podrá destinarse a otra clase de equipamiento siempre que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia y cumpliendo con los estándares correspondientes.

- El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

- El uso de equipamiento cultural sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.

- El uso sanitario o asistencial podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.

- El uso deportivo, que podrá ser sustituido por uso docente, servicios de interés público o parque o jardín público.

- Otros servicios de interés público y social. Podrán ser sustituidos por cualquier otro uso dotacional.

#### Artículo 2.164. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

**Artículo 2.165. Condiciones de las Edificaciones.**

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la calificación asignada a las parcelas y manzanas de su entorno próximo. No obstante, dada la particularidad de los distintos usos dotacionales, en edificios de nueva planta se podrán realizar intervenciones singulares, reguladas en el artículo 2.189. Actuaciones Singulares de la presente normativa.

2. El Ayuntamiento de Guadix podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará una distancia mínima de 3 metros, y será obligatorio que el promotor del equipamiento acondicione las fachadas medianeras que pudiesen quedar vistas.

3. Si el edificio queda retranqueado de la alineación oficial, se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

4. En relación a la ocupación, con carácter general la ocupación corresponderá con la existente o en los casos de obra nueva, con la reflejada en los planos de ordenación completa.

No obstante, en el caso de equipamiento público, el Ayuntamiento de Guadix podrá modificar las condiciones de posición y forma de los edificios en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen, pudiendo alcanzar la ocupación del 100% si queda suficientemente justificado por las necesidades del uso público al que se destine el edificio.

En el caso de equipamiento privado, en aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será:

- 50% para el equipamiento escolar.
- 100% para los servicios de interés público y social.
- 50% para los equipamientos privados de uso deportivo, pudiéndose aumentar hasta un 75% en casos debidamente justificados.

5. Cuando el equipamiento se ubique en una edificación catalogada por el presente documento, las intervenciones que se realicen en el inmueble cumplirán lo establecido en el Título IV. Protección del Patrimonio Histórico y Cultural, y en todo caso no afectarán negativamente a los elementos de valor patrimonial del edificio.

**Artículo 2.166. Edificabilidad de los usos dotacionales privados.**

La edificabilidad máxima se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, en edificios de nueva planta destinados a usos dotacionales privados, la edificabilidad máxima será:

- un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo,
- uno con veinte (1,20) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social
- medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

**Artículo 2.167. Plazas de Aparcamiento.**

Cuando ello sea posible en aplicación de las distintas determinaciones establecidas en la presente normativa al respecto, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de equipamiento, pudiendo ubicarse:

- Dentro del edificio, en el sótano o la planta baja del mismo.
- Fuera del edificio, en un espacio a tal efecto destinado en la parcela.

**Sección 7.ª Usos Dotacionales-Espacios Libres****Artículo 2.168. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Plazas: son espacios libres públicos que apoyan la definición del ambiente urbano del Casco Antiguo de Guadix.

B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

C) Jardines, glorietas y nodos: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de ajardinamiento.

D) Huertos urbanos. Espacios libres destinados fundamentalmente al cultivo agrícola, que gracias a su obtención como Sistema General de Espacios libres a través del presente plan, podrán ser de uso y disfrute de toda la población, compaginando la explotación agrícola con otros usos (tránsito, estancia, mirador, etc).

**Artículo 2.169. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Plazas.**

1. Distinguiamos los siguientes tipos de plazas en el ámbito del Plan:

◦ Plaza rodada: Espacios libres normalmente con un carácter duro en la que se permite el paso, incluso el aparcamiento, de vehículos.

◦ Plaza peatonal estancial: Espacios libres destinados a la estancia exclusiva de peatones. Normalmente equipados con usos y mobiliario urbano que favorece la parada o estancia prolongada (bares, bancos, papeleras, iluminación, etc.).

◦ Plaza mixta: Espacios libres con zonas diferenciadas destinadas al uso peatonal y al uso de vehículos, respectivamente.

◦ Plaza peatonal de paso: Espacios libres de carácter no estancial que permiten la comunicación o acceso a otros espacios de la ciudad, privados o públicos. Se prioriza el uso peatonal frente al vehículo.

◦ Plaza asociada a monumento: Espacios libres de uso peatonal asociados a edificios singulares de la ciudad como iglesias o conventos.

• Placetas de cuevas. Espacio delantero de las cuevas obtenido por excavación y explanación del cerro, por tanto en general, son de topografía sensiblemente llana. El presente Plan las considera espacios libres públicos de uso mancomunado de los propietarios de las cuevas o casas cueva que abran a dicha placeta.

**Artículo 2.170. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.**

1. Los parques en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, y de interés público y social con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los veinticinco (25) m<sup>2</sup> para kioscos-bar ni cinco (5) m<sup>2</sup> para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas

y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie total del parque.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 2.171. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Jardines, glorietas y nodos.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el presente Plan.

Artículo 2.172. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Huertos Urbanos.

1. Uno de los objetivos principales del presente Plan es la puesta en valor y recuperación de los únicos grandes espacios que han mantenido el carácter de huerta a lo largo de los años dentro del ámbito del Casco Antiguo de Guadix. Por lo tanto, la puesta en valor de los ámbitos de huerta irá vinculada a la recuperación de los elementos que la caracterizan, como son:

- La configuración de paratas, que se respetarán, manteniendo los niveles existentes y recuperando los muros en los casos que sea necesario.
- El sistema de acequias tradicional, que se respetará, recuperando aquellos tramos que se encuentren en mal estado de conservación.
- Se pondrán en valor las excelentes vistas panorámicas que existen desde los ámbitos de huerta hacia la ciudad histórica y gracias a la creación de paseos-miradores públicos serán de uso y disfrute de toda la ciudadanía.

Artículo 2.173. Condiciones de diseño de los diferentes Espacios Libres Públicos.

En relación a las condiciones de diseño, de tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario urbano, de cada tipología, se estará a lo dispuesto en la Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano que se incluye como Anexo al presente documento.

### Sección 8.ª Uso Infraestructuras

Artículo 2.174. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso infraestructuras comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc... También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

00303051

b) Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

#### Artículo 2.175. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica de la Modificación del PGOU, en los Planos de Ordenación Completa y en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

#### Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario

#### Artículo 2.176. Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en normativa sobre accesibilidad en Andalucía.

#### Artículo 2.177. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a) Sistema general viario: Constituyen la red principal de la ciudad, conectando la red viaria interurbana con la red viaria propiamente urbana. Tráfico pesado con recorridos de larga distancia e intersecciones a nivel muy controladas con semáforos.

b) Vial rodado estructurante: Constituyen la red de calles que conectan las vías arteriales con las redes principales de los barrios de la ciudad. Soportan un tráfico medio con recorridos de media o baja distancia y las intersecciones se realizan con elementos de señalización.

c) Vial rodado secundario: Constituyen la red de calles que conectan el viario estructurante de la ciudad con la red local de pequeño recorrido. Soportan un tráfico medio con recorridos de media o corta distancia y las intersecciones se realizan con elementos de señalización.

d) Vial peatonal con tolerancia al tráfico rodado: Constituyen la red de calles para recorridos cortos. Las intersecciones no necesitan regulaciones especiales y el tráfico es, en general, ligero y de baja velocidad con prioridad para el peatón.

e) Vial peatonal exclusivo: Constituyen la red de calles interiores de los barrios para tránsito exclusivo de peatones. Los recorridos suelen ser cortos y permiten el acceso a edificios.



**Artículo 2.178. Características Generales del Viario.**

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en estas Normas y a la Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano incluida como Anexo al presente documento.

**Artículo 2.179. Vías Compartidas.**

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles en toda su anchura. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

**Artículo 2.180. Franjas de Reserva.**

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

**Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte****Artículo 2.181. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los centros de transporte viario, estación de autobuses o intercambiadores se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica de la Modificación del PGOU. También se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

**Artículo 2.182. Condiciones de Uso.**

En los centros de transporte, estaciones de autobuses e intercambiadores podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

**Artículo 2.183. Condiciones de Edificación**

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

**Artículo 2.184. Condiciones de Diseño.**

1. En relación al viario, los proyectos habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

**Subsección Tercera: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas****Artículo 2.185. Desarrollo.**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle la Modificación del PGOU, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

**Artículo 2.186. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del presente Plan sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

**Artículo 2.187. Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.**

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por la presente Modificación o planeamiento de desarrollo, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

**CAPÍTULO IV****Normas básicas de estética****Sección 1.ª Disposiciones Generales****Artículo 2.188. Definición y ámbito.**

1. Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en cuanto a la preservación del ámbito urbano y la valoración y mejora de la imagen del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, como un Bien de Interés Cultural a custodiar.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las determinaciones establecidas en la normativa particular. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios, titulares de derechos reales o poseedores para que ejecuten las actuaciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

3. De conformidad con las determinaciones recogidas en el presente capítulo y en la legislación vigente, el Ayuntamiento mediante resolución debidamente motivada, podrá

denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del Casco Antiguo, por no armonizar con su condición ambiental, indicando en la resolución los aspectos que deben ser subsanados. El condicionamiento de la actuación podrá afectar a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos y su composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, de los elementos sobrepuestos tales como cableados, bajantes, toldos, marquesinas, rótulos, etc., la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento con incidencia en la imagen urbana.

4. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos, recomendándose como norma general la mayor sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.

5. Cuando se plantee cualquier tipo de intervención en un edificio, esta deberá incluir la eliminación de los elementos discordantes identificados en el presente documento, tanto en los planos de ordenación como en las fichas de catálogo (en caso de tratarse de un elemento catalogado). Del mismo modo, deberán eliminarse aquellos elementos que estén fuera de los parámetros y determinaciones establecidos en la presente Modificación, aunque no hayan sido identificados expresamente.

6. A fin de responder a la singularidad de las distintas zonas y tipologías existentes en el ámbito del Casco Antiguo, el presente Capítulo recoge dos Secciones diferenciadas:

- Sección 2.<sup>a</sup>, en la que se recogen las Normas básicas del Casco Antiguo, que afectarán a todos los edificios incluidos en los barrios históricos, que han de preservar en mayor medida la imagen y estética tradicional.

- Sección 3.<sup>a</sup>, en la que se recogen las Normas básicas de las calificaciones Manzana Cerrada-Casco Antiguo y Unifamiliar Adosada. Se trata zonas de borde del Casco Antiguo, en las que existen tipologías ajenas a la tipología tradicional de los barrios históricos del ámbito. Por ello, se establecen unas normas básicas de estética específicas menos restrictivas que las anteriores.

6. Sin perjuicio de lo anterior, el presente Plan compagina el criterio de protección de los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales conjuntamente, con el fomento del ejercicio de una arquitectura contemporánea, y se admite la posibilidad de intervenciones que, por producirse desde lecturas tipológicas, o por buscar la potenciación de la imagen urbana a través del contraste, conduzcan a resultados que se aparten de esta Normativa. Estas intervenciones quedan reguladas en el artículo siguiente.

#### Artículo 2.189. Actuaciones singulares

1. El presente documento entiende las Actuaciones Singulares en parcelas y/o edificios no catalogados, como actuaciones muy excepcionales dentro del Casco Antiguo. Estas actuaciones deben estar muy justificadas dada su excepcionalidad.

2. Los expedientes deben ser aprobados por el Ayuntamiento de Guadix, con el Informe previo favorable y vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Estas Actuaciones Singulares pretenden desde el Proyecto y la Intervención Arquitectónica una mejora y cualificación urbana y Arquitectónica de la escena urbana, del espacio urbano o de un sector de la ciudad.

3. Podrán autorizarse soluciones de composición de fachada diferentes a las reguladas en los artículos de esta norma para este tipo de proyectos. Estas soluciones habrán de garantizar la integración ambiental y compositiva en el entorno, incorporando la arquitectura contemporánea como nuevo referente de la escena urbana.

4. Excepcionalmente podrán autorizarse cubiertas distintas a las autorizadas en la presente normativa cuando se trate de actuaciones de carácter singular. En estos casos

cuando la composición y diseño general de la fachada responda a criterios formales contemporáneos y atendiendo a la significación de su presencia en la escena urbana, podrán utilizarse soluciones singulares de cubierta, así como otros materiales, como la chapa de cobre o zinc, siempre que se garantice su adecuada integración.

5. En relación al uso, podrán ser intervenciones de carácter público o privado, pero deberá quedar justificada la singularidad del uso al que irá destinada la edificación y la idoneidad de la propuesta arquitectónica en relación al fin al que se destine el edificio proyectado, siendo en todo caso la Comisión de Patrimonio de la Delegación competente en materia de Patrimonio Histórico la que a su criterio autorice la actuación.

6. La documentación a presentar sería la siguiente:

- Memoria Justificativa de la Actuación Singular, donde se asegure la necesidad arquitectónica y urbana de la actuación en orden a la mejora urbana, detallando como mínimo los siguientes aspectos: análisis del entorno, con especial referencia a los edificios colindantes y a los situados en la alineación opuesta; propuesta detallada y justificada de la ocupación parcelaria y de la relación del edificio proyectado con la rasante; justificación de la tipología propuesta en su relación con la predominante en el sector urbano que comprende al menos la manzana en donde se emplace el edificio proyectado y las inmediatas; justificación de la distribución interior de espacios y de la solución adoptada para las comunicaciones verticales; justificación detallada de la composición de fachada, en la que se explique razonadamente los criterios adoptados; justificación motivada de la solución de cubiertas propuesta, en relación con el perfil de cubiertas de la secuencia urbana en su dos alineaciones, si se trata de una calle, o en el caso de una plaza, de las que la conforman.

- Planos de las Fachadas de la Ordenación General Actual y Propuesta en relación con el entorno, a escala mínima 1:200, a nivel de manzana. Se deberá reflejar con claridad los criterios compositivos de la Propuesta en relación con el entorno para su mejora y cualificación arquitectónica.

- Documentación gráfica de la Propuesta a nivel de Proyecto Básico, nivel de planta, alzados, secciones, volumétricos, con indicación de la distribución interior, patios, cubiertas, zonas comunes etc. a escala mínima 1:100

- Maqueta volumétrica a nivel de manzana, que refleje con claridad la ordenación propuesta; a escala mínima 1:200.

## Sección 2.ª Normas básicas de Estética de las calificaciones Centro Tradicional, Centro Tradicional- Huertas, Casa Cueva, y Unifamiliar de Carácter Agrícola

### Artículo 2.190. Fachadas.

1. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones objeto de protección individualizada, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno, y a las específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese. A tal fin, los proyectos de intervención deberán incluir alzados compuestos en los que se pueda analizar la integración de la propuesta en su entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

3. Se prohíben los huecos a fachadas que den a alineaciones oficiales en plantas consideradas semisótano, según la definición de las presentes normas.

4. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Por su presencia visual en los

00303051

espacios públicos actuales o previstos en el presente documento habrán de ser tratados como fachadas principales.

5. Cualquier intervención parcial que no se realice sobre la totalidad de la fachada de un inmueble, sino sobre parte de ella, deberá adaptarse al ritmo general de huecos de la fachada, materiales, etc. de modo que no rompa la imagen general de la fachada y se mantenga el criterio compositivo del conjunto del edificio. Se procederá del mismo modo cuando se actúe sobre la planta baja de un edificio (locales comerciales, etc), tanto en rehabilitación como en edificios de obra nueva. Así mismo, cualquier intervención parcial en edificios de varios propietarios requerirá la autorización de la Comunidad de Propietarios.

6. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

Siempre que se cumplan las condiciones del artículo 2.153, se podrá crear un nuevo hueco en planta baja, o ampliar uno existente, para acceso de vehículos. El nuevo hueco deberá componerse en consonancia con los huecos de plantas superiores y tendrá una anchura máxima de 2,50 m y la misma altura que la de los dinteles de puertas y/o ventanas de la misma planta.

7. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, éstos se considerarán elementos discordantes y como tal deberán de ser eliminados en cualquier intervención que se realice sobre el edificio.

#### Artículo 2.191. Acabados y materiales de fachada.

1. La elección de los materiales para la ejecución de la fachada se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos en función de los criterios de composición y estéticos de la zona.

2. Se cumplirán las determinaciones establecidas en la Carta de Color incluida como Anexo al presente documento, en cuando a materiales de acabados en fachada, para cada uno de los ámbitos contemplados en dicho documento.

3. Se prohíbe expresamente, los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados en cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, mampostería sin revestir.

#### Artículo 2.192. Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento.

1. Las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales se colocarán:

- En edificios no catalogados, no se colocarán a haces exteriores de los huecos.
- En edificios catalogados, se colocarán donde estuvieran originalmente.

2. En relación a los materiales y acabados de las carpinterías y sistemas de oscurecimiento, se cumplirán las determinaciones establecidas en la Carta de Color incluida como Anexo al presente documento para cada uno de los ámbitos contemplados en dicha Carta.

3. Se prohíbe explícitamente los acabados en aluminio anodizado tanto en su color natural como en tonos bronceados.

4. Se prohíbe el uso de las persianas enrollables con guías y capialzado independientemente del acabado y del material, permitiéndose las tradicionales persianas enrollables de lamas de madera, colgadas al exterior de los huecos y accionadas por una simple cuerda.

**Artículo 2.193. Rejerías.**

1. Los huecos de ventanas balconeras y la rejería de protección de los huecos de planta baja incorporarán elementos realizados de forja o acero en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar, se colocarán entre las caras interiores de las jambas, sin sobresalir al plano de fachada.

2. Los antepechos de los balcones se realizarán con materiales similares a los descritos anteriormente, los balaustres se formarán por elementos metálicos verticales.

3. El diseño de los elementos de rejería podrá interpretar con la mayor sencillez los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de sobriedad e integración en el entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicional, salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados. Especialmente se prohíben rejerías de protección en ventanas y de cerramiento en puertas de acceso al edificio y a los locales comerciales imitando la forja tradicional.

4. Todos los elementos metálicos en la fachada podrán ser pintados conforme a los colores establecidos en la Carta de Color incluida como Anexo al presente documento.

**Artículo 2.194. Aleros y cornisas.**

1. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón del diseño general de la fachada y del entorno del edificio. La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíben en todo caso los falsos históricos y las soluciones postizas.

2. Se prohíbe expresamente el vuelo o la exposición de elementos estructurales de las cubiertas vigas, forjados o losas inclinadas.

3. Los aleros podrán volar entre cuarenta (40) y sesenta (60) centímetros medidos horizontalmente desde el plano de fachada dependiendo del tipo de cuerpo volado. En caso de que el edificio colindante se encuentre catalogado y disponga de alero se ajustará al vuelo del mismo.

4. En edificios catalogados el alero será del mismo material y diseño que el existente. Sustituyendo o reformando las piezas en mal estado.

5. Las cornisas interpretarán con criterio de diseño actual las soluciones tradicionales predominantes. Podrán realizarse en piedra, ladrillo visto o para revestir pintado o en hormigón visto o pintado. En edificios catalogados podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación histórica.

6. Si los aleros estuvieran contruidos en madera deberán ir con la misma terminación que la original ya sea pintura o barnices. Si estuviera realizada con mortero, revoco o escayola, llevará el mismo color que el resto de los relieves.

7. En cuanto a los materiales y acabados a emplear, se cumplirán las determinaciones establecidas en la Carta de Color incluida como anexo al presente documento para cada uno de los ámbitos contemplados en dicha Carta.

**Artículo 2.195. Cubiertas forma y materiales.**

1. La cubierta será inclinada con pendiente similar a la de las cubiertas tradicionales de su entorno, siendo en todo caso inferior a cuarenta grados sexagesimales (40º) y con faldones continuos. Con carácter general se empleará la teja árabe curva. Se prohíben otras cubriciones cerámicas, de fibrocemento, tejas de hormigón o cemento, revestimientos bituminosos.

2. En la nueva edificación o actuaciones de ampliación o rehabilitación integral de un edificio se prohíbe la formación de buhardillas u otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta.

3. Se permiten en edificios de nueva planta, o en actuaciones de ampliación o rehabilitación integral de un edificio, la posibilidad de realizar una terraza plana con las siguientes condiciones:

- La superficie de la terraza no podrá ser superior a quince (15) m<sup>2</sup> ni superar el veinte (20) por ciento de la superficie total de la cubierta.
- La terraza nunca se situará en la primera crujía del edificio ni afectará al diseño original de la cubierta en edificios existentes. Cualquiera de sus lados estará retranqueado de las alineaciones a viario o espacio público al menos dos (2) metros.
- En los edificios existentes con soluciones de terraza podrán mantener su situación original siempre y cuando no se hayan realizado de forma irregular o sin las debidas licencias urbanísticas, lo cual deberá ser comprobado por los servicios técnicos municipales.
- Queda prohibido el cierre por elementos acristalados, la instalación de marquesinas, o estructuras aunque integre elementos vegetales.
- Las máquinas de aire acondicionado y otras instalaciones del edificio se situarán bajo el faldón de la cubierta, con acceso desde la terraza, quedando el acceso a la misma restringido para los usos de mantenimiento de la cubierta y las instalaciones o conducciones del edificio.
- Cuando no sea posible ubicar las instalaciones bajo el faldón de cubierta, y siempre que sea posible en cumplimiento del resto de determinaciones de la presente normativa, dichas instalaciones se podrán ubicar en un torreón.

4. Para la instalación de paneles solares en las cubiertas de los edificios, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.51. Energías Alternativas del presente documento.

Artículo 2.196. Canalones y bajantes de pluviales. Tubería y cableado.

1. Las bajantes de pluviales se situarán preferentemente en los ejes de la medianería y serán de recorrido vertical procurando evitar los acodamientos.

Tanto las bajantes como los canalones serán de zinc, cobre o chapa galvanizada en su color natural. Se prohíbe el uso de PVC o aluminio aunque sea lacado.

Las bajantes se protegerán a impacto con protector de fundición al menos una altura de dos (2) metros. El encuentro entre el canalón y bajante de pluviales se racionalizará para evitar codos innecesarios procurando que forme un único plano con la bajante.

2. Para el suministro de gas ciudad, se permiten ramales verticales vistos en los siguientes supuestos:

- En rehabilitación de edificios plurifamiliares no catalogados.
- Nunca en edificios catalogados o unifamiliares.
- Nunca en el caso de edificios de nueva planta, cuyo diseño deberá integrar la distribución interior de cualquier canalización, sin afectar a la fachada del edificio.

En los casos en los que se permitan ramales verticales vistos, deberán estar próximos a una bajante para minimizar el impacto, se autoriza un único ramal vertical por cada quince (15) metros longitudinales de fachada. Queda expresamente prohibido realizar distribuciones horizontales vistas independientemente de su dimensión y tamaño, tampoco está permitido ocultar estas tuberías horizontales con canaletas, chapas de acero ó cualquier material. En caso de que se hicieran deberán estar empotradas en la fachada su revestimiento no podrá sobresalir del paramento final. Las fachadas de los edificios que den a espacios públicos no pueden en ningún caso convertirse en paneles distribuidores de las conducciones para el suministro del gas.

3. En relación al suministro de redes o cableado eléctrico, gas, telefonía, televisión, agua etc se tendrán en cuenta las siguientes restricciones:

- En el caso de intervenciones en vías o espacios públicos existentes (proyectos de urbanización, reparación, etc), siempre que sea técnica y económicamente viable se procederá al soterrado de los tendidos aéreos existentes. En este sentido, el promotor de la actuación (el ayuntamiento en caso de ser una intervención pública), comunicará

la intervención a realizar a las distintas compañías suministradoras, a fin coordinar la actuación y minimizar costes.

- En el caso de apertura de nuevos viales o proyectos de urbanización de ámbitos no desarrollados, todas las líneas de suministro (electricidad, telefonía, agua, gas, televisión...) nuevas deberán ir enterradas, siempre que sea técnica y económicamente viable.

- Cuando se intervenga por rehabilitación u obra nueva en cualquier edificio, las redes se proyectarán preferentemente por zonas del inmueble no visibles desde la vía o espacio público.

- Cuando no esté programada una intervención general en el edificio, en el caso de acometidas puntuales, se procurará igualmente que no existan tendidos en fachada, excepto cuando no sea técnica y/o económicamente viable.

- En caso de reparaciones o ampliaciones del cableado aéreo, se procurará el soterramiento del mismo siempre que sea técnica y económicamente viable. Si la intervención se realizara por obras en los edificios será incluido en el Proyecto de Ejecución. En el caso de que se realice por las compañías suministradoras, se realizara a su costa exclusiva en el Proyecto que desarrolle esta reparación y/o ampliación.

- Cuando por razones de inviabilidad técnica y económica el cableado deba colocarse en fachada, se realizará siguiendo las líneas de cornisa, aleros o cualquier otro elementos constructivo o decorativo, de manera que se minimice su impacto visual.

- En cualquier caso, se recomienda la utilización de medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiendo fomentar las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate. Se podrán tener en cuenta para ello las medidas adoptadas en el acuerdo existente entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil. Todo ello siempre considerando la viabilidad técnica y económica del proyecto.

#### Artículo 2.197. Toldos y marquesinas.

No se autorizan ningún tipo de marquesinas.

En locales comerciales en planta baja, los toldos enrollables podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada de diseño que indique la dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se ubicarán en el interior del hueco o escaparate y bajo el dintel, pero su altura no será inferior a los doscientos veinte (220) centímetros en ningún punto.

- Serán de lona o similar en colores acordes al resto de la fachada y a la Carta de Color anexa al presente documento (sin dibujos, bandas de colores etc.).

- No se permiten faldones laterales ni otra rotulación que la denominación del establecimiento en faldón delantero.

- En cualquier caso no podrán sobresalir de la acera y su finalidad será proteger el interior del local y la mercancía, no favorecer la ocupación en la vía pública.

No se permiten los toldos en las ventanas de plantas superiores.

#### Artículo 2.198. Carta de Color.

El presente documento de Modificación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, incorpora como documento anexo una Carta de Color en la que, en base a un análisis exhaustivo del ámbito, se establecen determinaciones relativas a los materiales, acabados y color de los diferentes elementos que componen la fachada de los inmuebles, a través de «Paletas cromáticas» y «Pautas de Intervención» específicas.

Para poder llevar a cabo la correcta aplicación de «Paletas cromáticas» y «Pautas de intervención», la Carta de Color realiza una clasificación, en la que se distingue la naturaleza de la intervención, ya sea «Intervenciones en inmuebles catalogados» o



«Intervenciones en inmuebles no catalogados», y el grado al que está sometida dicha intervención según su nivel de catalogación.

Dentro de las intervenciones en inmuebles catalogados, hemos de distinguir entre obras de Conservación, Restauración, Rehabilitación y Reestructuración, definidas todas ellas en el artículo 2.3. Tipos de Obras de Edificación.

En relación a las intervenciones en inmuebles o parcelas no catalogados, estas podrán pertenecer a los tipos de actuación mencionados en el párrafo anterior, o bien podrán ser obras de nueva edificación, también descritas en el artículo 2.3. anteriormente citado.

La clasificación de aplicación de la Carta de Color es la siguiente:

Intervenciones en inmuebles catalogados (Conservación, Restauración, Rehabilitación o Reestructuración)

1. Nivel Catalogación Monumental (Mbic, Mbcg y Mo).

Cada elemento de este nivel queda definido en su ficha de registro correspondiente, con el objeto de obtener un referencia e identificación de las variables y elementos cromáticos y arquitectónicos que componen el inmueble. Esta información queda recogida en el presente documento con objeto de individualizar cada elemento y servir de punto de partida para posteriores intervenciones, dejando reflejado el estado actual.

Debido a la singularidad de las edificaciones, y por tanto la inviabilidad de la extracción de invariantes cromáticos y constructivos, será obligatorio la redacción de un estudio exhaustivo del edificio previamente a cualquier intervención sobre el inmueble. Entendiendo este estudio como un documento justificativo, en el que se reflejen los antecedentes cromáticos y constructivos, mediante un trabajo completo y detallado, tanto histórico como de campo, con el objetivo final de justificar y dar sentido a las diferentes propuestas a ejecutar.

2. Nivel Superior (Tipológico/Singular).

Los elementos de este nivel han sido referenciados en fichas de registro, y en base al análisis de esta información, se han formulado sus respectivas paletas cromáticas:

- Casa Patio Morisca.
- Casa Patio Castellana/Hidalga.
- Arquitectura Doméstica/Casa Patio.
- Vivienda Colectiva s. XX.

Para aquellas edificaciones encuadradas dentro de estas tipologías, las Paletas cromáticas y las Pautas de intervención tendrán un carácter Directivo. Por tanto será posible modificar los criterios marcados, previo estudio justificativo, en el que se muestren antecedentes históricos (de manera física o documental) donde se observen soluciones originales a recuperar, que entren en conflicto con los criterios marcados por las Paletas cromáticas y las Pautas de intervención.

En el caso que la edificación a intervenir pertenezca a una tipología que carezca de Paleta cromática o Pauta de intervención «tipo», será obligatorio presentar un estudio cromático y constructivo, en el que se justifiquen históricamente las modificaciones a realizar.

3. Nivel Genérico.

Los elementos pertenecientes a este nivel de catálogo, más la toma de datos llevada a cabo a un nivel ambiental, ha permitido la formulación de Paletas cromáticas, teniendo como base y elemento

clasificador la zonificación obtenida del estudio histórico evolutivo. Por tanto las paletas cromáticas formuladas son:

1. Medina.
2. Barrio San Miguel.
3. Barrio de la Magdalena.
4. Barrio de Santa Ana.
5. Barrio de Santiago.

6. Barrio de los Gremios.
7. Barrio de San Torcuato.
8. Ámbito Casas-cueva.

Para aquellas edificaciones pertenecientes a este nivel de catalogación, así como para las edificaciones no catalogadas, serán de aplicación las Paletas cromáticas (en función de la zona en la que se encuentre ubicada la edificación) y las Pautas de intervención.

En el caso de las edificaciones situadas en la Zona borde, al no constar de una paleta cromática y pautas específicas, se aplicarán las correspondientes a su barrio colindante, según subáreas especificadas en el plano de la página 34. En este caso, la carta de color tendrá un carácter referencial.

#### Criterios generales.

Las determinaciones establecidas se consideran directrices generales para las distintas intervenciones. No obstante, la Comisión Técnica Municipal de seguimiento podrá interpretar, desarrollar o matizar estos aspectos mediante ordenanza específica, sin perder el espíritu general y los criterios básicos establecidos en el presente documento. Cuando se trate de interpretar o matizar estas directrices, podrá hacerlo directamente la Comisión Técnica Municipal. Cuando la ordenanza suponga modificaciones sobre las directrices establecidas, o el desarrollo propuesto sea sustancial, dicha ordenanza requerirá informe favorable de la Consejería competente en Materia de Patrimonio Histórico.

Para todas las intervenciones en inmuebles no catalogados, ya sean actuaciones tendentes al mantenimiento del edificio existente o intervenciones de nueva edificación, los criterios de las Paletas cromáticas y las Pautas de intervención serán de obligado cumplimiento, por tanto tendrán carácter Normativo.

#### Artículo 2.199. Acabados. Criterios generales de actuación.

##### 1. Acabados y condiciones de intervención cromática, principio general:

Las condiciones de intervención cromática que establece la Carta de Color, relativas a las gamas de color, materiales, técnicas de aplicación, textura u otros aspectos de los acabados, tendrán, en principio, validez general para todos los edificios de los tipos arquitectónicos seleccionados en los que vaya a acometerse cualquier tipo de obra que afecte al color y materiales de acabado exteriores. Se exceptúan, lógicamente, aquellos inmuebles que, por su especial régimen de protección (por ejemplo si están declarados Bienes de Interés Cultural) requieran un tratamiento singular.

##### 2. Adecuación de los criterios a los datos del edificio:

La validez general del principio expresado anteriormente no va en perjuicio de la realidad que evidencia cada edificio. De este modo, si durante el examen preliminar a la intervención o, incluso, una vez comenzados los trabajos de restauración o recuperación, se hallan datos tecnológicos y cromáticos fiables distintos a los prescritos por la norma para ese tipo de inmueble deben prevalecer aquellos para orientar la actuación.

##### 3. Supresión de los factores de alteración en el origen de la intervención:

Es imprescindible, antes de acometer cualquier intervención restauradora de los acabados, haber identificado, y eliminado, los factores de alteración que existieran (por ejemplo, fuentes de humedad o agentes contaminantes). De no hacerse así, la intervención de recuperación perderá, prematuramente, efectividad.

##### 4. Recuperación de las cualidades de los acabados en los edificios preexistentes:

En los edificios históricos existentes las intervenciones a realizar deberán orientarse a la recuperación de las cualidades cromáticas y materiales características de los acabados originales (cuando se hayan podido identificar como tales) o tradicionales. Los criterios a seguir son los siguientes:

a) En acabados tradicionales de reconocido valor histórico o artístico: se prescribirán obras de conservación/restauración (mediante tratamientos específicos de limpieza, consolidación, reconstrucción y reintegración, entre otros).

b) En acabados tradicionales sin valor histórico o artístico especialmente notables:

b.1) si su estado de conservación es aceptable: deberán seguirse actuaciones de conservación-restauración.

b.2) si están muy alterados (irrecuperables): se puede admitir la restitución por otros acabados con las mismas características cromáticas y materiales.

c) En acabados y elementos de fachada degradantes (material o cromáticamente): se seguirá un criterio de remoción y de sustitución por otros acabados y elementos adecuados a las características de los correspondientes tradicionales.

5. Criterios de actuación en edificios de nueva planta

En los edificios de nueva planta, o adiciones permitidas a edificios existentes, los acabados a aplicar deberán adecuarse cromática y tecnológicamente a los tradicionales característicos del tipo arquitectónico a que corresponde, y al entorno urbano.

6. Criterios de restauración de acabados y revestimientos

Las operaciones de restauración de acabados y revestimientos deberán respetar los principios y criterios dispuestos por la legislación y normativa vigente sobre protección de Patrimonio Histórico, así como lo que, al respecto, enuncian las normas internacionales y nacionales de restauración, especialmente la Carta de Restauración de 1987.

Artículo 2.200. Acabados mixtos de piedra, enfoscados o/y revocos.

1. Quedan así definidos aquellas fachadas en edificios existentes que presentan elementos o superficies de piedra, combinadas con superficies o entrepaños de revoco o morteros de cal.

2. En general se mantendrán en estos edificios las superficies revocadas y las de piedra, en su misma extensión y sobre los mismos elementos que los actuales.

3. En los casos de evidente certeza sobre la existencia de fábricas pétreas o revestimientos decorativos de interés bajo el revestimiento actual, podrán despojarse elementos inadecuados o añadidos indebidamente tales como enfoscados, revocos, pilastras, impostas, recercos, guardapolvos, esquinas, lienzos y repisas, superficies o entrepaños revestidos de materiales pétreos etc. Este trabajo de limpieza siempre deberá estar justificado metodológicamente para no eliminar por error decoraciones válidas desde el punto de vista formal, estético o histórico.

4. Los revocos y/o morteros de cal que se encuentren en mal estado podrán ser renovados el color final deberá ser similar al existente, siendo necesaria la composición y porcentaje de los distintos tonos y pigmentos que componen el color original.

### Sección 3.<sup>a</sup> Normas básicas de Estética de las calificaciones Manzana Cerrada-Casco Antiguo y Unifamiliar Adosada

Artículo 2.201. Fachadas.

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno.

2. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Por su presencia visual en los espacios públicos actuales o previstos en el presente documento habrán de ser tratados como fachadas principales.

3. En edificios de obra nueva o en cualquier intervención sobre un edificio existente que afecte a la planta baja, se habrá de mantener el criterio compositivo del conjunto de la fachada, incluidos los locales comerciales.

4. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, éstos se considerarán elementos discordantes y como tal deberán de ser eliminados en cualquier intervención que se realice sobre el edificio, excepto en los casos contemplados en el siguiente apartado.

6. En edificios plurifamiliares no catalogados, en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza con carácter mayoritario, dicha intervención podrá regularizarse siempre que sea a través de un proyecto conjunto y con un diseño unitario, que deberá ser autorizado por la Comisión Técnica Municipal del Plan.

#### Artículo 2.202. Acabados y materiales de fachada.

1. La elección de los materiales de la fachada estará basada en criterios de sencillez, evitando la ornamentación excesiva de la misma, quedando prohibidos elementos y decoración historicista.

2. Para una misma fachada se podrán combinar como máximo dos (2) tipos de acabado, pudiendo ser tres (3) cuando el tercero sea el del basamento de la planta baja. Los colores a emplear estarán dentro de las gamas establecidas en la Carta de Color anexa al presente documento, preferentemente los del ámbito más próximo (de los regulados en la citada Carta) al inmueble o parcela en la que se actúe.

3. En obra nueva o rehabilitación de edificios no catalogados, las fachadas podrán terminarse en los siguientes materiales o acabados, siempre que se cumpla el criterio general de sencillez establecido:

- a) Enfoscado o/y revoco.
- b) Fachadas mixtas de aplacado de piedra o cerámico, enfoscados o/y revocos.
- c) Fachadas mixtas de ladrillo, enfoscados o/y revocos.
- d) Fachadas de aplacado de piedra o cerámico.
- e) Fachadas de ladrillo visto.
- f) Hormigón visto.

4. Se prohíben expresamente los acabados brillantes y/o metalizados.

#### Artículo 2.203. Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento.

1. Las carpinterías y sistemas de oscurecimiento podrán ser de cualquier material, siempre que estén pintados en los colores de las gamas establecidas en la Carta de Color anexa al presente documento, y su acabado sea mate.

2. Se prohíbe explícitamente los acabados en aluminio anodizado en su color natural.

3. En obra nueva o cuando se realice la rehabilitación integral de un edificio, el tratamiento de las carpinterías deberá llevarse a cabo de manera unitaria.

#### Artículo 2.204. Rejerías.

1. Los huecos de ventanas balconeras y la rejería de protección de los huecos de planta baja incorporarán elementos realizados de forja o acero en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar.

2. Los antepechos de los balcones podrá realizarse con materiales similares a los descritos anteriormente, pudiendo ser también de fábrica o ejecutados con materiales más actuales, como vidrio o materiales plásticos.

3. El diseño de los elementos de rejería podrá interpretar con la mayor sencillez los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de sobriedad e integración en el entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicional, salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados. Especialmente se prohíben rejerías de protección en ventanas y de

cerramiento en puertas de acceso al edificio y a los locales comerciales imitando la forja tradicional.

4. Todos los elementos metálicos en la fachada podrán ser pintados conforme a los colores establecidos en la Carta de Color incluida como Anexo al presente documento.

#### Artículo 2.205. Aleros y cornisas.

1. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón del diseño general de la fachada y del entorno del edificio. La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíben en todo caso los falsos históricos y las soluciones postizas.

2. Los aleros podrán volar entre cuarenta (40) y sesenta (60) centímetros medidos horizontalmente desde el plano de fachada dependiendo del tipo de cuerpo volado. En caso de que el edificio colindante se encuentre catalogado y disponga de alero se ajustará al vuelo del mismo.

#### Artículo 2.206. Cubiertas forma y materiales.

1. En caso de que la cubierta sea inclinada, esta tendrá con pendiente similar a la de las cubiertas tradicionales de su entorno, siendo en todo caso inferior a cuarenta grados sexagesimales (40°) y con faldones continuos. Con carácter general se empleará la teja árabe curva. Se prohíben otras cubriciones como el fibrocemento o revestimientos bituminosos.

2. Se permite igualmente la terminación del edificio mediante cubierta plana o azotea, que podrá ser transitable o no transitable. En ambos casos, el acabado deberá ser en tonos neutros y mates (grises o marrones, evitando tonos metalizados y brillos).

3. En la nueva edificación o actuaciones de ampliación o rehabilitación integral de un edificio se prohíbe la formación de buhardillas u otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta.

4. Para la instalación de paneles solares en las cubiertas de los edificios, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.51. Energías Alternativas del presente documento.

#### Artículo 2.207. Canalones y bajantes de pluviales. Tubería y cableado.

1. Las bajantes de pluviales se situarán preferentemente en los ejes de la medianería y serán de recorrido vertical procurando evitar los acodamientos.

Tanto las bajantes como los canalones serán de zinc, cobre, o chapa galvanizada en su color natural.

Las bajantes se protegerán a impacto con protector de fundición al menos una altura de dos (2) metros. El encuentro entre el canalón y bajante de pluviales se racionalizará para evitar codos innecesarios procurando que forme un único plano con la bajante.

2. Para el suministro de gas ciudad, se permiten ramales verticales vistos en los siguientes supuestos:

- En rehabilitación de edificios plurifamiliares no catalogados.
- Nunca en edificios catalogados o unifamiliares.
- Nunca en el caso de edificios de nueva planta, cuyo diseño deberá integrar la distribución interior de cualquier canalización, sin afectar a la fachada del edificio.

En los casos en los que se permitan ramales verticales vistos, deberán estar próximos a una bajante para minimizar el impacto, se autoriza un único ramal vertical por cada quince (15) metros longitudinales de fachada. Queda expresamente prohibido realizar distribuciones horizontales vistas independientemente de su dimensión y tamaño, tampoco está permitido ocultar estas tuberías horizontales con canaletas, chapas de acero ó cualquier material. En caso de que se hicieran deberán estar empotradas en la fachada su revestimiento no podrá sobresalir del paramento final. Las fachadas de los

edificios que den a espacios públicos no pueden en ningún caso convertirse en paneles distribuidores de las conducciones para el suministro del gas.

3. En relación al suministro de redes o cableado eléctrico, gas, telefonía, televisión, agua etc se tendrán en cuenta las siguientes restricciones:

- En el caso de intervenciones en vías o espacios públicos existentes (proyectos de urbanización, reparación, etc), siempre que sea técnica y económicamente viable se procederá al soterrado de los tendidos aéreos existentes. En este sentido, el promotor de la actuación (el ayuntamiento en caso de ser una intervención pública), comunicará la intervención a realizar a las distintas compañías suministradoras, a fin coordinar la actuación y minimizar costes.

- En el caso de apertura de nuevos viales o proyectos de urbanización de ámbitos no desarrollados, todas las líneas de suministro (electricidad, telefonía, agua, gas, televisión...) nuevas deberán ir enterradas, siempre que sea técnica y económicamente viable.

- Cuando se intervenga por rehabilitación u obra nueva en cualquier edificio, las redes se proyectarán preferentemente por zonas del inmueble no visibles desde la vía o espacio público.

- Cuando no esté programada una intervención general en el edificio, en el caso de acometidas puntuales, se procurará igualmente que no existan tendidos en fachada, excepto cuando no sea técnica y/o económicamente viable.

- En caso de reparaciones o ampliaciones del cableado aéreo, se procurará el soterramiento del mismo siempre que sea técnica y económicamente viable. Si la intervención se realizara por obras en los edificios será incluido en el Proyecto de Ejecución. En el caso de que se realice por las compañías suministradoras, se realizara a su costa exclusiva en el Proyecto que desarrolle esta reparación y/o ampliación.

- Cuando por razones de inviabilidad técnica y económica el cableado deba colocarse en fachada, se realizará siguiendo las líneas de cornisa, aleros o cualquier otro elementos constructivo o decorativo, de manera que se minimice su impacto visual.

- En cualquier caso, se recomienda la utilización de medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiendo fomentar las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate. Se podrán tener en cuenta para ello las medidas adoptadas en el acuerdo existente entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil. Todo ello siempre considerando la viabilidad técnica y económica del proyecto.

Artículo 2.208. Toldos y marquesinas.

No se autorizan ningún tipo de marquesinas.

En locales comerciales en planta baja, los toldos enrollables podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada de diseño que indique la dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se ubicarán en el interior del hueco o escaparate y bajo el dintel, pero su altura no será inferior a los doscientos veinte (220) centímetros en ningún punto.

- Serán de lona o similar en colores acordes al resto de la fachada y a la Carta de Color anexa al presente documento (sin dibujos, bandas de colores etc.).

- No se permiten faldones laterales ni otra rotulación que la denominación del establecimiento en faldón delantero.

- En cualquier caso no podrán sobresalir de la acera y su finalidad será proteger el interior del local y la mercancía, no favorecer la ocupación en la vía pública.

No se permiten los toldos en las ventanas de plantas superiores.

**CAPÍTULO V****Normas básicas de urbanización****Sección 1.ª La Urbanización de los Espacios Viarios**

Artículo 2.209. Tipos de intervención.

- Conservación.

Intervenciones respetuosas, empleando elementos que no alteran las condiciones formales del espacio y de los edificios o elementos de configuración del mismo. Siempre que sea posible se utilizarán materiales tradicionales con diseños similares a los originales.

- Reforma.

Intervenciones tendentes a la modificación del espacio y/o materiales para mejorar su funcionalidad y/o su configuración, llegando en casos, incluso a la adopción de nuevos instrumentos constructivos o figurativos, respecto a los empleados tradicionalmente.

- Reposición.

Suponen intervenciones menos profundas, debiéndose preservar las condiciones ambientales existentes mediante un cuidadoso diseño del conjunto y una apropiada elección de los elementos, pudiendo emplearse materiales nuevos, pero, asegurando su integración en las condiciones ambientales del mismo.

- Nueva Implantación.

Permite la sustitución total o parcial de los elementos deteriorados o inadecuados, por otros similares o diferentes, de acuerdo con las condiciones de tratamiento asignadas a cada espacio, pero, sin modificar las condiciones formales generales del espacio.

Artículo 2.210. Pavimentación de las vías públicas. Condiciones generales de diseño

1. El diseño de pavimentos se adaptará a las características urbanas de cada tramo.  
2. Respecto a la colocación de las piezas, losas o baldosas se mantendrá siempre la mayor dimensión de la baldosa perpendicular a la fachada.

3. Los ámbitos urbanos en cuyo entorno existan elementos protegidos, se considerará fundamental el tratamiento armonioso de la pavimentación, evitando la intrusión en la percepción visual del conjunto.

4. Como criterio básico de intervención en el patrimonio histórico, la intervención en accesibilidad se intentará que pase lo más inadvertida posible, de tal manera que la persona que visite el ámbito pueda imaginar una visión general del espacio antes de la intervención.

5. Las intervenciones deben leerse claramente como un añadido de este tiempo y en absoluto pretenderán confundir la lectura del observador, haciéndole creer que la pavimentación nueva, y sus piezas, correspondan a piezas originales o históricas.

6. Los canales de recogida de agua, serán de idéntico material al de las calzadas. La disposición de los adoquines o piezas será en sentido contrario a los contiguos con dos o tres hiladas según los anchos de las vías. Este enlistado será continuo en toda la calle y albergará los sumideros de lluvia.

7. Las escaleras y su peldañado, se estructurarán y diseñarán con un ancho suficiente en sus mesetas, cumpliendo criterios de accesibilidad, así como con protecciones laterales y pasamanos.

8. Acorde a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, el planeamiento de desarrollo debería incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático. En la ordenación pormenorizada se procurará una anchura de las aceras adecuada para el óptimo desarrollo del arbolado y su compatibilidad con el tránsito peatonal. En la selección de las

00303051

especies vegetales se atenderá a la alergenicidad de las mismas, optando por especies poco alergénicas.

Artículo 2.211. La Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano.

El presente documento de Modificación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, incorpora como documento anexo una Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano en la que, tras un análisis exhaustivo del ámbito, se establecen determinaciones relativas a la urbanización de los viales y espacios libres.

En base a la clasificación por tipologías del sistema viario y los espacios libres incluida en el citado documento (y que también se recoge en el Capítulo III. Normas Básicas de los Usos, del presente título), se redactan soluciones constructivas que responden a los siguientes criterios:

• Condiciones de diseño:

Para la correcta definición de una solución debemos tener en cuenta multitud de parámetros, destacando entre ellos, la entidad del a zona a pavimentar, el uso de la vía, el clima y la topografía.

• Condiciones materiales y constructivas:

Los materiales empleados para ser usados como pavimentos tienen que dar respuesta a cuestiones de resistencia, uniformidad y durabilidad.

• Condiciones de infraestructuras:

Las características de los materiales a emplear así como las singularidades topográficas del terreno afectan a os entramados de servicios.

• Condiciones de accesibilidad:

Entre las funciones básicas de un catálogo de pavimentos están favorecer tanto la movilidad de los vehículos y peatones como la creación de un entorno que permita las relaciones y actividades de los ciudadanos.

Artículo 2.212. Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas, cuando éstos se permitan, no interferirán el tránsito por las vías debiendo contar en la medida en que esto sea posible con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, cuatrocientos (400) centímetros.
- Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b) Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

Artículo 2.213. Señalizaciones en vías públicas.

1. El empleo de señalizadores de tráfico, horizontales o verticales, así como los de información de interés general, será reducido al mínimo posible. Su posición, materiales y colores debe tener el mínimo impacto en el paisaje urbano. En cualquier caso, no serán admisibles en las fachadas de los edificios catalogados en los niveles monumental y singular.

2. Tampoco se admiten en el ámbito del Plan señalizadores con información de interés particular, publicidad o anuncios de cualquier tipo.

Artículo 2.214. Mobiliario urbano.

1. Tal y como se ha indicado, el presente documento de Modificación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Casco



Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, incorpora como documento anexo una Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano en la que, tras un análisis exhaustivo del ámbito, se establecen determinaciones relativas a definir criterios relativos al diseño, materiales, dimensiones, etc. de los distintos tipos de mobiliario urbano.

2. Dependiendo de la función que desempeñan, además de su caracterización, los elementos del mobiliario urbano a regular se clasifican en 5 bloques:

- A. Alumbrado público.
- B. Señalización.
- C. Límites.
- D. Mobiliario urbano.
- E. Elementos de jardinería.

3. Cualquiera de estos elementos debe ser acorde al carácter del espacio urbano de la zona histórica en que se inserta, tanto por su escala y calidad formal, como por sus materiales, colores o texturas. La adecuación del mobiliario urbano requiere calidad en su composición formal, nobleza y durabilidad en sus materiales, serenidad en sus colores y formas.

4. El Ayuntamiento garantizará la adecuación del mobiliario urbano nuevo y la renovación, en el menor plazo posible, del existente inadecuado o deteriorado.

#### Sección 2.ª La Urbanización de los Espacios Libres

##### Artículo 2.215. Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular los espacios libres dispuestos en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Cuando los diferentes niveles en los que se desarrolle el espacio libre público lo permitan, bajo la rasante del mismo podrán ubicarse usos dotacionales, siempre que la superficie de los mismos no supere el 10% de la superficie bruta del espacio libre y siempre que su ubicación no perjudique al uso principal de espacio libre público sobre rasante, todo ello sin alterar las rasantes naturales o existentes en el diseño del espacio libre.

En general la disposición de los pavimentos procurará la eliminación de bordillos y Acerados, para mejorar la unidad del espacio público con pendientes suaves que favorezcan los requerimientos de accesibilidad peatonal y eliminación de barreras arquitectónicas. Se emplearán materiales nobles, similares a los empleados en las vías públicas.

##### Artículo 2.216. Arbolado y vegetación de los Espacios Públicos.

Se desarrollarán actuaciones de nueva plantación o renovación del arbolado y vegetación existentes, con especial atención a los espacios públicos incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan. Se procurará el uso de especies tradicionales, de bajo mantenimiento y proporcionados a la escala y carácter del espacio donde se implantan. Se evitará la ocultación de monumentos o elementos patrimoniales de especial interés, así como de perspectivas urbanas singulares.

Los árboles dispondrán del alcorque adecuado, sin que este sea una barrera peatonal, así como de los tutores, sistema de riego y mantenimiento que garantice su crecimiento correcto.

##### Artículo 2.217. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

**Sección 3.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas**

Artículo 2.218. El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 2.219. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

Artículo 2.220. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo en todos los desarrollos en el Suelo Urbano en caso de que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

Artículo 2.221. Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viarío urbano principal: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45

Viarío urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35

Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30

Parques y zonas ajardinadas: entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice

expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

#### Artículo 2.222. Plan Director de Iluminación del Casco Histórico de Guadix.

La presente Modificación del PGOU prevé, en un plazo máximo de 3 años, la redacción de un Plan Director de Iluminación para el ámbito del Casco Histórico de Guadix.

Las determinaciones incluidas en la presente normativa y en la Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano, relativas al diseño, colocación, factores de iluminación y demás características propias de la instalación de alumbrado público, tendrán carácter provisional hasta la redacción del citado Plan Director.

#### Artículo 2.223. Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. En relación al tendido de redes de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones se tendrán en cuenta las siguientes restricciones:

- En el caso de intervenciones en vías o espacios públicos existentes (proyectos de urbanización, reparación, etc.), siempre que sea técnica y económicamente viable se procederá al soterrado de los tendidos aéreos existentes. En este sentido, el promotor de la actuación (el ayuntamiento en caso de ser una intervención pública), comunicará la intervención a realizar a las distintas compañías suministradoras, a fin coordinar la actuación y minimizar costes.

- En el caso de apertura de nuevos viales o proyectos de urbanización de ámbitos no desarrollados, todas las líneas de suministro (electricidad, telefonía, agua, gas, televisión...) nuevas deberán ir enterradas, siempre que sea técnica y económicamente viable.

- Cuando se intervenga por rehabilitación u obra nueva en cualquier edificio, las redes se proyectarán preferentemente por zonas del inmueble no visibles desde la vía o espacio público.

- Cuando no esté programada una intervención general en el edificio, en el caso de acometidas puntuales, se procurará igualmente que no existan tendidos en fachada, excepto cuando no sea técnica y/o económicamente viable.

- En caso de reparaciones o ampliaciones del cableado aéreo, se procurará el soterramiento del mismo siempre que sea técnica y económicamente viable. Si la intervención se realizara por obras en los edificios será incluido en el Proyecto de Ejecución. En el caso de que se realice por las compañías suministradoras, se realizara a su costa exclusiva en el Proyecto que desarrolle esta reparación y/o ampliación.

- En cualquier caso, se recomienda la utilización de medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiendo fomentar las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate. Se podrán tener en cuenta para ello las medidas adoptadas en el acuerdo existente entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil. Todo ello siempre considerando la viabilidad técnica y económica del proyecto.

2. En los proyectos de urbanización que se desarrollen con arreglo al presente Plan, se deberá diseñar no solamente una red de telefonía, sino también una red de telecomunicaciones, con el objeto de que los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, dispongan de una infraestructura común de Telecomunicaciones, según establece la citada disposición general.

3. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Casco Antiguo de Guadix deberán incluir el soterramiento de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

4. Los contadores, cajas de acometida y conducciones no se situarán preferentemente en fachada. En caso de que por razones técnicas esto no sea posible, las tapas de registro deben estar revestidas del mismo material utilizado en fachada y cumpliendo con las determinaciones de la Carta de Color del Plan.

No obstante lo anterior el ayuntamiento, a través de la Comisión Técnica Municipal, podrá desarrollar soluciones en coordinación con las distintas empresas suministradoras.

5. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

7. La normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

8. De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

Para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, el ayuntamiento no podrá conceder licencia de primera ocupación sin la presentación en la sede electrónica del «Ministerio de Energía Turismo y Agenda Digital» del Boletín de

la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible.

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Artículo 2.224. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo, se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 2.225. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 2.226. Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones, y de la normativa sectorial vigente.

### TÍTULO III

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 3.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en el Título II de las presentes Normas.

3. En cualquier caso, y como criterio general, las normas y ordenanzas edificatorias que afecten al Casco Antiguo deberán adecuarse y orientarse en todo momento hacia una mejor conservación e integración de las edificaciones con su entorno tradicional propio.

**CAPÍTULO II****La ordenación pormenorizada del suelo urbano****Sección 1.ª Disposiciones Generales**

**Artículo 3.2. Aplicación de las condiciones y normas del planeamiento municipal.**

Las determinaciones de la presente Modificación del PGOU son de aplicación obligatoria, coordinadamente con las del PGOU de Guadix. En la circunstancia de aquellas determinaciones no explícitamente reguladas por el presente Plan, serán de aplicación las correspondientes del PGOU vigente y ello de tal modo que en ningún caso pueda haber por su ejercicio detrimento para los bienes que este Plan protege.

**Artículo 3.3. Criterios de definición de la edificación.**

El presente Plan, de acuerdo con lo que establece la legislación del Patrimonio Histórico, determina la protección de la volumetría actual de la edificación existente y a tal fin adopta de manera generalizada la envolvente o sólido capaz actual de los edificios existentes, no discordantes, como expresión material de lo que el presente Plan considera que es la voluntad de forma urbana del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix. Todo ello sin perjuicio de que en ocasiones muy específicas (que son definidas explícitamente en el presente documento) se establezca una nueva ordenación de volúmenes que dé forma a enclaves que carezcan de ella o que se dirija a corregir situaciones que son discordantes respecto de esa expresión de forma urbana propia de los ámbitos de actuación del presente Plan. En ese sentido debe entenderse la prevalencia de las determinaciones del Plan reflejadas en los planos de Ordenación Completa, Usos y calificación del suelo y Ordenación Física y alineaciones, como los criterios de definición de la forma urbana que acoge este Plan.

**Sección 2.ª Determinaciones Generales del Suelo Urbano**

**Artículo 3.4. Categorías en Suelo Urbano.**

El presente documento establece las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado, cuya delimitación viene recogida en la documentación gráfica.

**Sección 3.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano no Consolidado**

**Artículo 3.5. Determinaciones Generales.**

1. El desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado se llevará a cabo dentro del ámbito del sector que a tal efecto delimita el presente documento a través de las correspondientes actuaciones definidas tanto en los planos de ordenación como en las fichas de condiciones urbanísticas.

2. Serán de aplicación para el desarrollo de las actuaciones, las condiciones particulares que se desarrollan a continuación para el suelo urbano no consolidado, garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se supera los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

**Artículo 3.6. Aprovechamiento en Suelo Urbano no Consolidado.**

En todo caso, los aprovechamientos serán los establecidos por la presente Modificación del PGOU para el Establecimiento de la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix en las correspondientes fichas.

00303051

Artículo 3.7. Actuaciones en Suelo Urbano no Consolidado.

1. SUNC. Planes especiales de reforma interior (PERI).

El objetivo principal en estos ámbitos es la ordenación de áreas de suelo urbano no consolidado, establecimiento del aprovechamiento urbanístico correspondiente (que será de mayor o menor entidad según los condicionantes particulares de cada ámbito), urbanización de espacios para su incorporación a la trama urbana de la ciudad y obtención de dotaciones (espacios libres y/o equipamientos).

PERI-01 Huerta Milla

PERI-02 Huerta Carrasco PERI-03 Huerta Montoro PERI-04 Obispo Rincón PERI-05

Presentación

PERI-06A a PERI-06I Rambla del Patrón PERI-07 San Francisco 1

PERI-08 San Francisco 2

Estas áreas están dotadas de aprovechamiento, por lo que existe reparto de cargas y beneficios. Se desarrollarán a través de Planes Especiales de Reforma Interior y el sistema de actuación es de compensación.

Delimitación de ámbitos: Con carácter general, el criterio es incluir parcelas completas no edificadas, o aquellas en las que existe edificación, pero la extensión o superficie de la parcela es desproporcionada respecto a la edificación existente. En estos casos, cuando no se proponga ninguna actuación o cambio sobre la edificación existente, la misma se excluye del ámbito del PERI, junto a los espacios libres más estrechamente vinculados a la misma si los hubiese.

En los casos en los que se produzca alguna modificación en la planimetría catastral (por error en la parcela actual, no coincidencia con la realidad física y/o registral, etc.) de las parcelas incluidas en el área o colindantes, el ámbito de actuación se adaptará a los nuevos límites parcelarios.

También se podrán realizar pequeños ajustes en la delimitación consecuencia de las necesidades detectadas en la ordenación detallada de las propuestas o de los resultados del levantamiento topográfico a realizar.

2. Suelo urbano no consolidado ordenado (SUNC/O).

El objetivo principal y criterios de delimitación de estas áreas es el mismo que en el caso anterior (PERI), solo que se trata de ámbitos en los que, bien por el avanzado estado de las propuestas y el consenso administrativo existente, bien por tratarse de ámbitos de especial relevancia e interés para el desarrollo de las políticas municipales, han sido ordenados pormenorizadamente en el presente documento. De este modo, podrán ser desarrollados una vez se apruebe definitivamente el presente Plan y no será necesaria la tramitación de ninguna figura de planeamiento de desarrollo posterior.

SUNC/O-01 Mercado Municipal

SUNC/O-03 Huerta de las Pastoras

En los casos en los que se produzca alguna modificación en la planimetría catastral (por error en la parcela actual, no coincidencia con la realidad física y/o registral, etc.) de las parcelas incluidas en el área o colindantes, el ámbito de gestión se adaptará a los nuevos límites parcelarios.

3. SUNC. Áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento (AH).

Se trata de ámbitos de suelo urbano en los que sea preciso el incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo, derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso respecto al aprovechamiento preexistente

SUNC-AH-01 Santo Domingo

SUNC/O-AH-02 Convento San Francisco

SUNC-AH-03 Obispo Rincón 14

4. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento que el presente Plan prevé, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo

relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

5. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

#### Artículo 3.8. Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el presente documento, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del ámbito en que se incluyan los terrenos.

b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

#### Artículo 3.9. Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo incluidos en ámbitos a desarrollar, que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

a) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia



deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### Subsección Primera: Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado

##### Artículo 3.10. Ordenanzas de edificación y de uso de los distintos ámbitos.

Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Áreas de Oportunidad serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondiente a la calificación asignada en los planos de ordenación del presente Plan.

En los casos del SUNC/O-03, PERI-02 y PERI-03 (Huertas), así como PERI-06A a PERI-06I. (Rambla del Patrón), se establece una calificación específica que solo se aplica a parcelas de estos ámbitos, y por tanto sus determinaciones se recogen y definen a continuación en la presente sección.

#### Subsección Segunda: Condiciones particulares de la calificación residencial Centro Tradicional-Huertas

##### Artículo 3.11. Ámbito de aplicación y definición.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Residencial Centro Tradicional-Huertas (CT-H) en los documentos gráficos de la Modificación del PGOU.

Esta ordenanza es de aplicación a las nuevas parcelas de uso residencial previstas en el sector de suelo urbano no consolidado ordenado SUNC/O-03, Huerta de las Pastoras, correspondiendo al instrumento de desarrollo la ordenación pormenorizada de los no ordenados (PERI-02 y PERI-03).

Si bien algunas de las condiciones son idénticas o similares a las de la calificación Centro Tradicional, existen ciertas particularidades que requieren el tratamiento específico de estas parcelas. Para todo aquello que no se defina en la presente subsección, las determinaciones serán las establecidas para la calificación Centro Tradicional a todos los efectos.

##### Artículo 3.12. Condiciones particulares de parcelación.

###### 1. Parcela mínima.

La parcela mínima será de doscientos (200) metros cuadrados.

**Artículo 3.13. Alineación a vial o espacio público.**

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre la alineación oficial de la parcela o retranqueadas de la misma en función de lo establecido en la documentación gráfica del presente Plan o del planeamiento de desarrollo a realizar, respetando en todo caso las diferentes paratas, desniveles existentes y los muros que los definen.

**Artículo 3.14. Ocupación de parcela.**

La ocupación de la edificación en la parcela responderá a lo grafiado en los planos de ordenación de la presente Modificación y en su ficha correspondiente. Esta ocupación podrá ser modificada en el planeamiento de desarrollo en aquellos ámbitos no ordenados por el presente Plan.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 80%.

**Artículo 3.15. Ocupación bajo rasante.**

1. Bajo la edificación planteada se propone la ubicación de un aparcamiento en una planta de sótano (para uso exclusivo de residentes de las nuevas viviendas), que quedará supeditado a los resultados de la intervención arqueológica preceptiva.

2. La planta sótano nunca ocupará los jardines delanteros (espacio libre privado propuesto entre la edificación y el muro de contención de la plataforma), sino que su ocupación restringirá a la ocupación de la edificación en el resto de las plantas. En caso de necesitar mayor dimensión, podrá ampliarse hacia el espacio libre privado trasero de dichas edificaciones.

3. Las entradas y salidas se organizarán por el interior de los edificios sin dejar rampas vistas al exterior, y a su vez se minimizará el número de vanos de acceso, integrándose estos en los muros que conforman los límites.

**Artículo 3.16. Altura y número de plantas.**

La altura máxima será de tres (3) plantas.

**Artículo 3.17. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

**Artículo 3.18. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad global máxima para cada uno de los ámbitos será la contemplada en las fichas de condiciones urbanísticas incluidas en los diferentes documentos del presente Plan.

El índice de edificabilidad máxima por parcela neta será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 3.19. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Básicas de Estética incluidas en el Título II de la presente Normativa.

3. Las nuevas propuestas arquitectónicas que se planteen deberán evitar los frentes continuos y la repetición sistemática de huecos, debiendo huir de la imagen de promoción de viviendas.

4. El tratamiento de cubierta será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe.

5. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa y con claro predominio del macizo sobre el hueco.

Artículo 3.20. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a residencial vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en régimen libre o de protección pública.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos de la presente Normativa para la calificación Centro Tradicional.

Subsección Tercera: Condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar aislada de carácter agrícola

Artículo 3.21. Ámbito de aplicación y definición.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Residencial Unifamiliar Aislada de carácter agrícola (CA), en los documentos gráficos del presente Plan.

Se califican así las parcelas de uso residencial incluidas en los nueve ámbitos de suelo urbano no consolidado denominados PERI 06A-06I. Rambla del Patrón. Se trata de viviendas aisladas de uso unifamiliar de muy baja densidad y vinculadas a la explotación agrícola de los cultivos aterrazados existentes.

Artículo 3.22. Condiciones particulares de parcelación.

1. Con carácter general se mantiene la estructura catastral existente.

2. Se permitirán segregaciones siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Las parcelas nunca serán menores de 2.500 m<sup>2</sup> y siempre estarán vinculadas a una explotación agrícola.
- Las parcelas resultantes tendrán acceso rodado.
- Para la división de parcelas se tendrá en cuenta la configuración natural del terreno, estructura de paratas, etc.

Artículo 3.23. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del Plan y separada también del resto de linderos de la parcela.

A través de los Estudios de Detalle a redactar para cada uno de los ámbitos, se definirá la alineación interior definitiva, siendo la grafiada en los planos de ordenación del presente documento orientativa. En todo caso, en relación a la ubicación de las edificaciones dentro de la parcela se seguirán los siguientes criterios:

- Se situarán próximas a los viales de acceso pero a una distancia mínima de los mismos de 5 metros.
- Se separarán de los linderos una distancia mínima de 5 metros y del parque lineal de ribera una distancia mínima de 25 metros.
- Se respetará al máximo la estructura agrícola actual y se ubicarán donde se genere el mínimo impacto visual sobre el territorio.

Artículo 3.24. Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de

ordenación de los Planes Especiales de Reforma Interior a redactar para cada uno de los ámbitos (PERI), siguiendo los criterios establecidos en el artículo anterior.

Artículo 3.25. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 3.26. Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación, siendo como máximo dos (2) plantas.

Artículo 3.27. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

Artículo 3.28. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima para cada ámbito será la contemplada en la ficha de condiciones urbanísticas incluida en el documento «Fichas de Determinaciones Urbanísticas» de la presente Modificación.

El índice de edificabilidad máxima por parcela neta será de 0,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Artículo 3.29. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Básicas de Estética del presente Plan, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3. El tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida. Deberán ser inclinadas de faldón recto sin quiebras y con cumbrera paralela a la fachada. La cubrición de los mismos será con teja cerámica, curva de color rojizo.

4. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas.

Artículo 3.30. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la presente calificación es el correspondiente a residencial vivienda unifamiliar, en régimen libre.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

#### Sección 4.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 3.31. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por la presente Modificación:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
2. La fijación de los usos pormenorizados.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares o normas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Artículo 3.32. Intervenciones de transformación en Suelo Urbano Consolidado.

El presente Plan delimita intervenciones que prevén la transformación urbanística en áreas de Suelo Urbano Consolidado. El desarrollo de estas áreas deberá mantener los parámetros generales establecidos en el presente documento y las fichas correspondientes.

1. SUC. Áreas de Mejora Urbana y dotacional (AMU).

El objetivo principal de estas áreas es la intervención en ámbitos de suelo urbano consolidado, de especial relevancia para la ciudad, con el objetivo mejorar sustancialmente las áreas a intervenir, mediante la puesta en valor de los elementos del patrimonio cultural existentes, la reurbanización de espacios, el tratamiento o eliminación de elementos discordantes y la obtención de dotaciones (espacios libres y/o equipamientos) para la ciudad.

- AMU-01 Teatro Romano. Huerta Lao / Hoyo del Paseo
- AMU-02/03/04/05 Alcazaba y Muralla
- AMU-06 Plaza Pedro de Mendoza y entorno

Estas áreas no están dotadas de aprovechamiento, por lo que no existe reparto de cargas y beneficios. Para la obtención de dotaciones públicas, el sistema de actuación sería de expropiación.

Son ámbitos que, por su especial interés, se desarrollarán a través de Planes Especiales de Reforma Interior, a excepción de la AMU-04. Alcazaba, que al afectar únicamente al monumento y a espacios públicos aledaños, no requiere de ninguna figura de planeamiento posterior para su desarrollo.

2. SUC. Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI).

El objetivo principal es la regeneración urbana de los ámbitos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casascueva o los pocos edificios que haya en el área, como a la rehabilitación o mejora del espacio público, con el objetivo común de regeneración ambiental del paisaje urbano de estos ámbitos tan singulares. Tendrán carácter integrado porque deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria.

Las determinaciones establecidas para estos ámbitos son recomendaciones que podrán asumir las administraciones públicas implicadas, fundamentalmente el Ayuntamiento de Guadix y Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía.

3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

ARI-01 Cuesta de la Magdalena

ARI-02 Cerro de San Cristóbal ARI-03 Cuatro Esquinas 1

ARI-04 Cuatro Esquinas 2 ARI-05 Solana de Santiago ARI-06 San Marcos 1

ARI-07 San Marcos 2

ARI-08 Prolongación de San Marcos ARI-09 El Pasillo

ARI-10 Roda Contar

ARI-11 Era Alta

En relación a la delimitación de los ámbitos, Se incluyen en cada una de las ARI aquellas áreas (conformadas por parcelas completas, cerros y en alguno de los casos algún vial) en las cuales la tipología predominante es la de casacueva y en las que se han detectado problemas urbanísticos, paisajísticos y socio-económicos que aconsejan una intervención conjunta e integral. En muchos de los casos se han delimitado manzanas completas.

Se podrán realizar pequeños ajustes en la delimitación consecuencia de las necesidades detectadas en el proceso de estudio y desarrollo de estas áreas.

Artículo 3.33. Determinaciones Generales.

El Suelo Urbano Consolidado se caracteriza por formar parte de un núcleo de población existente y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión. Además también por estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

Artículo 3.34. Normas de Edificación y Uso del suelo de las distintas calificaciones.

El presente documento, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

Residencial.

- Residencial Centro Tradicional.
  - Residencial Centro Tradicional-Huertas (en suelo urbano no consolidado).
  - Residencial Unifamiliar Adosada.
  - Residencial Manzana Cerrada-Casco Antiguo.
  - Residencial Casa Cueva.
  - Residencial Unifamiliar Aislada de Carácter agrícola (en suelo urbano no consolidado).
- Turístico
- Establecimientos Hoteleros. Terciario
  - Centros Terciarios. Equipamiento
  - Equipamiento público
  - Equipamiento privado.

Subsección Primera: Condiciones particulares de la calificación residencial Centro Tradicional

Artículo 3.35. Ámbito de aplicación y definición.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Residencial Centro Tradicional (CT) en los documentos gráficos de la Modificación del PGOU.

La Calificación Centro Tradicional es la más extendida en el ámbito de la presente Modificación. Se trata de edificaciones y parcelas tradicionales situadas en la trama histórica del Casco Antiguo, destinadas a uso residencial predominantemente unifamiliar,

con edificaciones entre medianeras que disponen casi siempre sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Artículo 3.36. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la parcela mínima será de 75 m<sup>2</sup>.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 2.12 del presente documento.

Artículo 3.37. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, salvo que aparezca grafada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

2. No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

Artículo 3.38. Ocupación de parcela.

Con carácter general, la ocupación se corresponderá con la existente salvo si se trata de volúmenes ejecutados ilegalmente, discordantes o fuera de ordenación, o se trata de parcelas en las que el Plan prevea una nueva ordenación de volúmenes (identificadas en los planos 2.1. y 2.2. como «volúmenes edificados/alturas propuestos»). En este último caso, la ocupación será la grafada en los planos. En obra nueva sobre solares vacantes, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 80%.

Artículo 3.39. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables). Queda prohibida la ejecución de sótanos o semisótanos en los casos establecidos en punto 4 del artículo 2.23.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano coincidirá con la ocupación de la edificación principal de la parcela sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia. No se admiten huecos en semisótano en fachadas a vía o espacio público.

Artículo 3.40. Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente en obras de conservación, restauración, rehabilitación o reestructuración, excepto en los casos en que se proponga un cambio de altura en los planos de ordenación. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la altura máxima será de 3 plantas.

Artículo 3.41. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

**Artículo 3.42. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva la edificabilidad a materializar será como máximo el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, el índice de edificabilidad máxima por parcela neta será de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 3.43. Patios.**

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente Normativa.

2. En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

**Artículo 3.44. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Básicas de Estética incluidas en el Título II de la presente Normativa y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4. El tratamiento de cubierta será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe. En obra nueva, en el caso de faldones de longitud (en proyección horizontal) superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

5. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas fijado en los planos de ordenación, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

**Artículo 3.45. Condiciones particulares de uso.**

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a residencial vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en régimen libre o de protección pública.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

**Subsección Segunda: Condiciones particulares de la calificación residencial Unifamiliar Adosada****Artículo 3.46. Ámbito de aplicación y definición.**

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como residencial Unifamiliar Adosada (AD), en los documentos gráficos del presente Plan.



Se trata de parcelas destinadas a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas, situadas principalmente en áreas de borde del Casco Antiguo regulado por el presente Plan.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

#### Artículo 3.47. Condiciones particulares de parcelación.

##### 1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la parcela mínima será de 120 m<sup>2</sup>.

##### 2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 2.12 del presente documento.

#### Artículo 3.48. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica de la Modificación.

2. En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente documento, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

3. En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en Suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar Adosada, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes.

Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

#### Artículo 3.49. Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será al que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 80%.

#### Artículo 3.50. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables). Queda prohibida la ejecución de sótanos o semisótanos en los casos establecidos en punto 4 del artículo 2.23.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

**Artículo 3.51. Altura y número de plantas.**

La altura y número de plantas será la existente en obras de conservación, restauración, rehabilitación o reestructuración, excepto en los casos en que se proponga un cambio de altura en los planos de ordenación. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la altura máxima será de 2 plantas.

**Artículo 3.52. Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas.**

Para la presente calificación de Residencial Unifamiliar Adosada, no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a cuarenta (40) metros.

**Artículo 3.53. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

**Artículo 3.54. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva la edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, el índice de edificabilidad máxima por parcela neta será de 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 3.55. Patios.**

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente Normativa.

2. En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

**Artículo 3.56. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en la Sección 3.ª Normas básicas de las calificaciones Manzana Cerrada-Casco Antiguo y Unifamiliar Adosada, de las Normas Básicas de Estética del Título II de la presente Normativa.

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachadas y de plantas, si esto último se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones asociadas linealmente con retranqueo, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que se justifique su adecuación a las preexistencias del entorno.

Artículo 3.57. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a residencial vivienda unifamiliar, en régimen libre o de protección pública.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105, Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la calificación Residencial Manzana Cerrada-Casco Antiguo

Artículo 3.58. Ámbito de aplicación y definición.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Residencial Manzana Cerrada-Casco Antiguo (MC), en los documentos gráficos del presente Plan.

Se trata de parcelas destinadas a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques generalmente entre medianeras y alineados a viales. En general, responde a soluciones tipológicas relativamente recientes y están situadas en áreas de borde del Casco Antiguo regulado por el presente Plan.

Artículo 3.59. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 2.12 del presente documento.

Artículo 3.60. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2. Se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 3.61. Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 100% en planta baja y del 80% en las plantas superiores.

Artículo 3.62. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables). Queda

prohibida la ejecución de sótanos o semisótanos en los casos establecidos en punto 4 del artículo 2.23.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

#### Artículo 3.63. Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la altura máxima será de 4 plantas, no pudiendo en cualquier caso superar la media de las alturas de las parcelas situadas en la manzana en la que se ubique.

#### Artículo 3.64. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

#### Artículo 3.65. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad a materializar como máximo será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, el índice de edificabilidad máxima por parcela neta será:

Para parcelas con una altura máxima de 2 plantas: 1,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s Para parcelas con una altura máxima de 3 plantas: 2,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s Para parcelas con una altura máxima de 4 plantas: 3,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

#### Artículo 3.66. Patios.

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente Normativa.

2. En proyectos unitarios de edificios con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

#### Artículo 3.67. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en la Sección 3.<sup>a</sup> Normas básicas de las calificaciones Manzana Cerrada-Casco Antiguo y Unifamiliar Adosada, de las Normas Básicas de Estética del Título II de la presente Normativa.

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4. El tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas fijado en los planos de ordenación.

Artículo 3.68. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a residencial vivienda plurifamiliar, en régimen libre o de protección pública.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de la zona de residencial Casas Cueva

Artículo 3.69. Ámbito de aplicación y definición.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las áreas grafiadas en el Plano de Usos y Calificaciones como Cerros, Casa Cueva (CC) y Placetas de Cueva, que se corresponden con las manzanas que bordean, por el sur y el oeste, el Casco Antiguo. Con carácter general, quedan integradas dentro de alguna de las 11 Áreas de Rehabilitación Integrada delimitadas por el presente Plan. No obstante, de forma excepcional, en los bordes de estas Áreas, el Plan grafiá otras calificaciones distintas a CC, tales como CT.

Corresponde con las zonas o áreas de cuevas cuya estructura espacial mantiene la original del territorio que la soporta, caracterizándose en consecuencia por una implantación respetuosa con la topografía, un sistema de accesos ramificado y un juego variable de placetas o espacios libres delanteros producidos por el corte del terreno para conformar las fachadas de las cuevas.

En la presente subsección quedan reguladas las zonas identificadas como cueva o casa cueva en los planos de ordenación. Se trata de áreas que mantienen el modelo de asentamiento específico del hábitat de cuevas caracterizada por la agrupación de cuevas-vivienda, excavadas sobre el terreno arcilloso y de compleja topografía propio de la zona, respetando básicamente las condiciones del mismo y contando con accesos y espacios libres comunes o no, donde se producen ocupaciones de suelo por usos complementarios tales como placetas, corrales, huertos e incluso dependencias edificadas asociadas a la casa-cueva (generalmente cocinas y aseos), todo ello adaptado al soporte original y conservando en gran medida la configuración espacial de los cerros que las acoge.

El hábitat de cuevas en la ciudad de Guadix representa un hecho singularmente diferenciador tanto por ser la expresión de un modelo de adaptación al medio en el marco del conjunto de situaciones sociales que históricamente se producen, como por su entidad y vigencia.

Las zonas de cuevas se disponen en un ámbito que históricamente ha envuelto por el sur a la ciudad, siendo la consecuencia de la precaria utilización inicial de un territorio de complejas condiciones topográficas a las que se va adaptando de forma espontánea el modelo de ocupación, consolidándose a lo largo del tiempo.

La importancia de estos barrios vivos y sus especiales condiciones, ha llevado el Ayuntamiento de Guadix a separar la ordenación del Plan del Conjunto Histórico en dos planes diferentes: la presente Modificación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, y el documento que desarrolle el contenido de protección de la Cuevas de Guadix. No obstante, en el ámbito del presente plan están incluidas algunas zonas de casas-cueva que precisan de un tratamiento específico.

El presente plan identifica estas zonas y establece un primer análisis de su estructura urbana, instrumentando una normativa transitoria que se desarrolla a continuación y que se complementa con la delimitación de 11 Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) cuyo objetivo principal es el mantenimiento de la población residente mediante la rehabilitación

00303051

integral de este singular hábitat lo que implica la rehabilitación de cuevas y casas-cueva y la rehabilitación del espacio urbano.

Se pretende por tanto establecer un marco provisional de referencia para el control de las grandes tensiones a las que se encuentran sometidos en este momento los ámbitos de cuevas, pretendiendo la preservación del carácter singular de este hábitat.

Artículo 3.70. Cerros: Definición y condiciones particulares.

Espacio libre que define el perfil del singular paisaje de la zona de cuevas, de topografía alomada, formado por materiales arcillosos muy compactos e impermeables, pero que resultan fáciles de cortar y horadar lo que ha permitido excavar el singular hábitat troglodita de Guadix que el Plan reconoce y protege expresamente.

Se reconoce la titularidad privada de las cuevas existentes mientras estas persistan (tengan o no reconocido su espacio útil como parcela catastral) como volumen excavado en el terreno de un cerro.

En los Cerros no se permite ningún tipo de edificación sobre rasante. No se permitirán vallados, ni tratamientos de cubierta a ras de suelo (impermeabilización, o cubrición con ningún tipo de material). Cualquier vallado o cubrición existente, o cualquier elemento que aparente privatización de este espacio libre queda fuera de ordenación y se considera elemento discordante.

En los Cerros el Ayuntamiento podrá habilitar veredas o miradores (señalados éstos en el Plano 6. Movilidad) pero solo con un leve grado de urbanización, utilizando preferentemente morteros de cal como

pavimento en las veredas y con los elementos imprescindibles de seguridad como barandillas o sencillos pasamanos (a base de madera y sogas).

De forma general se permite la instalación de una sola antena de captación de señal comunitaria y en caso de impedimento técnico justificado, más de una pero reduciendo su número al mínimo imprescindible por cerro, y aprovechando las chimeneas existentes (únicas permitidas) para el paso del cableado necesario debidamente protegido.

No se permite el tendido aéreo de redes eléctricas ni de señal de telecomunicaciones en los Cerros. No se permite la instalación de placas solares ni de antenas parabólicas. No se permite la plantación de vegetación alguna salvo el mantenimiento o reposición de la natural existente.

Para el diseño del viario que atraviesa o bordea el suelo grafiado como Cerros, por tanto en general para los ámbitos delimitados como ARI, se tendrán en cuenta los siguientes criterios, reduciéndolo al mínimo necesario para resolver los accesos de la población residente y evitando la urbanización masiva del suelo. Los tres tipos de viario que el Plan contempla en estas áreas quedan identificados en el plano 06. Movilidad y definidos en la Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano incluida como Anexo al presente documento, y son:

Vial Rodado secundario: único viario en el que se permite diferenciación entre calzada y acera, se dotará de aparcamiento en superficie. Se plantea la supresión progresiva del asfalto existente. Se prohíbe la apertura de viario distinto al grafiado en el Plano de Movilidad.

Espacio Peatonal con Tolerancia al Tráfico Rodado de Residentes: Estos viales y accesos contarán con tratamiento peatonal, por tanto, sin diferenciar acera y calzada, con pavimento continuo y sin aparcamientos en superficie y tendiendo a la supresión progresiva del asfalto existente. Se prohíbe la apertura de viario distinto al grafiado en el Plano de Movilidad.

El resto de viario se define como Espacio Peatonal Exclusivo con predominio de los pavimentos de tierra apisonada con cal o empedrados y tendiendo a la supresión progresiva del asfalto existente.

El diseño de los elementos y componentes de la urbanización deberá superar los tratamientos y soluciones convencionales adoptando justificadamente formas, materiales

y colores que posibiliten la armónica integración de las actuaciones en el marco paisajístico dominante.

Deberá contemplarse la ejecución de las infraestructuras de conexión con los viales exteriores y la ampliación o adaptación de los mismos que fueren necesarias.

No se permitirán todas aquellas actividades que impliquen disminución o deterioro de los valores naturales, paisajísticos y culturales de estos espacios, así como la construcción de infraestructuras que no estén relacionadas con los usos permitidos. Las actividades extractivas, movimientos de tierras y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona, salvo cuando estén implícitas en trabajos de restauración, investigación arqueológica o construcción de equipamientos de uso público.

#### Artículo 3.71. Placeta de cueva: Definición y condiciones particulares.

Espacio delantero de las cuevas obtenido por excavación y explanación del cerro, por tanto, en general, son de topografía sensiblemente llana. El presente Plan las considera espacios libres públicos.

Prevalece el carácter público y por tanto el Ayuntamiento de Guadix se ocupará de su urbanización (pavimentación, alumbrado y mobiliario urbano) y el mantenimiento de ésta. Quedan grafiadas como tales en el Plano 1. Usos y Calificaciones y en el Plano 2. Ordenación Física (PL)

El Plan para preservar el carácter público de las placetas prohíbe cualquier tipo de cercado o apropiación de este espacio.

Cuando existe fuerte desnivel, hay casos en los que, bajo las Placetas de acceso a algunas Cuevas, existen otras Cuevas situadas en un nivel inferior. El Plan reconoce la existencia de estas cuevas como propiedad privada, bajo algunas Placetas, por tanto, bajo espacio libre público, tengan o no reconocido su espacio útil como parcela catastral.

Las placetas se resolverán principalmente mediante pavimentos de adoquines de granito, de hormigón, pavimentos de piedra o de ladrillo, pudiéndose también utilizar el hormigón impreso. También se puede utilizar combinaciones de los anteriores. Como norma se ha de intentar utilizar el mismo pavimento para una misma zona.

Cuando fehacientemente se demuestre que la propiedad de algún espacio calificado como placeta es privada, y así se pueda comprobar en la realidad física y registral, se procederá a corregir el error en catastro y a modificar la cartografía catastral, y estos espacios se entenderán calificados como patios.

Al contrario ocurrirá con un espacio que por error haya sido calificado como patio privado y sea un espacio público. En ese caso se entenderá calificado como placeta.

#### Artículo 3.72. Casa cueva: Definición y condiciones particulares.

El Plan reconoce como Casa Cueva a todas aquellas construcciones que fueron edificadas originalmente sobre las placetas, e incluye en esta calificación sus espacios libres (normalmente delanteros) calificados como patios (se puede entender que son placetas privadas), ambos elementos vinculados funcionalmente a la cueva, también incluida. El Plan califica el conjunto como Casa Cueva (CC) y así queda reflejado en el Plano 1. Usos y Calificaciones.

- El Plan les define y grafiá sus alineaciones exteriores como límite entre el espacio libre público y el ámbito privado.

- Todas las Casas Cueva existentes, independientemente de su uso (sea residencial, cochera o almacén) son reconocidas por el Plan, salvo que expresamente se señalen como fuera de ordenación o como elemento discordante.

- Los espacios libres privados que quedan entre las construcciones existentes o propuestas de una Casa Cueva se consideran y grafián como patios (P) en el Plano 2. Ordenación Física, y sobre ellos no se podrá edificar, por lo que quedan conformados por la alineación exterior y las alineaciones interiores obligatorias grafiadas en los planos de ordenación.

• No obstante constituyen una excepción a la norma anterior los casos de aquellas parcelas catastrales reconocidas por el Plan dentro de una zona calificada como Casa Cueva que aún se encuentren sin edificación alguna y que estén vinculadas, funcional y/o catastralmente, a una cueva del mismo titular. Solo en este caso cabe construir un módulo mínimo de Casa Cueva con las mismas condiciones excepcionales que se fijan en el siguiente apartado.

◦ En el espacio libre calificado como patio de Casa Cueva, cuando no exista edificación sobre rasante y se demuestre la existencia de una cueva en la que no sea posible instalar cocina y/o cuarto de baño con ventilación según CTE, se permitirá construir un único módulo mínimo exterior de una sola planta y de 25 m<sup>2</sup> de superficie máxima con un ancho mínimo de 2,50 m, 3 m de altura máxima. El Plan no grafía estos posibles módulos, sino que deben ser definidos mediante ordenación de volúmenes previa al proyecto de obra, que fije la ocupación y el volumen en cada caso concreto conforme a las reglas generales aquí definidas. Este módulo, una vez autorizado y construido, tendrá la consideración de Casa Cueva (CC).

En la ordenación de volúmenes se deberá justificar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

▪ El volumen edificado se adosará a la fachada de la cueva y a uno de los laterales de la placeta.

▪ No ocupará más de 1/3 de la fachada de la cueva sobre la que se adose.

▪ Se cumplirán las condiciones tipológicas, formales y materiales establecidas en la Sección 2.ª del Capítulo II. Normas Básicas de Estética, del Título II de la presente Normativa y en la Carta de Color, y en cualquier caso se adecuarán a la tipología tradicional del entorno en el que se ubiquen.

◦ Las Casas Cueva existentes pueden ser rehabilitadas, y sustituidas solo en caso de mal estado de conservación o cuando se acredite situación de infravivienda según normativa autonómica vigente. En cualquier caso manteniendo su volumen actual, salvo condiciones de salubridad exigibles por CTE o parcelas en las que existe una ordenación de volúmenes propuesta por el Plan (que quedan recogidas en los planos 2.1 y 2.2 de Ordenación Física y Alineaciones).

◦ En relación a las Cuevas existentes en esta calificación (viviendas hipogeas obtenidas por excavación del terreno arcilloso del cerro, con habitaciones consecutivas y ventilación a través de escasos huecos en el frente de la cueva –si lo tuviese– o a través de chimeneas), se protegen especialmente los elementos que caracterizan el paisaje: a) las chimeneas que sobresalen dentro del suelo calificado como «Cerros», y b) los «frentes de cueva» que quedan definidos más adelante.

◦ Las chimeneas deberán estar revestidas con morteros pintadas a la cal o monocapa de color blanco, debiendo de tener un sombrero tradicional. Las chimeneas que se realicen sobre habitaciones que no estén excavadas si podrán tener su cuerpo vertical con líneas rectas, mientras que las chimeneas que se realicen sobre el cerro solo podrán tener formas redondeadas semejantes a cilindros troncocónicos, similares a las actuales.

◦ El Plan dibuja, como propiedad catastral, solo las Cuevas recogidas en la planimetría de la Gerencia Provincial de Catastro, pero reconoce todas las que puedan demostrar su existencia a la entrada en vigor del presente Plan.

• En las Cuevas se permiten exclusivamente las obras de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación. En todos los casos las soluciones constructivas a emplear responderán a diseños, tecnologías y materiales tradicionales, debiendo considerarse esta condición como necesaria a efectos del otorgamiento de licencia.

• En ningún caso se permitirá la excavación de nuevas cuevas o la ampliación de las existentes.

• Es objetivo del Plan la mejora ambiental de este singular paisaje urbano por lo que en las Casas Cueva existentes, cuando se plantee algún tipo de intervención, el Ayuntamiento exigirá la progresiva sustitución de materiales y acabados inadecuados



que son todos aquellos distintos a éstos que se definen en la presente Normativa y en la Carta de Color incluida como Anexo al presente documento.

Artículo 3.73. Frente de cueva: Definición y condiciones particulares.

También podría denominarse fachada de cueva. Es la superficie vertical producto del corte del terreno del cerro a partir del cual se excavan las habitaciones de las cuevas. Presenta un trazado sinuoso en planta, adaptando generalmente una forma aproximada de herradura. En él se abren las puertas de las cuevas y raramente alguna ventana. En su parte superior se adapta a la topografía del cerro por tanto también presenta un alzado con una coronación sinuosa resaltada con un murete o pretil bajo a veces cubierto con teja. En la mayoría de las casas cueva sigue destacándose como elemento muy principal de este paisaje urbano.

El Plan destaca y protege de forma especial este elemento, tanto urbanística como patrimonialmente, dado que es conformador del singular paisaje urbano de cuevas y supone una alineación histórica que a veces se ha visto superada por las casa cueva pero que aún así sigue siendo visible.

Es objetivo del Plan su recuperación, cuando se haya difuminado entre las construcciones que conforman las casas cueva, y su conservación, en el resto de casos.

Tanto los tramos existentes como los que deben recuperarse, quedan grafiados en el Plano 1 Usos y Calificaciones y en el Plano 2. Ordenación Física, y por tanto será exigible su inclusión en todos los proyectos de rehabilitación de casas cueva cuyas licencias de obra se tramiten ante el Ayuntamiento de Guadix.

El Plan propone el mantenimiento y recuperación de los frentes de cueva con sus acabados tradicionales como fachada de cueva que son y, siempre que sea posible, eliminando adendas inadecuadas que permitan recuperar o destacar con el mismo criterio los de las casas cueva: Se admite la coronación del pretil tanto de forma lisa o alomada con revestimiento continuo, como terminado con teja árabe y alero sencillo de ladrillo. En cuanto al uso de materiales y acabados en fachada, se cumplirán las determinaciones establecidas en la Carta de Color incluida como Anexo al presente documento, en la paleta cromática denominada «Ámbitos de Casas Cueva».

Artículo 3.74. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la presente calificación es el correspondiente a residencial vivienda unifamiliar, en régimen libre.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

Subsección Quinta: Condiciones particulares de la calificación Establecimiento Hotelero

Artículo 3.75. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Establecimiento Hotelero (H) en los documentos gráficos del presente Plan. Este uso se corresponde con las actividades relacionadas con el hospedaje o alojamiento temporal de personas. Esta calificación, a los efectos de las presentes normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamiento, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia:

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
- Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Se intentará garantizar la pervivencia de los hoteles actuales y dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se

han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen. Por ello en cada caso se respetará la parcela, uso y edificabilidad de la edificación, salvo en los casos contemplados en las fichas de actuación.

Artículo 3.76. Condiciones particulares de parcelación. 1. Parcela mínima.

1. Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 2.12 del presente documento.

Artículo 3.77. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PEPC, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada.

Artículo 3.78. Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 100% en planta baja y del 80% en las plantas superiores.

Artículo 3.79. Ocupación bajo rasante.

1. Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de dos (2) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación. Queda prohibida la ejecución de sótanos o semisótanos en los casos establecidos en punto 4 del artículo 2.23.

2. El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 3.80. Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la altura máxima será de 4 plantas, no pudiendo en cualquier caso superar la media de las alturas de las parcelas situadas en la manzana en la que se ubique.

Artículo 3.81. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

Artículo 3.82. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, el índice de edificabilidad máxima por parcela neta será:

Para parcelas con una altura máxima de 2 plantas: 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s Para parcelas con una altura máxima de 3 plantas: 2,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s Para parcelas con una altura máxima de 4 plantas: 3,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Artículo 3.83. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en la Sección 2.<sup>a</sup> o Sección 3.<sup>a</sup> de las Normas Básicas de Estética del Título II de la presente Normativa, en función de la calificación residencial predominante en el ámbito en el que se inserte la parcela calificada como Establecimiento Hotelero en la que se intervenga, así como las determinaciones de protección para las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento.

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4. El tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas fijado en los planos de ordenación.

Artículo 3.84. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

Subsección Sexta: Condiciones particulares de la calificación de Centros Terciarios

Artículo 3.85. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Centros Terciarios (T) en los documentos gráficos del presente Plan.

Artículo 3.86. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Centros Terciarios.

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 2.12 del presente documento.

Artículo 3.87. Alineación a vial o espacio público.

Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos de ordenación de la presente Modificación.

00303051

**Artículo 3.88. Ocupación de parcela.**

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 100% en planta baja y del 80% en las plantas superiores.

**Artículo 3.89. Ocupación bajo rasante.**

1. Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación. Queda prohibida la ejecución de sótanos o semisótanos en los casos establecidos en punto 4 del artículo 2.23.

2. El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, a excepción de los aparcamientos bajo rasante propuestos bajo edificios calificados como Centros Terciarios en las Áreas de Oportunidad delimitadas por el presente Plan.

**Artículo 3.90. Altura y número de plantas.**

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la altura máxima será de 4 plantas, no pudiendo en cualquier caso superar la media de las alturas de las parcelas situadas en la manzana en la que se ubique.

**Artículo 3.91. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

**Artículo 3.92. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, el índice de edificabilidad máxima por parcela neta será:

Para parcelas con una altura máxima de 2 plantas: 1,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s Para parcelas con una altura máxima de 3 plantas: 2,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s Para parcelas con una altura máxima de 4 plantas: 3,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 3.93. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en la Sección 2.<sup>a</sup> o Sección 3.<sup>a</sup> de las Normas Básicas de Estética del Título II de la presente Normativa, en función de la calificación residencial predominante en el ámbito en el que se inserte la parcela calificada como Centro Terciario en la que se intervenga.

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4. El tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas fijado en los planos de ordenación.

#### Artículo 3.94. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a centros y servicios terciarios.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

#### Subsección Séptima: Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento público

##### Artículo 3.95. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Equipamiento público en los documentos gráficos del presente documento.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades propuestas para equipamiento público que se recogen en la documentación gráfica del Plan.

Se intentará garantizar la pervivencia de los equipamientos existentes y dada la diversidad tipológica de los mismos y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen. Por ello en cada caso se respetará la parcela, uso y edificabilidad de la edificación.

##### Artículo 3.96. Condiciones particulares de parcelación.

###### 1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.

###### 2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 2.12 del presente documento.

##### Artículo 3.97. Ocupación de parcela.

Con carácter general, la ocupación se corresponderá con la existente o en los casos de obra nueva, con la reflejada en los planos de ordenación completa.

No obstante, el Ayuntamiento de Guadix podrá modificar las condiciones de posición y forma de los edificios en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen, pudiendo alcanzar la ocupación del 100% si queda suficientemente justificado por las necesidades del uso público al que se destine el edificio.

Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará una distancia mínima de 3 metros, y será obligatorio que el promotor del equipamiento acondicione las fachadas medianeras que pudiesen quedar vistas.

Si el edificio queda retranqueado de la alineación oficial, se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

**Artículo 3.98. Ocupación bajo rasante.**

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

Queda prohibida la ejecución de sótanos o semisótanos en los casos establecidos en punto 4 del artículo 2.23.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

**Artículo 3.99. Altura y número de plantas.**

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva o ampliación, la altura y número de plantas será la que se refleje en los planos de alineaciones y ordenación física.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, la altura máxima será de 4 plantas, no pudiendo en cualquier caso superar la media de las alturas de las parcelas situadas en la manzana en la que se ubique.

**Artículo 3.100. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

**Artículo 3.101. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima se corresponderá con la existente, reflejada en los planos de ordenación. En los casos de obra nueva o ampliación, la edificabilidad máxima será el resultado de la altura establecida y la ocupación prevista, teniendo en cuenta las condiciones de ocupación contempladas en los artículos 3.97 y 3.99.

**Artículo 3.102. Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Público.**

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de Equipamiento Público, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

**Artículo 3.103. Condiciones particulares de uso.**

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a las distintas categorías de equipamiento contempladas en los planos y la normativa del presente documento.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

**Subsección Octava: Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento privado****Artículo 3.104. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Equipamiento privado en los documentos gráficos del presente documento.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento privado que se recogen en la documentación gráfica del Plan.

Se intentará garantizar la pervivencia de los equipamientos existentes y dada la diversidad tipológica de los mismos y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen. Por ello en cada caso se respetará la parcela, uso y edificabilidad de la edificación y se estará a lo dispuestos en la documentación gráfica del presente Plan.

Artículo 3.105. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, la parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 2.12 del presente documento.

Artículo 3.106. Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los planos.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será:

- 50% para el equipamiento escolar
- 100% para los servicios de interés público y social.
- 50% para los equipamientos privados de uso deportivo, pudiéndose aumentar hasta un 75% en casos debidamente justificados.

Artículo 3.107. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 3.108. Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva o ampliación, la altura y número de plantas será la que se refleje en los planos.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, la altura máxima será de 3 plantas, no pudiendo en cualquier caso superar la media de las alturas de las parcelas situadas en la manzana en la que se ubique.

Artículo 3.109. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 2.19. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

Artículo 3.110. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, en edificios de nueva planta destinados a usos dotacionales privados, la edificabilidad máxima será:

- un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo,
- uno con veinte (1,20) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social
- medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

Artículo 3.111. Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Privado.

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de Equipamiento Privado, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 3.112. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a las distintas categorías de equipamiento contempladas en los planos y la normativa del presente documento.

2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 2.105. Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

## TÍTULO IV

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 4.1. Finalidad y Ámbito.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico del Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix.

Artículo 4.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Histórico Cultural del Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, previstas en este Plan de protección, se consideran los siguientes Instrumentos:

La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, ya que es esta la norma que establece el régimen jurídico para el Patrimonio Histórico ubicado en el ámbito ordenado por el presente documento de planeamiento, y teniendo en cuenta la vigente ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español con carácter supletorio para aquellas cuestiones no reguladas por la mencionada ley de Patrimonio Histórico andaluza, que establece:

a.1. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc. declaradas como Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Monumento, la inclusión en el CGPHA o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, así como la delimitación de los entornos de BIC de acuerdo con la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía que asigna un entorno de protección de cincuenta metros (50 m) desde los vértices de cada

00303051



elemento BIC en suelo urbano (que afecta a la totalidad de cualquier parcela incluida total o parcialmente en el entorno de protección).

La LOUA, que diferencia entre:

- b.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
- b.2. Las Normas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
- b.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico Cultural del Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix.

Artículo 4.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix los siguientes organismos y personas:

- a) La Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tiene atribuidas.
- b) El Ayuntamiento de Guadix, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 4.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Histórico Cultural del Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, previstas en este documento, se consideran los siguientes medios económicos:

- a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autonómica.
- b) La inversión directa Municipal.
- d) La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma, el Ayuntamiento de Guadix.
- e) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- f) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- g) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Guadix a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

## CAPÍTULO II

### La aplicación de los instrumentos para la protección del patrimonio

Artículo 4.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan y en consecuencia:

- a) Los efectos de la modificación en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del Conjunto Histórico que en cada momento estuviera vigente por resolución de los Órganos competentes, prevalecerá sobre la delimitación prevista en el presente Plan.
- b) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y otros Bienes Culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

00303051

c) Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

d) Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Guadix, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

2. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción.

#### Artículo 4.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

#### Artículo 4.7. Aplicación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Casco Antiguo de Guadix que forma parte del presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de P.H.E. y Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de P.H.A., y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado en Decreto 19/1995, así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

### CAPÍTULO III

La legislación de patrimonio histórico y las determinaciones de la presente modificación

#### Artículo 4.8. La Delimitación del ámbito.

La presente Modificación del PGOU tiene como ámbito el Casco Antiguo de Guadix, siendo esta unas de las dos zonas en las que el presente documento divide la ordenación con contenido de protección del Conjunto Histórico de Guadix, cuya delimitación fue declarada por el «Decreto 377/2009, de 24 de noviembre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Guadix (Granada)», publicado en BOJA el 15 de diciembre de 2009.

#### Artículo 4.9. Las Declaraciones de Monumentos y Propuesta de sus entornos.

1. En la documentación gráfica del presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico se recogen y singularizan los Monumentos declarados e incoados y sus perímetros de afección propuestos.

2. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Casco Antiguo de Guadix que complementa al presente documento incluye los Monumentos y otras figuras de protección declarados e incoados del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix en el nivel de protección de Valor Monumental

3. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o estructuras como Monumentos u otras figuras de

protección se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.

4. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años desde la publicación de la inscripción, a través de la Innovación del dicho planeamiento.

5. En el supuesto de que las instrucciones particulares del Bien de Interés Cultural (BIC) a que se refiere la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía contuvieran determinaciones contrarias a las previstas por este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, será necesario adecuar el planeamiento urbanístico a dichas determinaciones, a través de la Innovación del mismo.

## CAPÍTULO IV

### Normas de protección del patrimonio inmueble

#### Sección 1.ª Disposiciones Preliminares

##### Artículo 4.10. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. El Patrimonio Arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad tanto del Bien de Interés Cultural como de la franja urbana que comprende el Sector.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico del Casco Antiguo de Guadix se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, según al Artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio, y el artículo 334 del Código Civil no pudiendo trasladarse de su ubicación original.

4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un «hallazgo con motivo de obras», según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

5. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieron lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Guadix.

6. Con carácter general, cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble incluido en el Catálogo del presente documento, deberá incluir una toma de datos previa en la que se realice un levantamiento exhaustivo del edificio, así como de los elementos de interés que lo compongan, su cronología y su estado de conservación.

7. La modificación de cualquier ficha del Catálogo deberá tramitarse como Modificación Puntual del presente documento y requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

##### Artículo 4.11. Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención permitidos para el patrimonio inmueble catalogado son los siguientes:

- A. Obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento.
- B. Obras de Restauración.
- C. Obras de Rehabilitación.
- D. Obras de Reestructuración.

La definición y alcance de cada una de estas intervenciones viene recogidas en el artículo 2.3.

Tipos de Obras de Edificación de la presente Normativa.

Artículo 4.12. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Casco Antiguo de Guadix, que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes, excepto en los BIC en donde la actuación sobre el mismo vendrá determinada siempre por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

2. En el supuesto de edificios o conjuntos de edificaciones incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

## Sección 2.ª Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 4.13. Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Catálogo.

Artículo 4.14. Niveles de Protección.

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

Nivel 1 VM (Valor Monumental): Se asigna este nivel los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen. En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen.

El nivel 1 se ha dividido en dos categorías:

A: Para todos aquellos Bienes de Interés Cultural (BIC) o Bienes de Catalogación General (BCG).

B: Para el resto de elementos cuyo valor es asimilable al Valor Monumental, y que son edificios y estructuras de notable interés patrimonial y de carácter monumental para la ciudad (se propone su inclusión en el CGPHA).

Se localizan en planos respectivamente con las siglas Mbic y Mbcg para el Nivel 1A o M para el Nivel 1B.

Nivel 2 VS (Valor Singular): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el nivel de protección de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil del Casco Antiguo de Guadix. Son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico.

En este Nivel se protege la edificación completa, especialmente la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, comprendiendo la fachada y

su configuración interior, lo cual supone el mantenimiento de todos los elementos, en especial los correspondientes a su organización tipológica y estructural interior con especial respeto a los elementos referidos en la correspondiente ficha del Catálogo.

Se localizan en planos de catálogo con las siglas S.

Igualmente, en este nivel se protegen los Refugios Antiaéreos construidos durante la Guerra Civil identificados en el Catálogo (Tomo I) así como también aquellos que estén por documentar, por su consideración como Lugares de Memoria Histórica de Andalucía. Estos elementos se localizan en planos de catálogo con las siglas R.

Nivel 3 VT (Valor Tipológico): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado del Casco Antiguo de Guadix, así como a edificios civiles o religiosos de carácter menor dentro del ámbito, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

En este Nivel se protege la edificación completa, especialmente la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior: espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, afarjes, etc.

Se localizan en los planos de catálogo con las siglas T.

Nivel 4 VG (Valor Genérico): Genéricamente se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen urbana tradicional del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix.

En este Nivel se protege la edificación completa, especialmente la conformación arquitectónica global exterior, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patio si existiera, y acceso. Las edificaciones catalogadas en este nivel, presentan unas cualidades específicas que las destacan en su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas.

Los elementos comprendidos en este nivel se localizan en planos con las siglas G.

#### Artículo 4.15. Heráldicas.

1. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección, con la denominación de H, son Bienes de Interés cultural y quedan sometidos según la Disposición adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, y a lo expresado en el Decreto 571/1963 (Protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, BOE núm. 77, de 30 de marzo).

2. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Guadix, serán protegidas, conservadas y mantenidas por sus propietarios, que deberán informar a la Administración competente ante cualquier actuación que pueda afectarles, requiera o no licencia.

3. Las heráldicas son consustanciales a las edificaciones en donde se sitúan, por lo que no se pueden trasladar de su emplazamiento original.

### Sección 3.ª Condiciones comunes a todos los niveles de protección

#### Artículo 4.16. Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en las Normas Básicas de los Usos de la presente Normativa. Se tendrá igualmente en cuenta lo indicado en la Ficha específica de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

00303051

2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Básicas de los Usos. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita, prevaleciendo siempre los valores patrimoniales del Bien.

#### Artículo 4.17. Condiciones de edificación.

1. En los planos 1.1, 1.2, 2.1 y 2.2 de ordenación pormenorizada se establecen como condiciones de ordenación las existentes en los edificios catalogados, estableciendo en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural cualquier propuesta que sobre las condiciones actuales del edificio se realice (eliminación de elementos discordantes, propuestas particulares de ordenación, etc.).

2. Aquellos elementos que alteran el carácter del edificio (aparezcan como discordantes en la fichas de Catálogo correspondiente o no), deberán ser eliminados o sustituidos en su caso.

3. En todo caso, se mantendrán las alturas existentes, salvo en los casos de elementos de la edificación que no forman parte del volumen primitivo del edificio y suponen una alteración a su configuración original (hayan sido o no identificados como cuerpos discordantes o fuera de ordenación en la documentación gráfica del Plan o en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural). En los casos en los que exista una discrepancia entre la altura contemplada en los planos y la altura real del inmueble original, prevalecerá en todo caso la altura existente.

#### Artículo 4.18. Condiciones estéticas de edificación.

Se mantendrán en todo caso las condiciones de estética existentes, salvo en el caso de elementos discordantes o deteriorados. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Carta de Color incluida como Anexo al presente documento.

### Sección 4.ª Condiciones particulares de los distintos niveles de protección

Artículo 4.19. Condiciones particulares de edificación. Nivel 1A Valor Monumental BIC y BCG (Mbic y Mbcg).

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios técnicos la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural que no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz procurará por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación.

3. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, así como las pátinas, que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará, en su caso, y siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

4. Los materiales empleados en la conservación, restauración y rehabilitación deberán ser compatibles con los del bien. En su elección se seguirán criterios de reversibilidad, debiendo ofrecer comportamientos y resultados suficientemente contrastados. Los métodos constructivos y los materiales a utilizar deberán ser compatibles con la tradición constructiva del bien.

5. En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el apartado anterior evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando en su reposición se utilicen algunas

partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

Artículo 4.20. Condiciones particulares de edificación. Nivel 1B Valor Monumental (M).

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios técnicos la conservación, consolidación y mejora de los bienes incluidos en este nivel.

2. En los bienes inmuebles de esta categoría, las actuaciones permitidas son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Artículo 4.21. Condiciones particulares de la edificación. Nivel 2 Valor Singular (S).

1. En los bienes inmuebles de esta categoría, las actuaciones que podrán ser las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

2. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

3. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido en este nivel, deberá contemplar los estudios previos establecidos en el artículo 4.25. Proyectos de obra de la presente Normativa, en los que podrán identificarse otros elementos de interés no recogidos en las fichas de catálogo que deberán igualmente conservarse e integrarse en el proyecto de intervención.

Artículo 4.22. Condiciones particulares de la edificación. Nivel 3 Valor Tipológico (T).

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de reestructuración parcial, conservando siempre los elementos especificados en su ficha individual de catálogo.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc. Con especial respeto de los elementos especificados en su ficha respectiva.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, e integrarlos de forma coherente en el conjunto.

4. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido en este nivel, deberá contemplar los estudios previos establecidos en el artículo 4.25. Proyectos de

obra de la presente Normativa, en los que podrán identificarse otros elementos de interés no recogidos en las fichas de catálogo que deberán igualmente conservarse e integrarse en el proyecto de intervención.

Artículo 4.23. Condiciones particulares de la edificación. Valor Genérico (G).

1. Los tipos de intervenciones permitidos además de los autorizados en los niveles anteriores son las obras de reestructuración mayoritaria con respeto de los elementos a conservar señalados en las Fichas de Catálogo.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente: volumetría, fachada y cubiertas; y el mantenimiento específico de los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones. Estas consideraciones genéricas se completarán y matizarán con las especificaciones individuales de las fichas de catálogo.

3. En general, en cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble, se eliminarán todos los elementos perturbadores o discordantes indicados en planimetría y en las fichas del catálogo del presente Plan.

4. Excepcionalmente, en los casos en los que un edificio o parte del mismo no disponga de las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan a continuación en el presente artículo (extremo que deberá justificarse debidamente con documentación que lo acredite), se permitirá la reconstrucción de aquellos elementos que dificulten el cumplimiento de dichas condiciones.

Condiciones mínimas de habitabilidad:

- Altura libre de planta igual o superior a 2,30 m.

Dicho parámetro no será de aplicación para las plantas de solana abuhardilladas, que mantendrán su configuración original.

- Iluminación y ventilación natural en todas las estancias vivideras si son originales del edificio, no resultantes de una intervención realizada o propuesta que altere la configuración del inmueble original.

- Escaleras: En edificaciones unifamiliares, ancho mínimo de 0,70 m y altura media de tabica igual o inferior a 20 cm. En plurifamiliares, ancho mínimo de 0,90 m y altura media de tabica igual o inferior a 20 cm.

5. Del mismo modo, cuando el estado de conservación de un inmueble o parte del mismo no permita el mantenimiento o rehabilitación de su estructura y se haya declarado su estado legal de ruina física, se permitirá la reconstrucción de aquellos elementos no recuperables.

6. En cualquiera de los casos descritos en los apartados 4 y 5, si la reconstrucción planteada afecta a menos del 50% de la superficie construida del inmueble, la intervención podrá ser autorizada por la Comisión de Seguimiento del Plan.

7. Cuando las necesidades de reconstrucción, debidamente justificadas, afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble, la intervención deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio Histórico. Dicha Consejería decidirá si debe producirse una modificación en las determinaciones de la ficha de catálogo del elemento y el alcance de dicha modificación, o bien si procede su descatalogación (que se realizará según establece el artículo 4.41 de la presente Normativa). En estos casos, la intervención llevará aparejada la eliminación de todas las adendas indecorosas de reciente construcción de las que disponga el edificio (salvo en el caso en que la citada eliminación le suponga al inmueble la pérdida de condiciones mínimas de habitabilidad). En función del carácter del edificio y del tipo de intervención, la Comisión Técnica Municipal podrá exigir la reducción de hasta un 20% de la superficie construida del inmueble, siempre que vaya relacionada con la eliminación de volúmenes



impropios, cuerpos añadidos o dependencias anexas que no formen parte de la configuración original del edificio.

8. En cualquiera de los anteriores supuestos, se deberá mantener la configuración exterior del edificio (composición de fachada, volumen y número de plantas...) así como la posición relativa de los elementos configuradores de la tipología del inmueble (entrada, zaguán, patio y escalera). Excepcionalmente se podrá aumentar la altura de la edificación cuando por razones de habitabilidad sea necesario aumentar la altura libre de alguna de sus plantas y solo en la medida necesaria para para ello y en las zonas en que se haya detectado que no se cumplen las condiciones de habitabilidad establecidas en el punto 4 del presente artículo.

9. En caso de demolición parcial o total, deberán reproducirse los parámetros esenciales de la composición original del inmueble: volumen, tipo de cubierta, fondo edificable, etc. no tanto así los materiales y técnicas constructivas empleados.

10. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

11. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido en este nivel, deberá contemplar los estudios previos establecidos en el artículo 4.25. Proyectos de obra de la presente Normativa, en los que podrán identificarse otros elementos de interés no recogidos en las fichas de catálogo que deberán igualmente conservarse e integrarse en el proyecto de intervención.

12. En los casos en los que finalmente proceda la descatalogación del inmueble (siempre con informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico), se podrá proponer a la Comisión Técnica del Plan, previo Estudio de Detalle, propuesta que pudieran alterar la composición de fachada y volumen, así como la posición relativa de los elementos configuradores de la tipología del inmueble, entrada, zaguán, patio y escaleras, y según el grado de alteración, dará traslado de dicha propuesta a la Consejería competente para su resolución definitiva.

#### Artículo 4.24. Intervenciones permitidas en cada nivel de protección.

Se permiten actuaciones de Conservación, restauración y rehabilitación en los edificios, elementos o estructuras incluidos en los Niveles de Protección 1B, 1A y 2, permitiéndose además de estas tres intervenciones, la de reestructuración en los Niveles 3 y 4. Además, las intervenciones permitidas en los edificios, elementos o estructuras incluidos en el Nivel de protección 1A «BIC y BCG» estarán supeditadas a lo dispuesto en los artículos 39 de la L.P.H.E y el Título III, Capítulo III y artículos 33 a 39 de la L.P.H.A

### CUADRO SÍNTESIS DE INTERVENCIONES PERMITIDAS

Nivel de protección	Código de Catalogación	Tipos de intervenciones permitidas
NIVEL1 (A y B)	VM (valor Monumental)	Conservación, restauración y rehabilitación.
NIVEL 2	VS (Valor Singular)	Conservación, restauración y rehabilitación.
NIVEL 3	VT (Valor Tipológico)	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial.
NIVEL 4	VG (Valor Genérico)	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o mayoritaria.

#### Sección 5.ª Normas de Procedimiento

#### Artículo 4.25. Proyectos de obra.

Para los distintos niveles de protección, y según modalidades de intervención, será necesario incluir al menos los siguientes contenidos:

00303051

Intervenciones en el Nivel de Protección 1A (Mbic y Mbcg):

a) Plan Director de Restauración:

1. Fase previa: En ella se establece la metodología y cronología del Plan Director y se elabora el Plan de actuaciones inmediatas. Comprende:

- Elaboración de ficha básica con el contenido establecido por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía. Deben constar los datos relativos al BIC y coordinarse con los patrones establecidos en el Centro de Documentación de dicha Administración.

- Recopilación de la documentación básica existente.

- Información gráfica (fotografía, planimetría...).

- Diagnóstico previo con indicación de las intervenciones urgentes a realizar.

- Plan de Intervenciones Prioritarias para frenar la degradación del monumento.

2. Fase de elaboración del Plan Director con el siguiente contenido:

- Memoria descriptiva: descripción del monumento, usos, así como la relación del monumento con su entorno y la ciudad.

- Análisis del patrimonio contenido.

- Análisis histórico desde antes de su implantación hasta las últimas actuaciones de intervención. Aportaciones desde la investigación arqueológica.

- Apoyo documental de todo tipo (levantamientos planimétricos, fotogrametría, maquetas etc.) y bibliográfico.

- Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.

- Análisis del estado de conservación, estudios patológicos sobre los elementos del edificio.

- Cimentación.

- Estructura.

- Muros y cerramientos.

- Técnicas del cierre de huecos.

- Cubiertas.

- Acabados.

- Instalaciones.

- Bienes muebles.

- Entorno del monumento.

- Análisis de los riesgos de acuerdo con el emplazamiento: sísmicos, inundaciones etc.

- Inventario de los elementos que componen el monumento, bienes muebles e inmuebles. Este contendrá descripción, autor, datos históricos, estado de conservación y patología, documentación gráfica y planos de situación.

- Diagnóstico.

- Planes contenidos en el Plan Director:

- Intervenciones en el monumento: en su entorno, en el inmueble y en el patrimonio contenido, a desarrollar mediante proyectos.

- Usos: establece el programa de usos que contendrá el monumento y los servicios necesarios para acogerlos, de conformidad con los previstos en el presente documento.

- Gestión: establece la dirección y seguimiento de los programas, la colaboración entre instituciones y la participación de asociaciones.

- Difusión: determina la difusión tanto del monumento como de las actuaciones que se lleven a cabo.

- Etapas y cuantificación económica.

b) Proyectos Integrales de Restauración.

En desarrollo de los Planes de Actuación se redactarán los proyectos arquitectónicos de restauración que incluirán la justificación detallada de las soluciones técnicas a

adoptar. El proyecto de ejecución tendrá el alcance y contenido específico y además contará con las siguientes definiciones:

- Documentación histórica: Memoria describiendo las características originarias del edificio, su evolución y la relación del edificio con su entorno y con la ciudad.
- Ficha básica con el contenido propio de las de los Bienes de Interés Cultural.
- Descripción de los daños y deficiencias del edificio y sus elementos. Se reflejará en planos y fotografías correspondientes.
- Ficha-inventario de los elementos de la intervención y su entorno que refleje sus características, historia, patología, autor y que contenga fotografías del elemento y planos.
- Justificación de la conservación o reposición de los elementos constructivos u ornamentales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
- Justificación de la supresión de elementos disconformes, proyectos de composición o restitución, cuando existen elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del monumento.
- Justificación de los criterios de intervención y del cumplimiento de la normativa particular del monumento.
- Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio con su estado actual, en las que se prevea la ejecución de la obra.
- Planos del proyecto a escala mínima 1:100.
- Detalles de soluciones adoptadas para los elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de las mismas.
- Detalles de elementos de cubierta, cuando se prevea la sustitución o reposición de la misma, a escala mínima 1:20.
- Descripción de los tratamientos proyectados para la conservación de todo tipo de materiales y sistemas constructivos.
- Proyecto asociado de difusión tanto de la intervención en sí misma como de las áreas que se revalorizan.

Intervenciones en los Niveles de Protección 1B, 2 y 3 (M, S y T):

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado en los citados niveles, los proyectos que vayan más allá de las obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento, incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:

a) Estudios Previos.

- Documentación histórica e historiográfica del inmueble, con referencias, en su caso, a: autor, planos originales, uso inicial, planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores, imágenes (grabados y fotografías) y evolución del entorno urbano en que se enclava.
- Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.
- Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
- Planos, en su caso, de las zonas libres o patios interiores, con indicación de sus elementos estructurales, compositivos, elementos auxiliares y vegetación a escala suficiente para su definición.
- Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, escaleras, etc. a escalas 1:50 a 1:20.
- Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.

- Análisis y diagnóstico del edificio a partir de los daños y deficiencias observadas, reflejado en planos y aportando detalles gráficos suficientes: esquemas, dibujos, fotografías etc.

- Como consecuencia de esta información indicación de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

b) Proyecto.

- Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes discordantes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.

- Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.

- Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute.

- Mediciones y presupuesto de las obras.

- Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.

- Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.

- Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 o 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.

- Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

- Presentación de una propuesta de color para la fachada en el caso de que se intervenga modificando el existente que se adapte a las determinaciones establecidas en la Carta de Color del presente Plan. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la técnica que se estime más fiable.

2. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención. No obstante, se deberá tener en cuenta la totalidad del inmueble y las propuestas no alterarán el criterio compositivo del conjunto del edificio.

Intervenciones en el Nivel de Protección 4 (G):

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado en este nivel, los proyectos que vayan más allá de las obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento, incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:

a) Estudios Previos.

- Reseña histórica del inmueble y reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.

- Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

- Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.

- Análisis y diagnóstico del edificio a partir de los daños y deficiencias observadas, reflejado en planos y aportando detalles gráficos suficientes: esquemas, dibujos, fotografías etc.

- Como consecuencia de esta información indicación de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

- Se investigarán y documentarán todos los restos y elementos que pudieran aportar datos sobre el origen y circunstancias históricas del inmueble en cuestión (restos de posible casa patio ahora transformada, elementos de valor etnológico, histórico y arqueológico, posible relación parcelaria con inmuebles colindantes, etc.), especialmente aquellos datos ya contemplados de manera preliminar en la ficha de catálogo correspondiente.

- Consecuencia de esta investigación la Comisión Técnica Municipal del Plan valorará la idoneidad del nivel de catalogación del inmueble y la conveniencia de modificar el mismo.

b) Proyecto.

- Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes disconformes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.

- Memoria técnica (excepto en intervenciones de reestructuración total): Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.

- Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute.

- Mediciones y presupuesto de las obras.

- Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.

- Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.

- Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 o 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.

- Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

- Presentación de una propuesta de color para la fachada en el caso de que se intervenga modificando el existente que se adapte a las determinaciones establecidas en la Carta de Color del presente Plan. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la técnica que se estime más fiable.

2. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención. No obstante, se deberá tener

en cuenta la totalidad del inmueble y las propuestas no alterarán el criterio compositivo del conjunto del edificio.

Artículo 4.26. Régimen de licencias de bienes protegidos.

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural,

00303051

tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

2. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general inscritos.

3. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a cualquier tipo de licencia de obras mayores que afecten a los bienes inmuebles enumerados en los apartados anteriores, incluirán con la solicitud para la obtención de la referida licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Artículo 4.27. Régimen de licencias en el Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 40 de la Ley 14/2007, de PHA, una vez aprobado definitivamente el Plan (con el correspondiente informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico), y una vez solicitada la delegación de competencias por el Ayuntamiento de Guadix, éste será competente para autorizar directamente las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas.

#### Sección 6.ª Deberes generales de conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico

Artículo 4.28. Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de Bienes integrantes del Patrimonio Histórico.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la LPHA y 155 de la LOUA.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad), repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el presente documento, en desarrollo de la LPHE y de la LPHA.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que aquí se establezcan.

00303051

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

6. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes, el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

Artículo 4.29. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

- Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

- Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

- Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

- Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

- Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad:

- Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.

- En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.

- La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato:

- Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Todos los inmuebles emplazados dentro del núcleo de población deberán encontrarse debidamente encajados en todos sus paramentos verticales exteriores o visibles desde el exterior de la vía pública.

Artículo 4.30. Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles.

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

Artículo 4.31. Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios incluidos en el catálogo de Protección de la presente Modificación, deberán garantizar

su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. Cuando se intervenga sobre cualquier edificio que incluya elementos exteriores señalados como discordantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, los propietarios o titulares de derechos reales de dichos edificios deberán proceder a suprimir los citados elementos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones de la presente Normativa. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

Del mismo modo se procederá cuando un edificio tenga elementos no acordes con las determinaciones establecidas en la presente Normativa y en la Carta de Color Anexa, aunque no estén expresamente identificados en el presente documento.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

#### Artículo 4.32. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto la autoridad competente mediante la correspondiente norma, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

#### Artículo 4.33. Ordenes de ejecución de obras de conservación.

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en la presente Modificación.

2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.



Artículo 4.34. Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico (tanto de carácter ordinario como extraordinario).

1. En base a lo dispuesto en el artículo 158.1 de la LOUA, los municipios deberán dictar Órdenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o restauración de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar Órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

3. La orden de ejecución distinguirá:

Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.

Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

4. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

5. Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.

6. La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico, se ajustará al siguiente procedimiento:

La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

La orden podrá limitarse a describir genéricamente, los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Artículo 4.35. Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario.

1. Son las obras cuya ejecución se encuentra determinada por el deber general de conservación de los edificios.

2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en parámetros verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.

Obras de conservación y mantenimiento de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

Obras de conservación y mantenimiento de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.

Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se consideran obras de carácter ordinario las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

Artículo 4.36. Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

1. Son las obras cuya ejecución afecta a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el presente documento.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.

4. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter extraordinario a través de los Programas previstos en el Plan u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

Artículo 4.37. Incumplimiento de las órdenes de ejecución y ejecución subsidiaria.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

1. Ejecución subsidiaria: Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidos, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, procederá a la ejecución subsidiaria de dichas obras.

Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

Si se trata de obras que excedieran del deber general de conservación al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

2. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

3. La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución,

mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

### Sección 7.ª Declaración de ruina y demolición de las edificaciones

#### Artículo 4.38. Situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente (según art. 24 de la 16/85 en relación con el 36 de la propia ley), en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se inicien en el Ayuntamiento de Guadix.

4. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

c) No implicará la demolición del edificio, sino que hasta la aprobación del proyecto de rehabilitación y con cargo al propietario, se adoptarán las medidas urgentes necesarias para mantener la estabilidad y seguridad, tales que eviten daños a personas y bienes.

5. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

**Artículo 4.39. Ruina física inminente.**

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde del municipio al que pertenezca estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se inicien en el Ayuntamiento de Guadix.

**Artículo 4.40. Ruina y demolición en edificios catalogados y en el resto del Casco Antiguo.****A) Inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:**

Conforme establece el artículo 38.1 de la Ley 14/2007, de PHA, no procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

**B) Inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural:**

Conforme establece el artículo 38.2 de la Ley 14/2007, de PHA, las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

C) Inmuebles incluidos en el Casco Antiguo del Conjunto Histórico, pero no inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni incluidos en entorno de Bienes de Interés Cultural.

Conforme establece el artículo 38.3 de la Ley 14/2007, de PHA, las demoliciones en estos inmuebles exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, salvo que sean objeto de regulación en el planeamiento con contenido de protección. Por ello, se procede a continuación a regular dichas intervenciones:

**C.1. Edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Guadix:**

1. La declaración de ruina física inminente de un inmueble catalogado, cuya intervención resulte forzosa, no implicará la demolición del edificio, sino que hasta la aprobación del proyecto de intervención (que estará adaptado a los tipos de obra permitidos según el nivel de catalogación) y con cargo al propietario, se adoptarán las medidas urgentes necesarias para mantener la estabilidad y seguridad, tales que eviten daños a personas y bienes.

2. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias.

3. La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial y la tramitación en su caso del correspondiente expediente de descatalogación (cumpliendo las determinaciones establecidas en el artículo siguiente) todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

**C.2. Edificios no catalogados:**

1. Para edificios no catalogados, la demolición total por ruina no podrá ser nunca un hecho aislado, sino que tiene que producirse en el marco de un proceso continuo

de sustitución de la edificación, de modo que el inmueble permanezca el menor tiempo posible en estado de solar. A tal fin, previo a la demolición deberá quedar definido el estado previo del edificio y se deberá presentar un anteproyecto de sustitución.

#### Sección 8.ª Expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo

Artículo 4.41. Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo de un inmueble.

1. La Descatalogación y/o Modificación del Nivel de Catalogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, el estado de ruina física del inmueble, o la existencia de valores culturales en el edificio que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo.

2. Cualquier modificación del Catálogo de Protección del Plan se tramitará como modificación de planeamiento y requerirá informe previo favorable y vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

3. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los responsables de ambas administraciones (municipal y autonómica) a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

- Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.

- Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

- Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

- Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

- Proyecto Básico de intervención con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.

4. En el caso en que se proponga la descatalogación de un inmueble, en la nueva propuesta la superficie construida de la edificación resultante se verá reducida en un 20% con respecto a la del edificio catalogado que se demuela, y no podrá aumentar ni la altura de la edificación primitiva –tanto medida en metros como en número de plantas–, ni su ocupación en planta. Excepcionalmente, podrá autorizarse el aumento de la altura libre hasta llegar al mínimo establecido por el plan al establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, siempre que ello no afecte a su adecuada inserción dentro de la trama urbana ni a la ocultación de vistas panorámicas señaladas expresamente por los planos de ordenación. Por último, deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

5. En el informe vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos y semisótanos. El

00303051

promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

6. Cuando se proponga la descatalogación de un edificio, las posibles licencias de demolición total o parcial no serán un hecho aislado, debiendo cumplir lo establecido en el punto C.2 del artículo anterior.

#### Sección 9.ª Condiciones de parcelación

##### Artículo 4.42. Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados.

1. En edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas. Solo se podrán modificar parcelarios excepcionalmente si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones del Casco Antiguo. Con carácter excepcional y siempre con informe previo favorable de la Administración Cultural competente, se podrán permitir operaciones de agregación o segregación, si quedara demostrado debidamente en la documentación presentada al efecto que dicha operación es necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del bien inmueble.

2. La documentación mínima a presentar para solicitar cualquier modificación del parcelario en un edificio catalogado es la que a continuación se detalla, pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los responsables de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

a) Estudio histórico del inmueble. Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar

b) Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

c) Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

d) Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

e) Proyecto Básico de la edificación resultante de la operación con la definición de sus plantas, alzados y secciones.

##### Artículo 4.43. Situaciones de engalabernos.

1. Las situaciones de engalabernos serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

2. En los casos en los que esto no sea posible, cuando se intervenga sobre un edificio que tenga un engalaberno en alguna o varias de sus plantas, la actuación en el edificio será integral, por lo que se intervendrá exteriormente de manera completa recuperando la fachada original del inmueble.

**CAPÍTULO V****Normas de protección del patrimonio arqueológico****Sección 1.ª Disposiciones Preliminares****Artículo 4.44. Objeto.**

Las normas contenidas en este Título tienen como objeto la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico para garantizar la conservación, investigación y difusión de los bienes arqueológicos incluidos en el ámbito de la Modificación del PGOU del Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix.

**Artículo 4.45. Definición de Patrimonio Arqueológico.**

1. De acuerdo con el artículo 40.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y 47.1 de la Ley 14/2.007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, se define el Patrimonio Arqueológico como los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forma parte, asimismo, de ese Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. Por tanto, las presentes Ordenanzas establecen a efectos normativos una caracterización del Patrimonio Arqueológico como: todos aquellos depósitos, artefactos, y edificaciones producidos por la actividad humana a lo largo de la Historia susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica. Quedan igualmente incluidas las Unidades Negativas (también denominadas interfaces) y los elementos naturales o ecofactos.

3. Tal y como establece el artículo 47.2 de la Ley 14/2007, de PHA, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

**Artículo 4.46. Legislación sectorial de referencia.**

En el ámbito del Plan de Protección para el Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix la legislación de aplicación en materia de arqueología está constituida por:

- a) La Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.
- b) La Ley 14/ 2007, del Patrimonio Histórico Andaluz.
- c) El Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por el Decreto 168/2003, de 17 de junio, que regula las actividades arqueológicas, al que se ajusta la presente Ordenanza.
- d) El Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por el Decreto 19/1995.

**Artículo 4.47. Intervenciones arqueológicas.**

El Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, establece los siguientes tipos de Actividades Arqueológicas:

- a) Excavación Arqueológica (definida en el artículo 2.a del citado decreto)
- b) Prospección Arqueológica (definida en el artículo 2.b)
- c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre (definida en el artículo 2.c)

00303051

- d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas, (definida en el artículo 2.d)
- e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición (definida en el artículo 2.e)
- f) Estudio y documentación gráfica de yacimientos arqueológicos y materiales arqueológicos depositados en museos (definida en el artículo 2.f)

#### Artículo 4.48. Clases de Excavaciones Arqueológicas.

1. El Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por el Decreto 168/2003 en su artículo 3 clasifica la excavación arqueológica en las siguientes modalidades:

a) Excavación arqueológica extensiva: aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

b) Sondeo arqueológico: es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

c) Control arqueológico de movimientos de tierra: es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

2. Una misma intervención de excavación arqueológica puede englobar conjuntamente cualquiera de las distintas modalidades aquí definidas.

#### Artículo 4.49. Hallazgos Casuales.

1. Con carácter general, tienen la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985 del PHE y 50 de la Ley 14/2007 PHA.

2. En el ámbito del presente Plan, que se encuentra cautelado arqueológicamente en su totalidad, las obras o intervenciones sometidas a licencia municipal contarán con la preceptiva intervención arqueológica establecida en función de la zona en la que se ubiquen, por lo que en estos casos no tiene sentido hablar de hallazgos casuales.

3. No tendrá la consideración de hallazgo casual aquellas actividades, no autorizadas por la Administración, tendentes a localizar, remover y/o extraer objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico. En estos casos, será de aplicación el régimen sancionador previsto en la legislación patrimonial vigente y, en caso de ser constitutivos de delito, será de aplicación la legislación penal.

4. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Guadix, será el establecido en los artículos 50 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 79 y siguientes del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

5. El Ayuntamiento de Guadix, en su deber de colaborar activamente en la protección del Patrimonio Histórico, dispondrán las medidas necesarias para garantizar la salvaguarda de patrimonio arqueológico, tanto en caso de hallazgo casual, como para su prevención. Ello sin menoscabo de las funciones de la administración cultural competente.

00303051



**Sección 2.ª Régimen de Autorización y Ejecución de las Intervenciones Arqueológicas****Artículo 4.50. Administración competente.**

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

**Artículo 4.51. Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas.**

1. De conformidad con lo previsto en el Artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de PHA, será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para la realización de actividades arqueológicas.

**Artículo 4.52. Financiación de los costes de las Actividades Arqueológicas.**

1. Los costes de las Actividades Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán financiados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

2. Las actividades arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las actividades arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

**Artículo 4.53. Proyectos de Actividad Arqueológica y otros documentos asociados a dichas intervenciones.**

1. El Proyecto de Actividad Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la actividad arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2. Dicho Proyecto de Actividad, así como cualquier documento asociado, cumplirá los requisitos fijados en la normativa sectorial de referencia, así como los establecidos por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico encargada de su autorización.

**Artículo 4.54. Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en las unidades de análisis arqueológico.**

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

a) Documentación y levantamiento de las estructuras.

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

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

2. En el caso de aparición de estructuras de interés pertenecientes a procesos constructivos históricos o de otras épocas, integradas en estructuras emergentes posteriores, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras.

b) Integración en el diseño de edificación.

3. Todas las medidas de actuación que se propongan estarán sujetas a lo dispuesto por la administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico.

### Sección 3.ª Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación

#### Artículo 4.55. Ámbito de aplicación.

1. Los niveles de cautela arqueológica se delimitan en el Plano de Cautelas Arqueológicas de la presente Modificación del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, mediante el grafiado de perímetros cerrados.

2. En estas zonas arqueológicas, las normas derivadas de los niveles de cautela asignados, serán de aplicación sobre las parcelas, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

3. De la conjunción de la Zona Arqueológica, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

#### Artículo 4.56. Niveles de Cautela Arqueológica.

Los diferentes niveles de cautela arqueológica establecidos en el Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix son:

Nivel de Cautela Arqueológica 1 Nivel de Cautela Arqueológica 2 Nivel de Cautela Arqueológica 3.

Nivel de Cautela Arqueológica Muralla.

#### Artículo 4.57. Nivel de Cautela Arqueológica 1.

1. Corresponde con este nivel el ámbito de grafiado en el Plano de Ordenación 5. Cautelas Arqueológicas como Zona 1. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos.

2. En ésta zona se debe atender a una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

3. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Casco Antiguo de Guadix incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

4. Para los Bienes de Interés Cultural (BIC) de esta zona será de aplicación de expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.

5. Para los inmuebles catalogados por el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico en las categorías de Valor Monumental (M) o Valor Singular (S), en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación que afecten a estructuras de alto valor patrimonial, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, se deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras.

6. Para la protección de los restos arqueológicos subyacentes en esta zona se establecen una serie de condiciones específicas:

◦ Cualquier remoción del terreno que se produzca en edificaciones, solares o espacios públicos, debe ir precedida de la realización de una intervención arqueológica por sondeos en la zona, cuyo alcance será determinado por la administración competente para su autorización.

00303051

◦ En las zonas donde existan restos emergentes conocidos se realizará un análisis de estructuras emergentes que valore la importancia y significación de los mismos, de forma previa a la ejecución del proyecto de obra.

7. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra, sin perjuicio de que de acuerdo con el conocimiento del registro se puedan plantear sondeos arqueológicos puntuales.

8. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra serán preferentemente manuales.

9. Se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

a) La viabilidad de cualquier intervención quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, debiendo quedar garantizada la no afección a los posibles restos de interés que aparezcan, con la adopción de las medidas necesarias para la preservación de las posibles estructuras y la puesta en valor de las mismas,

b) En el caso de que los restos descubiertos sean susceptible de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), la Administración Cultural competente instará la incoación de los expedientes correspondientes.

c) En relación al tratamiento de los posibles restos, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.54. Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en las unidades de análisis arqueológico de la presente normativa.

10. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

11. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de junio de 2003.

Artículo 4.58. Nivel de Cautela Arqueológica 2.

1. Corresponde con este nivel el ámbito de grafiado en el Plano de Ordenación 5. Cautelas Arqueológicas como Zona 2. Se trata de ámbitos con cierta probabilidad de existencia de restos arqueológicos.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Casco Antiguo de Guadix incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3. Para los Bienes de Interés Cultural (BIC) de esta zona será de aplicación de expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.

4. Para los inmuebles catalogados por el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico en las categorías de Valor Monumental (M) o Valor Singular (S), en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación que afecten a estructuras de alto valor patrimonial, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, se deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras.

5. Cualquier remoción del terreno que se produzcan en edificaciones, solares o espacios públicos de esta zona, debe ir precedida de la realización de una intervención

arqueológica a determinar (excavación por sondeos o control arqueológico de movimiento de tierra) en función de la afección del proyecto.

6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra, sin perjuicio de que de acuerdo con el conocimiento del registro se puedan plantear sondeos arqueológicos puntuales.

7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra serán preferentemente manuales.

8. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

9. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de junio de 2003.

#### Artículo 4.59. Nivel de Cautela Arqueológica 3 (Resto del Casco Antiguo).

1. Corresponde con este nivel el ámbito de grafiado en el Plano de Ordenación 5. Cautelas Arqueológicas como Zona 3. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3. Para los Bienes de Interés Cultural (BIC) de esta zona será de aplicación de expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.

4. Para los inmuebles catalogados por el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico en las categorías de Valor Monumental (M) o Valor Singular (S), en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación que afecten a estructuras de alto valor patrimonial, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, se deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras.

5. Para las obras de edificación o demolición, total o parcial, que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control arqueológico de movimiento de tierras que podrá derivar a excavación arqueológica extensiva o sondeo arqueológico, en el caso en que aparezcan restos arqueológicos. En todo caso, deberá ser la Delegación Provincial de Cultura la que determine el porcentaje y la cota de afección de obra e intervención. Se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El tipo de actividad antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la entidad de la misma en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un

control arqueológico de movimientos de tierra, sin perjuicio de que de acuerdo con el conocimiento del registro se puedan plantear sondeos arqueológicos puntuales.

7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra podrán ejecutarse por medios mecánicos, debiendo en todo caso contar el preceptivo control arqueológico de movimientos de tierra.

8. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

9. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de junio de 2003.

#### Artículo 4.60. Nivel de Cautela Arqueológica Muralla.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del Casco Antiguo de Guadix grafiado en el Plano de Ordenación 5. Cautelas Arqueológicas como Parcelas afectadas por el trazado de la Muralla.

2. Las obras que se realicen en estas parcelas, en inmuebles o solares, tenderán de forma obligatoria a la conservación, consolidación y/o puesta en valor de los restos encontrados tanto emergentes como soterrados. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.

3. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

4. Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, con remoción de suelo, conjuntamente con el proyecto que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un Proyecto de Actividad Arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor.

5. En el caso de remoción del subsuelo, será obligatoria la realización de una excavación arqueológica extensiva sobre el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

6. En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento.

7. Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

8. Se prohíbe la construcción de sótanos en las parcelas incluidas en este Nivel de Cautela.

9. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de junio de 2003.

#### Artículo 4.61. Liberaciones de cautelas arqueológicas.

1. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie, y cuyos resultados hayan sido negativos. Será preceptiva la

aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación de cautelas.

2. En el supuesto de aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, que afecte a una cantidad superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótano o similares que haya eliminado, supuestamente, la totalidad de los niveles arqueológicos fértiles, podrán quedar igualmente liberados de cautelas, previo estudio individualizado y aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación, siempre que no se prevean nuevas obras fuera del porcentaje de la parcela edificada.

3. Será motivo de sanción, una vez aprobado y en vigor el presente Plan las actuaciones de remoción del tipo descrito en el punto 2 que no cuenten con las autorizaciones pertinentes.

4. En el supuesto de que se prevean obras que superen la superficie edificada del punto 2, se atenderá a lo dispuesto sobre las actividades arqueológicas preceptivas según el Nivel de Cautela asignado a la zona en que se encuentre la parcela.

5. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo. En los niveles de cautela arqueológica 2 y 3, en los casos en los que la afección al subsuelo sea mínima, se podrá proponer la liberación de cautelas previa aportación por arqueólogo competente de la documentación necesaria ante la Administración Cultural que justifique que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo del nivel de profundidad afectado. Quedan en todo caso exceptuadas de posibles liberaciones de cautelas las intervenciones de este tipo en parcelas pertenecientes a los Niveles de Cautela Arqueológica 1 y Muralla.

6. La liberación de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

#### Sección 4.ª Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas

##### Artículo 4.62. Administración Competente.

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

##### Artículo 4.63. Técnicos competentes para la dirección de las Actividades Arqueológicas.

Las Actividades Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

#### Sección 5.ª Normas de Procedimiento

Artículo 4.64. Actos sujetos a previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en los ámbitos cautelados por el presente Plan.

00303051

Artículo 4.65. Procedimiento para la tramitación de actividades arqueológicas relacionadas con la concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del Subsuelo.

1. El expediente de autorización de las actuaciones arqueológicas relacionadas con las obras de edificación, demolición y remoción del subsuelo se iniciará en el Ayuntamiento de Guadix en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia.

2. Una vez analizada la propuesta de intervención, la Comisión Técnica Municipal a la que hace referencia el artículo 1.6 de la presente Normativa, informará sobre el tipo de intervención arqueológica a realizar, en función del Nivel de Cautela arqueológica establecido en el presente plan para la parcela o área afectada y del alcance de la intervención.

3. Una vez comprobado que el proyecto objeto de licencia cumple con el resto de determinaciones establecidas en el presente Plan y si no existen otros inconvenientes, el Ayuntamiento de Guadix podrá otorgar licencia condicionada a la previa intervención arqueológica. En la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma, hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

- El tipo de actividad arqueológica necesaria, en función del informe contemplado en el punto anterior.

- La obligación del promotor de realizar dicha actividad de acuerdo con la reglamentación vigente.

- La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no exista autorización por la Consejería Competente en Materia de Patrimonio Arqueológico.

- La obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia la legislación vigente, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

4. El promotor de la intervención, cuando se cumplan los condicionantes establecidos en el artículo 4.61 de la presente normativa, podrá solicitar a la Consejería Competente en Materia de Patrimonio Histórico la liberación de la cautela arqueológica impuesta. La solicitud quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

6. Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados, se determinará por el órgano competente las previsiones que habrán de incluirse en el proyecto de intervención cuando resulte necesaria la consolidación, integración o renovación del Patrimonio Arqueológico (tal y como establece el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).

7. Igualmente, cuando del resultado de la actividad arqueológica se deduzca la necesidad de realizar cambios o ajustes en el proyecto de obra que ha obtenido licencia, el promotor deberá solicitar la modificación de la misma para adaptarla a las nuevas circunstancias sobrevenidas.

5. En caso de que no se solicite o no se autorice la liberación de cautelas, la realización de la actividad arqueológica se desarrollará conforme a la legislación vigente en materia de patrimonio arqueológico, así como el reglamento de actividades arqueológicas vigente, y siempre previa autorización de la Administración Cultural competente.

## CAPÍTULO VI

### Elementos y espacios urbanos

Artículo 4.66. Definición.

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios y elementos urbanos que destacan en el ámbito del Casco Antiguo del CH de Guadix, ejemplos de su trazado histórico y vestigio de sus tradiciones.

Artículo 4.67. Clasificación de los elementos y espacios urbanos.

Los elementos y espacios urbanos catalogados en el presente documento se clasifican en las siguientes categorías:

Fuentes.

Cruces, hornacinas Huertos y jardines Espacios públicos Otros elementos.

Los elementos urbanos de interés tienen la cualidad de inmuebles, y por tanto, no pueden ser trasladados ni separados de las edificaciones o ámbitos en los que se ubican y a los que están ligados.

Artículo 4.68. Elementos y Espacios Urbanos: Fuentes.

Las fuentes incluidas en el Catálogo de Protección, con la denominación de Fuentes (F), serán protegidas, conservadas y mantenidas por la Administración Tutelar del Municipio, en cuanto a sus características funcionales y materiales. Los valores históricos y/o artísticos de las mismas deberán respetarse en la medida en que así lo especifique su correspondiente ficha de Catálogo.

Artículo 4.69. Elementos y Espacios Urbanos: Cruces, hornacinas y otros elementos.

1. Los elementos de esta categoría incluidos en el Catálogo de Protección, serán protegidos, conservados y mantenidos por la Administración Tutelar del Municipio en cuanto a sus características formales, y valores históricos y/o artísticos.

2. Cuando estos elementos se encuentren en el ámbito de un espacio público protegido, la intervención sobre los mismos tendrá en consideración lo expresado en la ficha de Catálogo correspondiente.

3. Son Bien de Interés Cultural las cruces del término y otros elementos de interés histórico-artístico considerados en la disposición adicional segunda de la Ley 16/85, de PHE.

Artículo 4.70. Elementos y Espacios Urbanos: Espacio Público, Huertos y Jardines.

1. La protección del Espacio Público, Huertos y Jardines del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix se realiza mediante la inclusión en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que acompaña al presente Plan.

2. Los espacios públicos incluidos en el Catálogo del presente Plan, son denominados E, y poseen características espaciales de alto interés como elementos caracterizadores de la historia urbana del Conjunto Histórico de Guadix, así como valores ambientales y/o etnológicos, como ámbitos de representación y relación social de sus habitantes.

3. Los huertos y jardines incluidos en esta categoría del Catálogo del presente Plan, poseen características espaciales y ambientales de alto interés, así como para el entendimiento de la configuración urbana de la ciudad.

Artículo 4.71. Condiciones Particulares de Protección.

1. Las intervenciones que se realicen sobre los Espacios Públicos, Huertos y Jardines incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del presente Plan deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos del mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente.

Artículo 4.72. Definición del Patrimonio Etnológico.

Según lo expresado por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en su Título IV, Artículo 26.6 se incluyen aquí los «parajes, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo andaluz, que merezcan ser preservados por su valor etnológico».



Artículo 4.73. Protección del Patrimonio Etnológico.

La protección del patrimonio etnológico del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix se realiza mediante la inclusión de los elementos vinculados con actividades y formas de vida tradicionales, en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

Se incluyen en esta categoría dos elementos situados en el Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, que se identifican en planimetría y catálogo con el código ET.

ET-01. Itinerario y espacios vinculados a la festividad del Cascamorras. ET-02. Itinerarios procesiones Semana Santa.

ET-03. Taller de alfarería de Gabarrón.

Desde la administración municipal se tomarán las medidas necesarias para el mantenimiento de las actividades protegidas y la conservación de los espacios vinculados a las mismas, favoreciendo su continuidad a lo largo de los años.

## CAPÍTULO VIII

### Normas de protección del paisaje urbano

#### Sección 1.ª Protección del Paisaje Urbano

Artículo 4.74. Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico como Conjunto Histórico de Guadix así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a) El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del Conjunto Histórico, que quedan recogidas en el Título II de estas Normas Urbanísticas.

b) El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título II como parte de las normas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Guadix.

c) Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d) Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del Conjunto Histórico y del medio urbano en general.

Artículo 4.75. Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento o autoridad competente podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

**Sección 2.ª Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación****Artículo 4.76. Ordenanza de la publicidad exterior.**

La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias dentro del Casco Antiguo de Guadix quedarán regulados por las siguientes normas:

1. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

b) Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

c) Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m y un vuelo saliente máximo de 0,75 m sobre el plano de fachada. Las banderolas están prohibidas en todo el ámbito del Plan.

2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

c) No podrán ser luminosas.

3. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b) Se podrán situar sobre el dintel de alguno de los huecos del local comercial, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la cara inferior del forjado techo de la planta baja, con una altura máxima de 0,50 m y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm en todo caso. En cualquier caso deberán retirarse a una distancia superior a 50 cm de los laterales de los huecos del portal de entrada general al edificio.

c) En caso de que la composición de la fachada lo permita, también se podrán situar adosadas a muros de fachada. En estos casos tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, con un máximo de 50 cm, ni una altura superior a 1/3 de su altura, con un máximo de 100 cm.

d) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

e) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2.

4. Expresamente se prohíbe en el ámbito del presente Plan:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

d) La publicidad acústica.

e) La inclusión de marcas comerciales en los elementos publicitarios.

f) Cualquier tipo de publicidad móvil o cartelería colocada al exterior de los locales comerciales, publicidad en los toldos o exposición del género en el exterior o en la fachada del establecimiento.

5. Las placas o muestras podrán ser preferentemente de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado, de chapa metálica esmaltada

o lacada, de piedra, de madera, de bronce o latón u otros materiales acordes. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes.

6. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en los niveles 1(A y B) y 2 y a las placas y muestras en el nivel 3 y 4; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.

7. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

8. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

9. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

10. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia. Este tipo de actuaciones requerirá el informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico cuando se realice en Monumentos.

11. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

12. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

### Sección 3.ª Normas para el control de la contaminación visual o perceptiva

#### Artículo 4.77. Medidas encaminadas a la descontaminación visual.

1. El presente documento se acoge a lo previsto en virtud de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la LPHA, por lo que se deberá elaborar un Plan de Descontaminación Visual que afecte al Casco Antiguo del municipio que deberá ser aprobado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Este documento debería elaborarse en un plazo de tres años desde la entrada en vigor de la Ley 14/2007 de PHA, por lo que se programa su elaboración a corto plazo.

2. De acuerdo con lo previsto en el art. 19 LPHA sobre contaminación visual o preceptiva, el presente Plan contiene una exhaustiva relación de medidas que eviten la contaminación de los bienes incluido en su ámbito, que se desarrolla en los artículos

siguientes. De esta manera, se detallan explícitamente los elementos enumerados en el artículo 19.2 de la LPHA, para corregir sustancialmente o suprimir los contenidos de contaminación visual que degradan valores patrimoniales de bienes protegidos o impiden o distorsionan su contemplación.

Artículo 4.78. Control de las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar la percepción del paisaje.

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.

2. Se prohíben las construcciones sobre elementos dominantes, cúspides del terreno, o que afecten a la silueta, salvo cuando forme parte de la restauración del monumento y no se modifique sustancialmente la relación del mismo con el paisaje en el que se inserta.

3. Se permiten las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública en las localizaciones mencionadas en el párrafo anterior, siempre que se justifique técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.

4. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

5. Preferentemente se utilizarán técnicas tradicionales que respeten las cualidades de textura y colores originales de los elementos compositivos y constructivos. Los criterios de intervención serán aquellos que se desprenden de los dictámenes e informes de seguridad emitidos por técnicos, entidades y organismos competentes según la legislación vigente.

6. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje o desfiguren su visión.

7. Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público. Desde la óptica del paisaje urbano, la obligación de mantenimiento incluye toda la piel del edificio: las fachadas, los terrados y las cubiertas, las paredes medianeras descubiertas, los rótulos y la numeración de calles, la identificación comercial, los accesos, los espacios libres o ajardinados y las instalaciones complementarias de los inmuebles, como también los portales profundos que se dejan ver, a través de rejas, desde la fachada.

Artículo 4.79. Control de las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.

1. Se evitará el cableado aéreo en calles y fachadas en las nuevas instalaciones, siempre que ello sea técnica y económicamente viable. Todo el cableado debe ir preferentemente integrado en la urbanización y la edificación, de forma que no altere el paisaje. La sustitución del cableado existente, vinculada a licencias de edificación se verificarán conforme al contenido de la ordenanza municipal de licencias vigente en el municipio de Guadix.

2. En coordinación con las diferentes empresas de suministro, se diseñará y aprobará por parte del Ayuntamiento de Guadix, un tipo de hornacina y tapa de contador, acorde a la normativa vigente, con el tamaño más reducido posible, que cumpla los requisitos estéticos asociados a un sector urbano de amplio calado histórico y patrimonial.

3. El cableado existente se irá paulatinamente eliminando, a través de la concesión de licencias, para su sustitución por tendidos que no contaminen visualmente.

4. Para la instalación de paneles solares en las cubiertas de los edificios, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.51. Energías Alternativas del presente documento.

Artículo 4.80. Control de las instalaciones necesarias para telecomunicaciones.

1. En todos los edificios de nueva planta o en las actuaciones de reforma de grado alto en edificios existentes, habrá que prever la reserva de un espacio para las conducciones e instalaciones de conexión de las posibles antenas que se tienen que situar en la cubierta de las viviendas. Ello sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente.

2. Se considera antiestética la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos. En este caso, será obligatoria la instalación de una infraestructura común para el acceso a los servicios de telecomunicación, incluso en los edificios ya construidos.

3. Será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, para la colocación de cualquier infraestructura de telecomunicaciones que se desee llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de antenas en Jardines Históricos y Monumentos, no así en los entornos.

6. En relación a las antenas de telefonía móvil, se regula lo siguiente:

- No se permite la instalación de nuevas antenas de telefonía móvil de grandes dimensiones en el ámbito del Casco Antiguo.

- Se permite la instalación de antenas de tecnologías de nueva generación, de dimensiones mucho más pequeñas que las usadas hasta ahora, excepto sobre Bienes de Interés Cultural ni edificios catalogados en Nivel 1 «Valor Monumental» en el presente Plan, dónde no se permite su instalación. Además se procurará la máxima invisibilidad de dichas antenas desde la vía o espacio público.

- Siempre que sea técnicamente viable, esté debidamente justificados y siguiendo el procedimiento legalmente previsto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de telefonía móvil deberán celebrar acuerdos de compartición de infraestructuras, de modo que se minimice el impacto visual y medioambiental de dichas instalaciones.

Artículo 4.81. Control de la colocación de mobiliario urbano e instalaciones públicas municipales.

1. El Ayuntamiento de Guadix promoverá la colocación del mobiliario urbano de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano incluida como Anexo al presente documento.

2. La publicidad o identificación en los elementos del mobiliario urbano queda limitada a los quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información municipal y aquellos otros elementos dispuestos a tal efecto por el Ayuntamiento.

3. En todo caso, no se admite la actividad publicitaria o de identificación mediante banderolas suspendidas de las farolas u otros elementos del mobiliario urbano no dispuestos para este uso.

Artículo 4.82. Control de la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

El Ayuntamiento de Guadix, aprobará los modelos para la recogida de residuos urbanos más adecuados para el Casco Antiguo del Conjunto Histórico, primando los criterios de armonía, facilidad de mantenimiento, e integración paisajística.

En el plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente documento el Ayuntamiento de Guadix aprobará un plan de soterramiento para la recogida de residuos.

5. En relación a las antenas de grandes dimensiones existentes en las cubiertas de los inmuebles ubicados en Avenida Medina Olmos, núm. 9, y C/ Santiago, núm. 15,

(antiguo edificio de Telefónica), se deberán dismantelar o eliminar en un plazo máximo de un año a partir de que el servicio quede garantizado con nuevas antenas de menor impacto visual.

## TÍTULO V

### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Artículo 5.1. Edificación de solares y rehabilitación de edificios.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su edificación, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación de dos años.

2. Del mismo modo, cuando un edificio se encuentre en mal estado de conservación, los propietarios deberán iniciar el expediente para la rehabilitación del inmueble en un plazo de dos años.

3. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con la anterior obligación.

Artículo 5.2. Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

2. Todas las actuaciones en Espacios Públicos contempladas en las fichas de actuación se desarrollarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización. Para el resto de intervenciones se estará a lo que en cada caso determine la ficha concreta de actuación.

Artículo 5.3. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación orientativa.

b) Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones y edificabilidades tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.

c) Trazados y alineaciones: Tanto las señaladas en las fichas como en el resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes de carácter vinculante, cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento que las desarrolle. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

d) Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización

00303051

y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

## TÍTULO VI

### LOS SISTEMAS GENERALES

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

###### Artículo 6.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a) Sistema General Viario.
- b) Sistema General de Espacios Libres.
- c) Sistema General de Equipamientos.

###### Artículo 6.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico y de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b) Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c) Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

###### Artículo 6.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

**Artículo 6.4. Tipos de Sistemas Generales.**

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a) Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
- b) Sistemas Generales de Interés Municipal.

**Artículo 6.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.**

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

**Artículo 6.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.**

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. En el caso de superposición de dominio público con edificaciones o construcciones privadas se estará a lo dispuesto en el artículo 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

**Artículo 6.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.**

El presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales.

**Artículo 6.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.**

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

2. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

**CAPÍTULO II****Regulación de las clases de sistemas generales****Sección 1.ª Sistema General Viario****Artículo 6.9. Composición del Sistema General Viario.**

1. El Sistema General Viario está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

00303051



2. El Sistema General Viario del presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico está integrado por el siguiente subsistema:

- a) Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

Artículo 6.10. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Plan, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

#### Sección 2.ª Sistema General de Espacios Libres

Artículo 6.11. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico está integrado por los siguientes tipos de áreas:

- a) Parques Urbanos/Plazas.
- b) Murallas y Alcazaba.
- c) Área Arqueológica.
- d) Huertas Urbanas.

Artículo 6.12. Composición y Regulación de los Parques Urbanos/Plazas.

1. Se corresponde al uso de sistema general de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población. Estos parques se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a) Las destinadas al propio mantenimiento.
- b) Las destinadas a aseos públicos.
- c) Las destinadas a kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

**Artículo 6.13. Composición y Regulación del Sistema General Muralla y Alcazaba.**

El objetivo es la creación de un eje de espacios libres públicos que siguiendo el trazado de la primera muralla medieval (tanto en sus tramos emergentes como los aún subyacentes) acabe formalizando un parque arqueológico lineal que una los dos hitos históricos y arqueológicos más importantes del CH: la Alcazaba y los restos de Teatro Romano.

Los criterios generales de ordenación para este ámbito discontinuo son los siguientes:

- Compatibilizar y coordinar los procesos y resultados de la investigación arqueológica con los proyectos de integración urbana de los restos existentes y de los hallazgos potenciales.

- Fomentar la creación de un centro interpretativo ligado a la protección del entorno y dotar de funcionalidad el área.

- Incorporar en lo posible referencias de la ciudad antigua que clarifiquen la interpretación urbanística de los restos, fundamentalmente en lo que se refiere a sus condiciones de percepción, potenciando y preservando las visuales, eliminación o integración de elementos discordantes, eliminación del cableado y antenas, creación de miradores, etc.

- Establecer medidas para la reurbanización de los espacios libres.

- Mejora de los accesos y recorridos peatonales de la zona, estableciendo las adecuadas restricciones al tráfico rodado, así como establecer las medidas oportunas de señalización del Conjunto.

- Recuperación e investigación arqueológica de espacios excavados y zonas con restos emergentes, así como en el resto del ámbito, con la realización de sondeos puntuales donde se considere oportuno.

- Consolidación y puesta en valor de los elementos, realizando las labores de volcado planimétrico y documental precisas para la difusión y conocimiento de las investigaciones.

- Elaboración de fichas de diagnóstico para los elementos susceptibles de puesta en valor, mediante los procedimientos adecuados tales como la limpieza de la cubierta vegetal, consolidación de restos y reposición de zonas deterioradas de los elementos inmuebles.

**Artículo 6.14. Composición y Regulación Área Arqueológica.**

Se corresponde con el espacio físico dentro del cual, sin perjuicio de la concurrencia de otros valores culturales, podrán confluir la presencia de uno o varios bienes de interés cultural declarados, con categoría de Zona Arqueológica, conforme a la LPHA. Básicamente, el parque se delimita para la correcta conservación de los hallazgos, así como de promover nuevas prospecciones que completen el patrimonio arqueológico. La presente Modificación prevé para este suelo una actuación de adecuación de mejora urbana (AMU- 01) desarrollado en las fichas de actuación anexas a la presente normativa.

Este Sistema General deberá de contener las siguientes características:

- Compatibilizar y coordinar los procesos y resultados de la investigación arqueológica con los proyectos de integración de urbana de los restos existentes y de los hallazgos potenciales.

- Fomentar la creación de un equipamiento centro interpretativo ligado a la protección del entorno y con el objetivo de dotar de funcionalidad el área. La ocupación máxima de dicho equipamiento será del 5 % de la superficie del sistema general.

- Incorporar en lo posible referencias de la ciudad antigua que clarifiquen la interpretación urbanística de los restos, fundamentalmente en lo que se refiere a sus condiciones de percepción, potenciando y preservando las visuales, eliminación o integración de elementos discordantes, eliminación del cableado y antenas, creación de miradores, etc.

- Establecer medidas para la reurbanización de los espacios libres.

- Mejora de los accesos y recorridos peatonales de la zona, estableciendo las adecuadas restricciones al tráfico rodado, así como establecer las medidas oportunas de señalización del Conjunto.
- Recuperación e investigación arqueológica de espacios excavados y zonas con restos emergentes, así como en el resto del ámbito, con la realización de sondeos puntuales en todo el perímetro de la zona. En este sentido, tanto el Hoyo del Paseo como la zona señalada con el mismo grafismo en la documentación gráfica, aunque a día de hoy no hayan sido excavadas, han sido incorporadas cautelarmente al área arqueológica a la espera de futuras investigaciones.
- Consolidación y puesta en valor de los elementos, realizando las labores de volcado planimétrico y documental precisas para la difusión y conocimiento de las investigaciones.
- Elaboración de fichas de diagnóstico para los elementos susceptibles de puesta en valor, mediante los procedimientos adecuados tales como la consolidación de restos y reposición de zonas deterioradas de los elementos inmuebles.
- Creación de circuito adecuadamente acondicionado para facilitar la comprensión y visita del Conjunto.
- Priorización de unos estudios históricos-arqueológicos que determinen los criterios de ordenación para las distintas intervenciones que puedan realizarse.

#### Artículo 6.15. Composición y Regulación Huertas Urbanas.

Se corresponde a espacios delimitados cuyo propósito es facilitar y garantizar la continuidad del uso agrario, proponiendo programas específicos para la mejora y desarrollo de su potencial económico, ambiental y sociocultural.

Dentro de los usos permitidos del suelo se encuentran:

El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito. La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.

La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.

Dentro de los usos prohibidos se encuentran:

Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.

El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos. El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

### Sección 3.ª Sistema General de Equipamientos

#### Artículo 6.16. Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Plan.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico está integrado por los siguientes usos:

a) Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

I. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, etc.

II. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

III. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

b) Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

**Artículo 6.17. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.**

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la edificabilidad, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

**Artículo 6.18. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.**

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El régimen de las modificaciones se regula en el artículo 36 de la LOUA y por lo tanto la sustitución de los usos dotacionales deberá ajustarse a las reglas establecidas en este artículo de la ley. (Desafectar el suelo de un destino público deberá contemplar las medidas compensatorias, justificar la innecesariedad de su destino previo informe de la consejería competente, si el uso es residencial, se deberán prever Sistemas generales y el destino será el previsto en el artículo 75.1.a) de la LOUA, y se requerirá dictamen favorable del consejo consultivo).

3. El cambio entre usos pormenorizados englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

4. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

**Artículo 6.19. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.**

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

a) La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.

b) La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.

c) El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

**CAPÍTULO III****Obtención de los Suelos para Sistemas Generales****Artículo 6.20. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.**

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. El presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

c) En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

3. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 2 del presente artículo.

**Artículo 6.21. Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.**

1. Los suelos de sistemas generales adscritos a áreas de reparto a efectos de la asignación y materialización del aprovechamiento que les corresponda y que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución concretos excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán a los sectores o unidades de ejecución en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

a) En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada:

I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o

unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

**Artículo 6.22. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.**

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

**Artículo 6.23. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.**

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

## CAPÍTULO IV

### Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal

**Artículo 6.24. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.**

1. El presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

**Artículo 6.25. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.**

1. El presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

2. El presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.

00303051

**TÍTULO VII****CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 7.1. Contenido y Alcance.**

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos anteriores y especialmente con las contenidas en los Títulos III, Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo, y IV, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los contenidos en la presente normativa, especialmente en los Títulos VIII, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y II, Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y urbanización.

**Artículo 7.2. Planimetría Asociada a las disposiciones del presente título.**

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Determinaciones Estructurales del Plan.

**CAPÍTULO II****La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado****Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado****Artículo 7.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación del nivel de densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

**Artículo 7.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.**

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

00303051

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como usos globales el residencial, el terciario y el industrial.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título II, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Las Normas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

#### Artículo 7.5. Alcance de la Determinación del Nivel de Densidad.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas homogéneas definidas en el plano de ordenación estructural, en la que se divide el suelo urbano consolidado, el nivel de densidad poblacional máxima, que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

#### Artículo 7.6. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación en planta, altura y volumen grafiados para cada una de las parcelas del ámbito en los planos 2.1. y 2.2. Alineaciones y Ordenación Física del documento.

En aplicación supletoria a las condiciones de ordenación reflejadas en la planimetría, cuando estas no estén definidas o en nuevas parcelas, será la establecida para cada calificación en el Título III de la presente Normativa, mediante el coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

### Sección 2.ª Ordenación Estructural de las Distintas Zonas

#### Artículo 7.7. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen como aplicación de los parámetros correspondientes a cada una de las normas de aplicación.

2. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

00303051



**CAPÍTULO III****La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado****Sección 1.ª Ordenación Estructural de las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado**

Artículo 7.8. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación del nivel de densidad.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
5. La reserva de edificabilidad para Vivienda Protegida.

Artículo 7.9. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores y áreas delimitados en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título II, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Los Planes Especiales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores y áreas del suelo urbano no consolidado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 7.10. Alcance de la Determinación del Nivel de Densidad.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores y áreas delimitados en el suelo urbano no consolidado, el nivel de densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. El nivel de densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

Artículo 7.11. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores y áreas delimitados en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 7.12. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planeamientos de desarrollo que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las

tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

#### Sección 2.<sup>a</sup> Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Urbano No Consolidado

Artículo 7.13. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento anexo a estas Normas denominado fichas de determinaciones urbanísticas.

#### Sección 3.<sup>a</sup> Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 7.14. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado es la que se contiene en los Planos de Determinaciones Estructurales

Artículo 7.15. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, se establece en la Memoria de Ordenación del presente Plan.

### CAPÍTULO IV

#### La Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable

#### Sección 1.<sup>a</sup> Delimitación y ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 7.16. Determinaciones no estructurales del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

a) Según lo dispuesto en el artículo 10.2.A.d) se determinará con carácter no estructural la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural, es decir Suelo No Urbanizable de natural o rural. La presente Modificación no delimita suelo no urbanizable de carácter natural o rural por lo que no se desarrollarán determinaciones de carácter pormenorizado en esta clase de suelo.

#### Subsección Primera: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 7.17. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

1. Suelo no urbanizable de especial protección: Vías Pecuarias.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica del dominio público hidrológico: Cauces y riberas. Zona de Dominio público hidráulico y zona de servidumbre.

00303051

Artículo 7.18. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1. Se entiende por vía pecuaria la ruta o itinerario por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en los planos de ordenación estructural.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (en adelante LVP), y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (en adelante RVP). Las ocupaciones de las vías pecuarias deberán ser autorizadas por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

3. El Ayuntamiento promoverá los procedimientos correspondientes de clasificación, deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias existentes en el municipio en los dos años siguientes a la aprobación definitiva de la presente modificación.

4. Además de los usos prioritarios del ganado, y según se determina en la legislación vigente, se permiten como usos compatibles el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad de tránsito ganadero, el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

5. Se prohíbe la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados o cerramientos de cualquier tipo que dificulten el tránsito del ganado, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave. Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

5. En los casos en que no se haya realizado aún el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento solicitará informe previo a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente para cualquier actividad que pudiera solicitarse.

Artículo 7.19. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidrológico. Zona de Dominio Público Hidráulico.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en el plano territorial de ordenación estructural, por formar parte de los cauces existentes en el término municipal. Comprende la zona de dominio público más la zona de servidumbre.

2. Se entiende por cauce el terreno cubierto por las aguas en las máximas incluyen en esta categoría las áreas así señaladas en los planos de ordenación estructural por formar parte de los cauces existentes en la Modificación de Casco Antiguo de CH de Guadix.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D Legislativo 1/2001, de 20 de julio), siendo necesario en todo caso la consecución de las correspondientes autorizaciones del organismo de cuenca competente derivadas de la aplicación de la normativa, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular

5. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente y cuyos usos permitidos serán exclusivamente los siguientes:

- La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera

- Usos de ocio y recreo

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a lo siguiente:

- El uso agrícola característico.
- La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera.
- Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.
- Usos de ocio y recreo.

–Se supedita la obtención de licencias municipales a la consecución de autorización por el organismo de cuenca competente.

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

6. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

7. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

8. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter.

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Los usos previstos en los terrenos situados en la zona de flujo preferente deberán cumplir los usos de la legislación actual en cuanto a las limitaciones y condiciones previstas en el artículo 9 bis y 9 ter del RDPH.

9. Si el desarrollo de la presente Modificación requiera actuaciones sobre cauces, se tenderá a la adopción de soluciones que excluyan el entubamiento/cubrición de los mismos, ya que estas impiden la integración paisajística de los cauces y ocasionan problemas para la limpieza que los acarrees de tormentas generan. Estas intervenciones requerirán en todo caso autorización expresa del organismo de cuenca.

10. Conforme a lo establecido en el Decreto 189/2002, que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI), la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren. Con carácter general, las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute de los ciudadanos del medio ambiente hídrico, estando permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios.

11. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el art. 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/ anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

12. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

13. Los usos previstos en los terrenos situados en la zona inundable deberán cumplir los usos de la legislación actual en cuanto a las limitaciones y condiciones previstas en el artículo 14 bis del RDPH.

14. En las zonas de suelo urbano donde la zona de servidumbre se adapta a las alineaciones de las fachadas existentes por verse afectada por las mismas, las construcciones futuras que en su caso sustituyan a las existentes deberán retranquearse 5 metros a cada lado del dominio público con el objetivo de recuperar la citada zona de servidumbre.

## TÍTULO VIII

### DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

###### Artículo 8.1. Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico corresponde al Ayuntamiento de Guadix, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de la infraestructura, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

###### Artículo 8.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Guadix, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

00303051

**CAPÍTULO II****Instrumentos de ordenación****Artículo 8.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.**

Para la realización de las previsiones del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

**Artículo 8.4. Definición y Clases.**

1. En el marco de la presente Modificación del PGOU, la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

Planes de desarrollo: Planes Especiales y Estudios de Detalles.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

**Artículo 8.5. Planes Especiales.**

1. En desarrollo del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de normas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los

mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de la presente Modificación del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
  - Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
  - Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.
  - Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será la que determine la legislación vigente.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a) Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.



b) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

8. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

9. Los Planes Especiales que afecten total o parcialmente al Casco Antiguo y que modifiquen la ordenación pormenorizada después de la aprobación del Plan, necesitarán el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

#### Artículo 8.6. Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, de los Planes Especiales de Reforma Interior, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la LOUA:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

4. Los Estudios de Detalle que afecten total o parcialmente al Casco Antiguo y que modifiquen la ordenación pormenorizada después de la aprobación del Plan, necesitarán el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

### CAPÍTULO III

#### Instrumentos de gestión

##### Artículo 8.7. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a) De gestión sistemática.
- b) De gestión asistemática.

**Artículo 8.8. Instrumentos de gestión sistemática.**

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

**Artículo 8.9. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.**

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, en suelo urbano, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

**Artículo 8.10. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la ley.

**Artículo 8.11. Elección del Sistema de actuación.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 8.12. Sistema de compensación.**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de

las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

#### Artículo 8.13. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 8.14. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

#### Artículo 8.15. Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c) La imposición de contribuciones especiales por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a) Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b) La normalización de fincas.

**Artículo 8.16. Expropiación forzosa.**

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

- a) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- c) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

**Artículo 8.17. Ocupación directa.**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

**Artículo 8.18. Contribuciones especiales.**

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**Artículo 8.19. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.**

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

**Artículo 8.20. Normalización de fincas.**

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

**CAPÍTULO IV****Instrumentos de ejecución****Artículo 8.21. Clases de Proyectos.**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

00303051

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

#### Artículo 8.22. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

#### Artículo 8.23. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

#### Artículo 8.24. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

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

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento de la normativa vigente sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

#### Artículo 8.25. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

#### Artículo 8.26. Proyectos de Parcelación.

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

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

e) Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

#### Artículo 8.27. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan del Casco Antiguo del Conjunto Histórico.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, y en cualquier otra normativa que lo amplíe, derogue o sustituya.

#### Artículo 8.28. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se distinguen los siguientes tipos de obras de edificación:

- A. Obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento.
- B. Obras de Restauración.
- C. Obras de Rehabilitación.
- D. Obras de Reestructuración.
- E. Obras de Demolición.
- F. Obras de Nueva Edificación.

La definición y alcance de cada una de estas intervenciones viene recogido en el artículo 2.3. Tipos de Obras de Edificación de la presente Normativa.

**Artículo 8.29. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.**

La documentación de los proyectos de obras en los edificios existentes deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

**2. Obras de restauración:**

a) Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

**3. Obras de rehabilitación y reestructuración:**

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

En obras que afecten a edificios catalogados, se deberán aportar además los documentos descritos en el artículo 4.25. Proyectos de obra, del Título IV de la presente normativa.

**Artículo 8.30. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.**

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

**Artículo 8.31. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.**

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

**1. Obras de Reconstrucción:**



a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 8.32. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

- i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - j) Vertederos de residuos o escombros.
  - k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
  - b) Sondeos de terrenos.
  - c) Apertura de zanjas y calas.
  - d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
  - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - f) Instalación de grúas.

#### Artículo 8.33. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plana de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

#### Artículo 8.34. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

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

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

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

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

#### Artículo 8.35. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### Artículo 8.36. Régimen transitorio de los usos y actividades en el Casco Antiguo.

1. Una vez aprobado el presente documento, las licencias de actividad que se hubieren tramitado conforme a la normativa anterior, que cumplieren todos los requisitos

administrativos y legales, entre otros contar con el preceptivo informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, y no fueren incompatibles con los nuevos usos reconocidos en la presente Modificación, por aplicación del principio de irretroactividad de las normas no le afectara la citada ley especial por una cuestión de seguridad jurídica.

2. Respecto a las licencias concedidas que al momento de la aprobación definitiva del Plan, se encuentren ilegalmente por falta de requisitos administrativos por; falta de informe preceptivo de cultura, caducidad de la licencia, o por cualquier otro aspecto que implique causa de nulidad plena de la licencia concedida, o existencia de causas de anulabilidad, la licencia quedara sin efecto, debiendo de tramitarse por el interesado nueva licencia de actividad conforme a las exigencias que marque la norma especial del casco antiguo de Guadix.

3. Para las nuevas licencias solicitadas por primera vez, una vez aprobado el plan, las mismas se deberán de adecuarse a las exigencias que la normativa establezca.

4. Todos los usos que fuesen contrarios a los permitidos en el presente plan se consideraran como precarios, estableciéndose un plazo máximo de 3 años para que estos se adapten a su nuevo uso.

## TÍTULO IX

### LOS SISTEMAS LOCALES

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

###### Artículo 9.1. La Red de Sistemas locales y sus Clases.

La red de sistemas locales será la constituida por los terrenos de titularidad pública que contienen usos o servicios de interés público y no son considerados sistemas generales.

###### Artículo 9.2. Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- a. La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre,
- b. La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

###### Artículo 9.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas locales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

**CAPÍTULO II****Sistemas Locales****Artículo 9.4. Definición.**

Los sistemas locales son los terrenos de titularidad pública que contienen usos o servicios de interés público y no son considerados sistemas generales.

**Artículo 9.5. Elementos de los Sistemas Locales.**

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones de usos equipamentales y los espacios libres, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

**Artículo 9.6. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.**

1. La presente Modificación programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a) En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de reparcelación y, cuando se actúe por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

b) En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

E.3.4. Sistemas generales de espacios libres, en la que se han incluido los sistemas generales de espacios libres existentes y propuestos en la presente Modificación.

**TÍTULO X****PROTECCIÓN AMBIENTAL****CAPÍTULO I****Zonificación Lumínica****Artículo 10.1 Zonificación.**

El presente articulado tiene como objeto proteger el territorio de la contaminación lumínica. Con carácter general, la zonificación lumínica comprende las siguientes clasificaciones por áreas homogéneas, según el artículo 63. Zonificación lumínica de la GICA:

**E.1. Áreas oscuras.**

E.1.1. Zonas en espacios naturales.

E.1.2. Zonas de especial interés para la observación astronómica.

**E.2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido.**

E.2.1. Terrestres no urbanizables.

E.2.2. Terrestres urbanizables.

**E.3. Áreas que admiten flujo luminoso medio.**

E.3.1. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media baja.

E.3.2. Zonas industriales.

E.3.3. Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.

E.3.4. Sistemas generales de espacios libres, en la que se han incluido los sistemas generales de espacios libres existentes y propuestos en la presente modificación.

00303051

E.4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado.

E.4.1. Zonas incluidas en núcleo urbano con alta densidad de edificación.

E.4.2. Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

Dado el reducido ámbito del presente documento (Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix), solamente se identifican las siguientes zonas, grafiadas en el plano de ordenación completa «OC.7. Mapa de Zonificación Lumínica» del presente Plan:

E.3.1. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media baja, en la que se sitúa la mayor parte del ámbito.

E.3.4. Sistemas generales de espacios libres, en la que se han incluido los sistemas generales de espacios libres existentes y propuestos en la presente Modificación.

Artículo 10.2. Regulación de la Contaminación Lumínica.

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de ambas normas.

Se considerará que el régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica será de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación.

## CAPÍTULO II

### Contaminación Acústica

Artículo 10.3. Condiciones acústicas.

El presente documento establece en la normativa de prevención de actividades específicas, el cumplimiento del Reglamento 326/2003, de protección de la contaminación acústica, para:

- Condiciones acústicas exigibles a las edificaciones (Instalaciones auxiliares y complementarias, Aislamientos acústicos especiales en edificaciones, Instalación de Equipos Limitadores-Controladores Acústicos).
- Condiciones acústicas exigibles a las actividades que se realicen al aire libre (Espectáculos públicos y actividades recreativas al aire libre, Actividades ruidosas en la vía pública).
- Condiciones acústicas exigibles en los trabajos en la vía pública y obras de edificación (Uso de maquinaria al aire libre, Actividades de carga y descarga).

Artículo 10.4. Sensibilidad acústica.

De igual manera, se tendrá en cuenta a la hora de localizar futuros equipamientos, el tipo de uso y la sensibilidad acústica que les afecta según la normativa de ruidos vigente. Para los equipamientos existentes, afectados por ruido superior al establecido en la normativa de ruidos vigente, el Ayuntamiento debe establecer ordenanzas de control del ruido para evitar la contaminación acústica a dichos equipamientos y la producida a su vez por ellos en función del uso asignado así como en espacios libres.

Serán de aplicación de las medidas en materia de prevención de la contaminación acústica previstas en la Ley 3712003, de 17 de noviembre, del Ruido, en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos y el otorgamiento de nuevas

licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, que no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas. El Ayuntamiento deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones, determinación que deberá incluirse en la correspondiente ficha urbanística del sector. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado a cumplimiento de esta prescripción.

Artículo 10.5. Modificación y revisión de las áreas de sensibilidad acústica.

Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

Las Áreas de Sensibilidad Acústica quedan establecidas en el presente plan a través del plano de ordenación completa «OC.8. Áreas de Sensibilidad Acústica».

### CAPÍTULO III

#### Gestión de residuos

Artículo 10.6. Disposiciones generales.

La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje.

Artículo 10.7. Gestión de residuos de construcción y demolición.

De las obligaciones que se imponen a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCD's (Residuos de Construcción y Demolición), y se excluyen a los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, ya que tienen la consideración de residuo urbano y estarán sujetos a los requisitos que establezca el Ayuntamiento de Guadix, en sus respectivas ordenanzas municipales.

### ANEXO IV

#### FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

SUNC. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI):

PERI-01 HUERTA MILLA

PERI-02 HUERTA CARRASCO

PERI-03 HUERTA MONTORO

PERI-04 OBISPO RINCÓN

PERI-05 PRESENTACIÓN

PERI-06A a PERI-06F RAMBLA DEL PATRÓN

PERI-07 SAN FRANCISCO 1

PERI-08 SAN FRANCISCO 2

ACTUACIONES DE MEJORA URBANA Y DOTACIONAL (AMU):

AMU-01 TEATRO ROMANO. HUERTA LAO / HOYO DEL PASEO

AMU-02/03/04/05 ALCAZABA Y MURALLA

00303051

AMU-06 PLAZA PEDRO DE MENDOZA Y ENTORNO

ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA (ARI):

ARI-01 CUESTA DE LA MAGDALENA

ARI-02 CERRO DE SAN CRISTÓBAL

ARI-03 CUATRO ESQUINAS 1

ARI-04 CUATRO ESQUINAS 2

ARI-05 SOLANA DE SANTIAGO

ARI-06 SAN MARCOS 1

ARI-07 SAN MARCOS 2

ARI-08 PROLONGACIÓN DE SAN MARCOS

ARI-09 EL PASILLO

ARI-10 RODA CONTAR

ARI-11 ERA ALTA

ACTUACIONES AISLADAS (AA):

AA-01 SGEL JUNTO ALCAZABA

AA-02 CRUZ DE PIEDRA - CARRERA DE LAS CRUCES

AA-03 CONEXIÓN AVDA. MEDINA OLMOS - PERI-08

AA-04 CONEXIÓN CALLEJÓN EL ÁLAMO - PERI-07

SUNC. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AH):

SUNC-AH-01 SANTO DOMINGO

SUNC-AH-02 CONVENTO SAN FRANCISCO

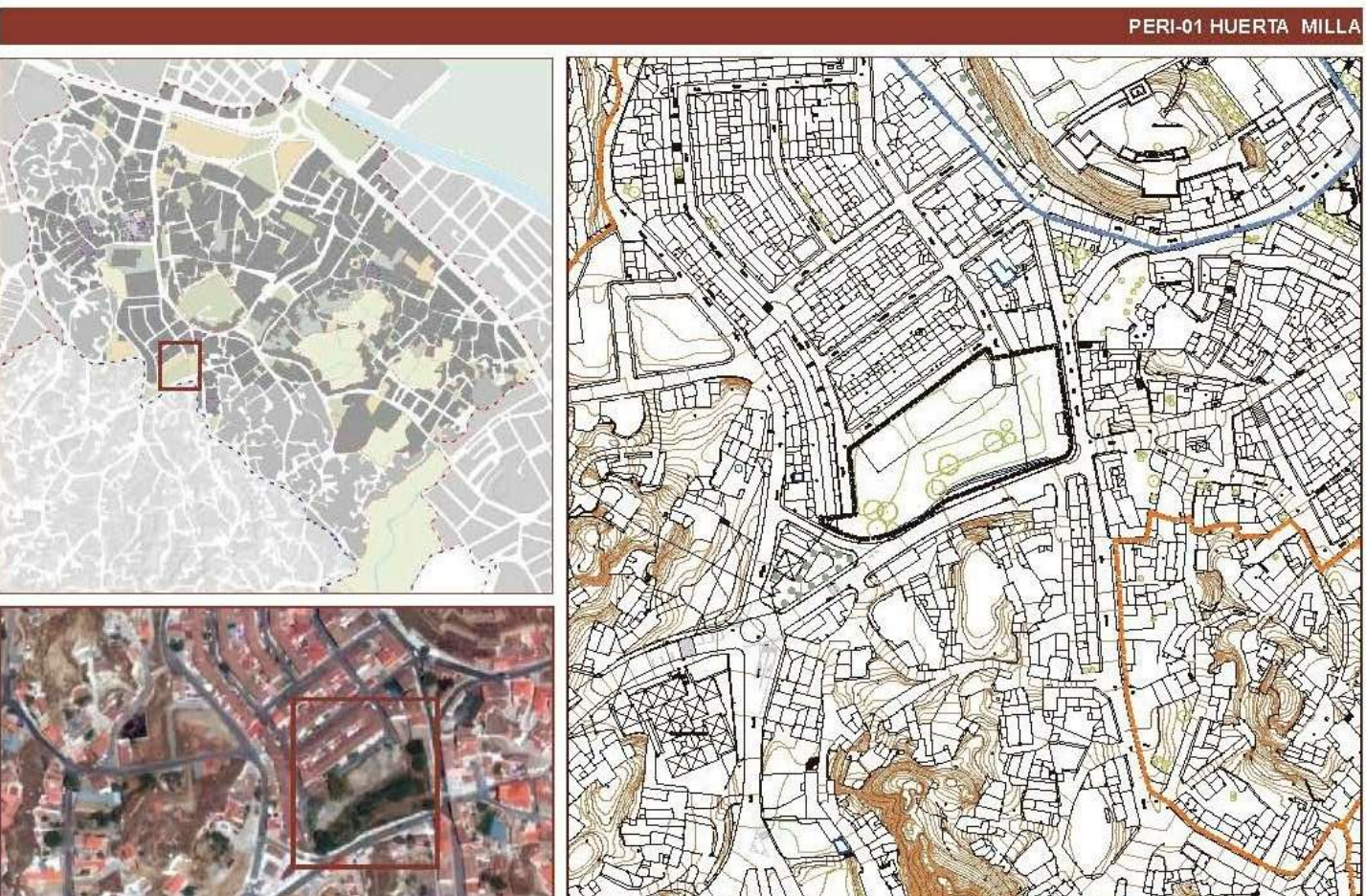
SUNC-AH-03 OBISPO RINCÓN 14

SUNC ORDENADO (SUNC/O):

SUNC/O-01 MERCADO MUNICIPAL

SUNC/O-03 HUERTA DE LAS PASTORAS

Granada, 24 de mayo de 2024.- El Delegado, Antonio Ayllón Moreno.

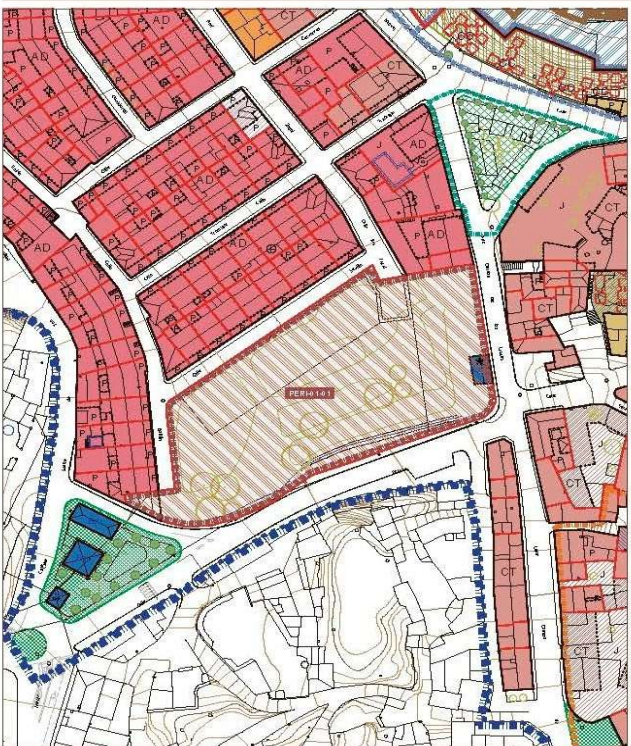


00303051



## PERI-01. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

<b>NOMBRE:</b> HUERTA MILLA		<b>CÓDIGO SECTOR:</b> PERI-01	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
<b>Clase de suelo</b>	RBANO NO CONSOLIDADO	<b>Superficie bruta (m²):</b>	4.798,00
<b>Uso global</b>	RESIDENCIAL	<b>Coef. edificabilidad:</b>	0,886
<b>Área de reparto</b>	AR-01	<b>Superf. edif. total (m²):</b>	4.252,00
<b>S.G. E. adscrito (m²):</b>		<b>Aprov. objetivo (m²cuc):</b>	4.647,44
<b>Cargas externas del sector (m²cuc):</b>	0,00	<b>Aprov. medio AR:</b>	0,969
<b>Aprov. medio x Sup. sector:</b>	4.647,44	<b>Ayto (10%):</b>	464,74
		<b>Aprov. subjetivo Propietarios (90%):</b>	4.182,69
<b>viviendas máximo:</b>	28		
<b>Nivel de Densidad:</b>	Alta	<b>Densidad de viviendas por hectárea:</b> 60	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b>			
<b>Código</b>	<b>USOS Y TIP.</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Edificabilidad (m²)</b>
UR-UD	Unif Adosada	70,00	2.976,40
			<b>Coef. de uso</b>
			1,15
			<b>Aprovechamiento (m²cuc)</b>
			3.422,86
UR-UD VP	Unifamiliar Adosada-VP	30,00	1.275,60
			0,96
			1.224,56
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>		<b>Propuesta (m²)</b>	<b>Mínimo de la LOUA (m²)</b>
<b>Equipamientos</b>		48,00	-
<b>Espacios Libres</b>		1.227,60	765,00
<b>Total Dotaciones</b>		<b>1.275,60</b>	<b>1.275,60</b>
<b>Nº Plazas de Aparcamiento</b>		22	22
<b>Figura de Planeamiento:</b>	Plan Especial de Reforma Interior	<b>Fase:</b>	1
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b>	Privada	<b>Prioridad:</b>	Alta
<b>Sistema de actuación:</b>	Compensación		
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>			
Partiendo de la consideración de éste como un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, se propone la adaptación de la ordenación reflejada en el Convenio Urbanístico de la "Huerta Milla" de 1998 y su adenda de 2007 a las determinaciones que el presente documento establece para este lugar, nodo de conexión y cruces de caminos vertebradores del Conjunto Histórico, chamela de unión entre el Casco Antiguo y la zona de Cuevas.			
<b>CAUTELA ARQUEOLÓGICA:</b>	Zona 2		



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

## PERI-01. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

NOMBRE: HUERTA MILLA		CÓDIGO SECTOR: PERI-01	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	4.798,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,886
Área de reparto	AR-01	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	4.252,00
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	4.647,44
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	0,969
Aprov. medio x Sup. sector:	4.647,44	Ayto (10%)	464,74
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	4.182,69
viviendas máximo:	28		
Nivel de Densidad:	Alta	Densidad de viviendas por hectárea:	60

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO****OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Los viales que se propongan en el ámbito se diseñarán en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

En este ámbito, el resultado de la citada intervención arqueológica condicionará la ejecución de sótanos, dada la posible existencia de elementos de interés patrimonial asociados al sistema de canalizaciones histórico de la ciudad.

Se propone la dotación de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, que se ubicarán en los viales públicos que el planeamiento de desarrollo determine.

La superficie máxima edificable será la prevista en las determinaciones de carácter estructural, debiendo el planeamiento de desarrollo concretar su localización.

En el ámbito se sitúa la edificación catalogada T70, para la que se prevé su obtención como equipamiento público.

En el Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización a realizar, el diseño y urbanización de los viales y espacios libres resultantes deberá tener en cuenta los vestigios históricos que resulten de la intervención arqueológica previa a realizar, de manera que en el tratamiento del espacio tenga reflejo la evolución histórica de este ámbito.

Se tendrá asimismo en cuenta la posible existencia de un ramal de la red de distribución municipal de abastecimiento de agua en el extremo oeste del ámbito, de manera que su capacidad y funcionalidad no queden afectadas.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

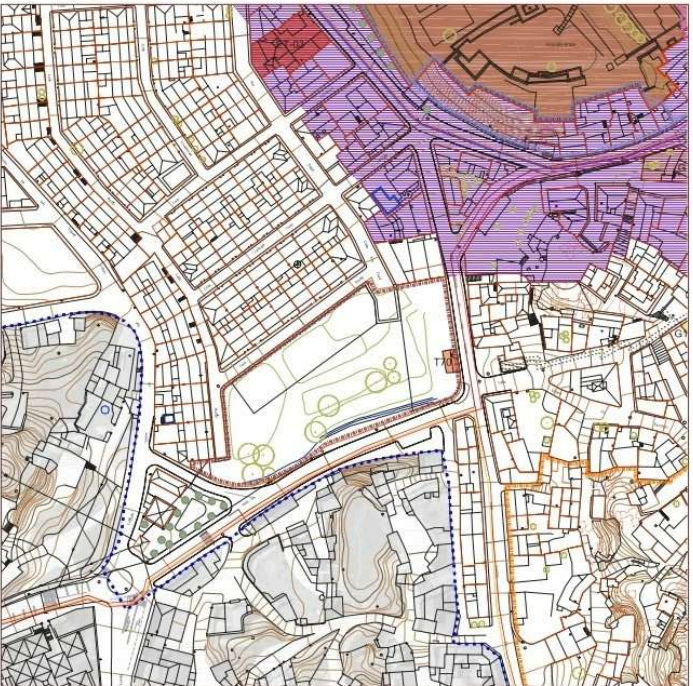
## MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- Se deberá realizar un estudio arqueológico previo para asegurar la viabilidad del aparcamiento.
- Se fomentará el uso de la jardinería mediterránea en el diseño de los espacios verdes urbanos, así como la aplicación de la Norma Granada de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos para la valoración de parámetros de los árboles y su entorno.
- Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico y las determinaciones expresas recogidas en la normativa en relación a la protección patrimonial del Casco Antiguo.
- El planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización, deberá atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.

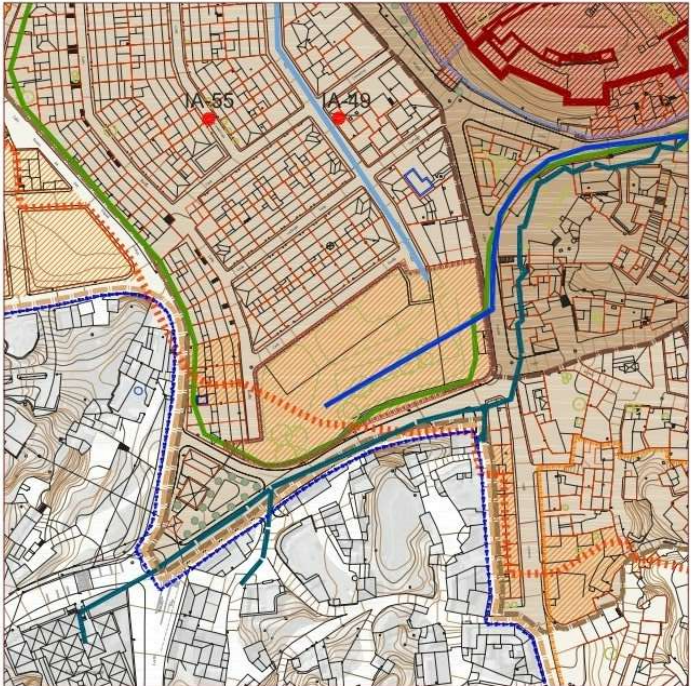
00303051



## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO

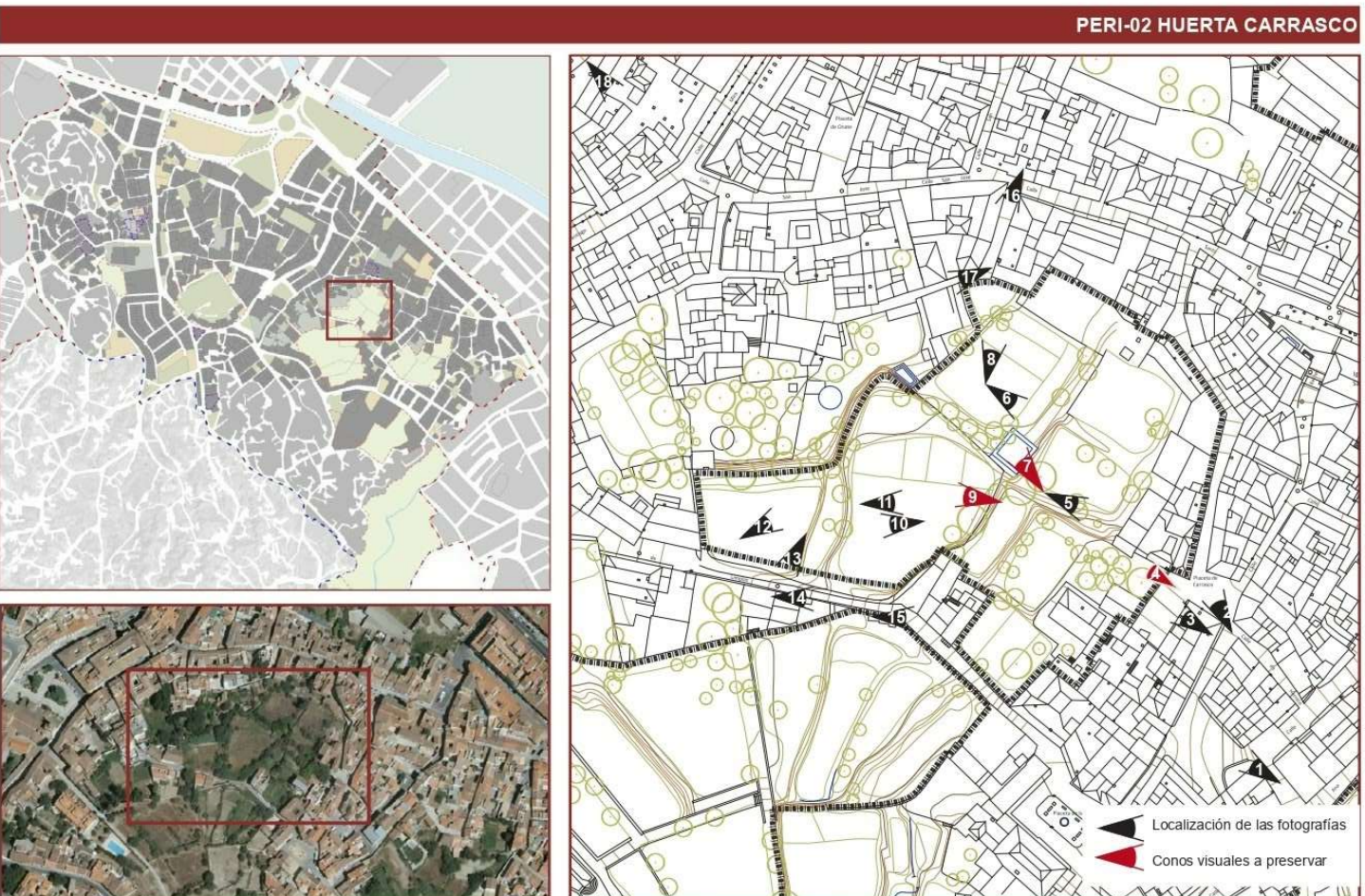


ENTORNO DE BIC.	<b>ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS</b>	<b>PATRIMONIO ETNOLÓGICO</b>
<b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>	FUENTES	<b>FIESTA DEL CASCAMORRAS</b>
NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC.	CRUCES Y HORRACIAS	RECORRIDO CARRERA CASCAMORRAS
NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL.	OTROS ELEMENTOS	ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS
<b>PATRIMONIO INMUEBLE</b>	HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR	<b>SEMANA SANTA</b>
NIVEL IA. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)	HUERTOS / JARDINES DE VALOR GÉNERICO	TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA.
NIVEL IB. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BICG)	ESPACIO PÚBLICO SUELO URBANO CONSOLIDADO	RECORRIDOS
NIVEL IC. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL	NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR	OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO
NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR	NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TÍPICO	
NIVEL III. EDIFICACIÓN DE VALOR TÍPICO	NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GÉNERICO	
NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR GÉNERICO	ARBOLES SINGULARES	
REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL.		



<b>CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS</b>	<b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>	<b>ACEQUIAS</b>
ZONA 1. EXCAVACIÓN	TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA	ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERR.
ZONA 2. EXCAVACIÓN O SEGUIMIENTO, SEGUN PROYECTO	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA	ACEQUIA CAUCE ABIERTO
ZONA 3. CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS	PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA	<b>GALERÍAS</b>
INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL	GALERIA Nº1 (CAÑO DE SANTIAGO)
IA-49. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS	PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA	GALERIA Nº2 (CONVENTO DE SAN)
<small>En el documento de Catálogo se incluye un Estado con los datos básicos de cada una de estas intervenciones y una lista de cada una de las intervenciones que obtuvieron resultados positivos</small>	TEATRO DE LA COLONIA R/LA GENELLA (BIC)	GALERIA Nº3 (CAÑO DE SANTA A)
	OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	GALERIA Nº5 (CAÑO DE SAN MIG)





00303051

1494787630498520505014287-20240618 000





00303051



00303051





00303051



El ámbito se sitúa entre las ramblas de la calle Ancha y la rambla del Patrón, se trata de una zona situada extramuros de la ciudad originaria. No existen restos datados de asentamientos protohistóricos, ni romanos.

En época alto medieval, se estructura el sistema hidráulico de la ciudad, que desde los cerros de Medina y la rambla del Patrón, se abastece a las huertas de Santa Ana. Se generó en este momento un espacio de riego que ocupaba buena parte de la medina y del espacio de la antigua ciudad romana, convertida en un espacio ruralizado.

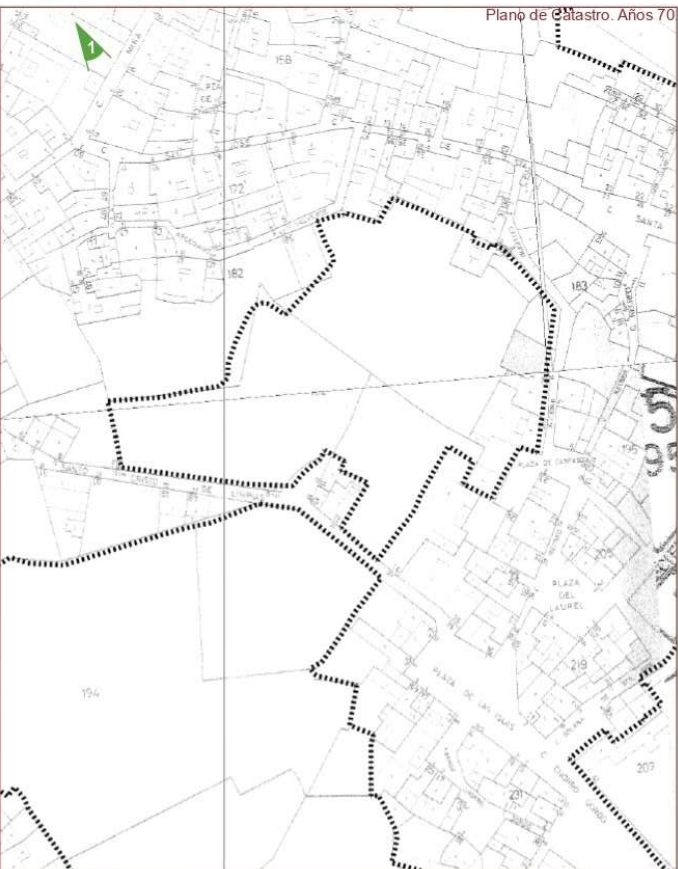
Durante el sgl XI, en época zirí, la ciudad renace, se levanta la alcazaba y desarrolla un circuito de murallas para cerrar una nueva media con una mezquita mayor situada en posición excentrica. El ámbito objeto de estudio queda fuera de la zona de la muralla, que quedaba circundada por los espacios de riego a ambos lados.

Los primeros restos de la zona parecen provenir de la expansión que la ciudad sufre a partir del siglo XII, en el que se comienzan a levantar barrios situados extramuros. En la zona oriental, la que nos ocupa, se distinguen dos ámbitos: el barrio de Bazamarín o San Torcuato junto a con el de Santiago, hasta las puertas de San Torcuato y del Tollir o La Imagen. Por otro lado, el del barrio de Santa Ana.

Los edificios de época moderna, que pueden fecharse en los siglos XVI y XVII, se construyeron directamente sobre el borde de las huertas, así aparece en la excavación llevada a cabo en la calle Cristo de Limpias número 7, donde el edificio derruido, era la primera construcción realizada en el sgl XVI sobre el borde de la huerta de las pastoras.

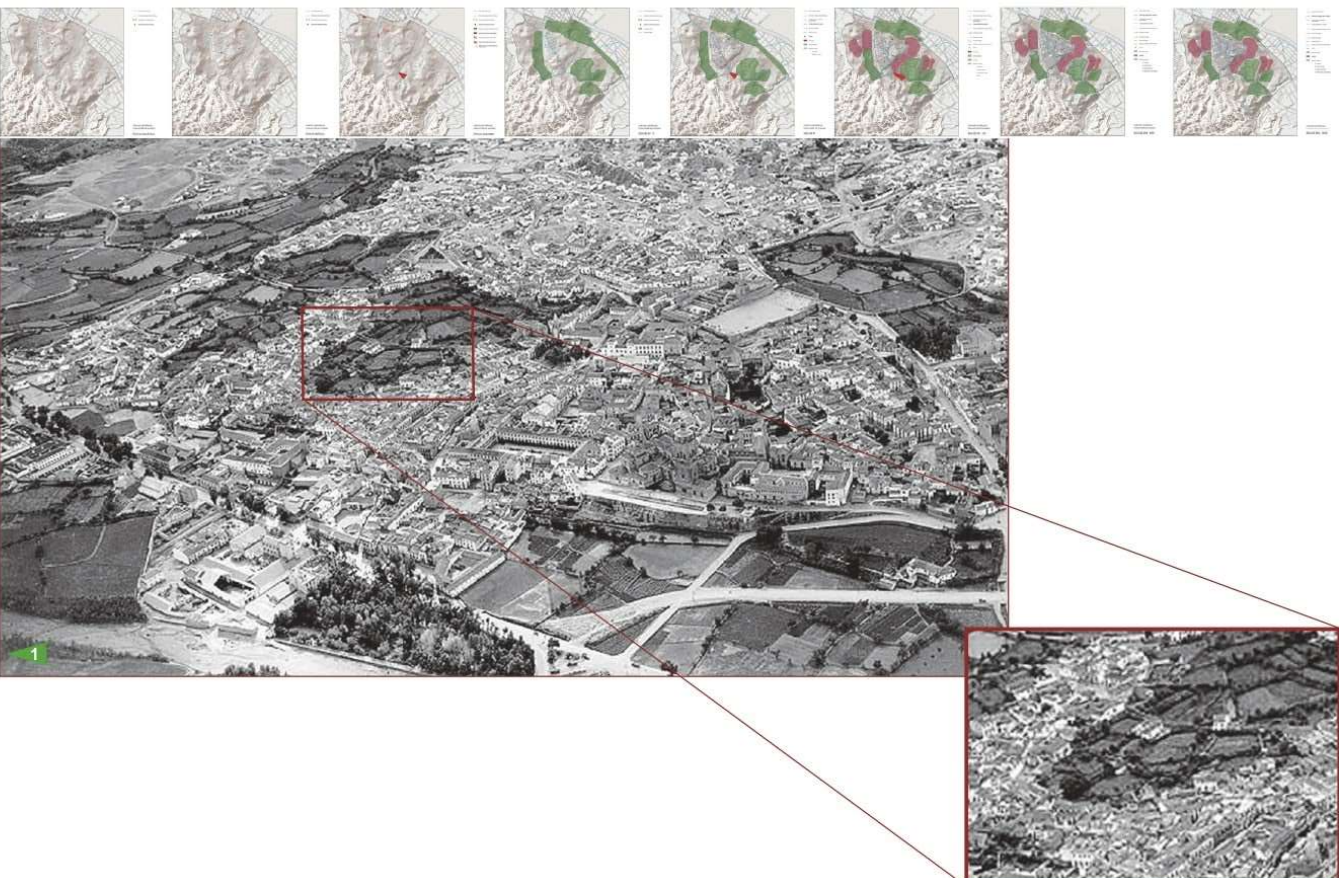
Poco a poco, el abandono de la actividad agrícola, fue cercando las huertas, en torno a los viales principales, y respetando las acequias principales, que fueron callendo en desuso. Quedando acualmente como zonas aisladas dentro de la ciudad, sin uso concreto y como espacios privativos sin disfrute para la población.

## RESEÑA HISTÓRICA

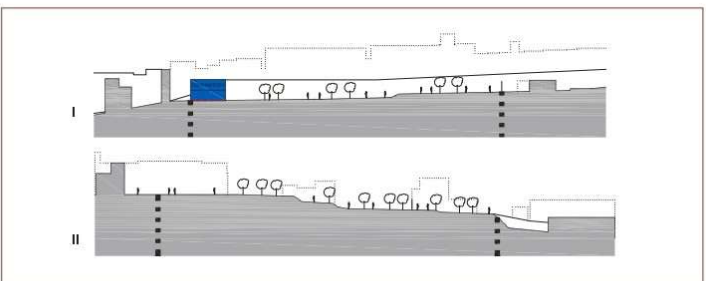
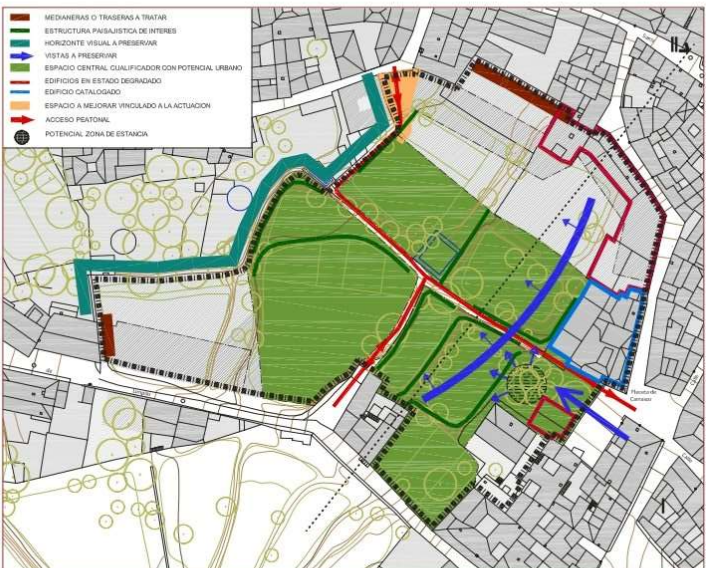


Plano de Catastro. Años 70





00303051



### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se trata de una huerta tradicional que ha mantenido su configuración original a lo largo de los años inmersa en la trama urbana del CH. El valor histórico y etnológico de dicho espacio es muy importante, pese a haber perdido su uso.

Se recogen en el catálogo los espacios de interés de la huerta, incorporándose una ficha independiente donde se analizan sus valores y se exponen criterios de intervención.

- Como objetivo principal para los tres ámbitos de Huertas (Pastoras, Carrasco y Montoro) se plantea, siempre que es posible, el mantenimiento de su estructura parcelaria y de la imagen tradicional de huertas urbanas, gran vacío urbano, haciéndolo compatible con el mínimo aprovechamiento urbanístico derivado de su clasificación como Suelo Urbano no Consolidado, y ello ajustado a cada caso particular.
- Creación de un nuevo espacio público perteneciente al SGEL de Guadix. El presente Plan lo califica como Huertas, por tanto manteniendo, desde lo público, el carácter y uso de "huertos urbanos". Se plantea como extensión del previsto en la Huerta de la Pastoras. En ambos casos se debe conservar la topografía existente y su carácter cercado. Se plantea que el Ayuntamiento proceda a la concesión/explotación de huertos urbanos a particulares. La ubicación de este espacio público es vinculante, y su tratamiento debe permitir la lectura de un espacio unitario.
- Redefinición de edificación de borde, preservando el gran vacío interior, mediante nueva edificación residencial, con plantas de sótano destinado preferentemente a aparcamiento. Ordenación física a matizar por el planeamiento de desarrollo. La escala debe adecuarse a la del Conjunto Histórico, evitando la creación de bloques de grandes dimensiones, y la repetición de módulos edificatorios idénticos.
- La casa catalogada de origen morisco, se califica como equipamiento público, abierto al gran vacío interior calificado como Huerta también pública.
- Las comunicaciones planteadas en el interior son exclusivamente peatonales, manteniendo el trazado existente de caminos por la linde entre parcelas. Se evita así el aislamiento de la zona y se da conexión a zonas de la ciudad separadas hasta ahora por las Huertas. Las dotaciones de aparcamiento exigidas por la LOUA se garantizarán siempre fuera del vacío interior, pudiendo justificarse bajo los edificios de obra nueva.
- Deberán mantenerse los árboles de interés por tratarse de elementos configuradores de la trama urbana. Las Huertas, sean públicas o privadas quedan catalogadas, garantizando la preservación y puesta en valor de elementos patrimoniales y vegetales de interés: acequias, masas arboladas...
- Se reserva un espacio público de libre acceso, junto al inmueble catalogado, plataforma de observación de carácter paisajístico, de donde parte una senda peatonal. La mayor parte del vacío interior se califica como Huertas, manteniendo la configuración de paratas de la zona. Con los espacios privados y el citado SGEL-Huertas queda garantizada la permanencia del vacío gran interior como principal valor a mantener.
- Reurbanización de espacios públicos aledaños infravalorados actualmente.

PERI-02. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: HUERTA CARRASCO CÓDIGO SECTOR: PERI-02

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	9.230,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,371
Área de reparto	AR-02	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	3.424,33
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	4.361,57
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	- 507,12	Aprov. medio AR:	0,527
Aprov. medio x Sup. sector: 4.868,69		Ayto (10%): 486,87	Aprov. subjetivo Propietarios (90%): 4.381,82

viviendas máximo: 29  
 Nivel de Densidad: Media Densidad de viviendas por hectárea: 32

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-CTH	CT Huertas	70,00	2.397,03	1,391	3.334,27
UR-CTH VP	CT Huertas-VP	30,00	1.027,30	1,000	1.027,30

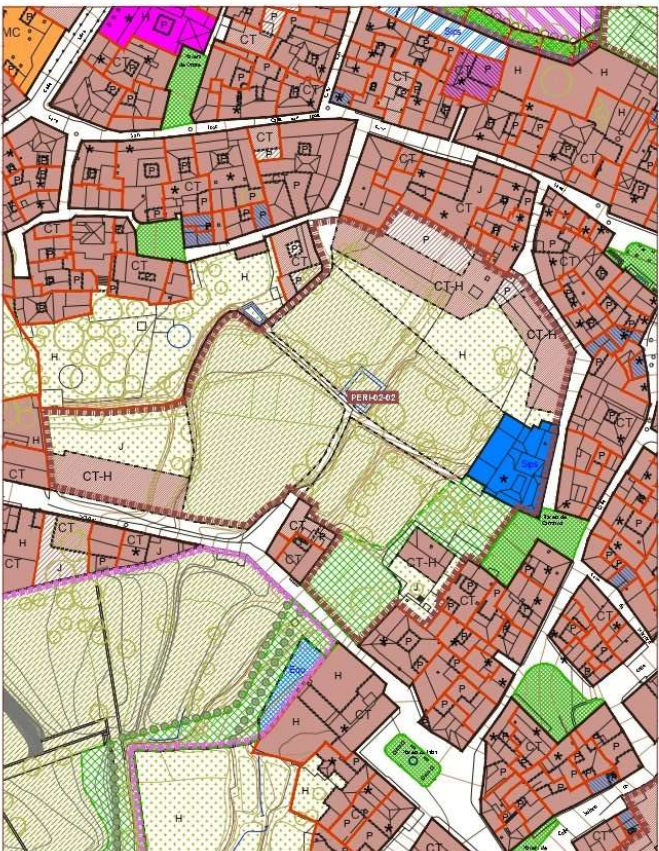
DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos		435,00	-
Espacios Libres		923,00	923,00
<b>Total Dotaciones</b>		<b>1.358,00</b>	<b>1.027,30</b>
Sistema General de Espacios Libres Incluido		4.127,81	
Nº Plazas de Aparcamiento		17	17

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior Fase: 1  
 Iniciativa Planeamiento: Privada Prioridad: Alta  
 Sistema de actuación: Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Como objetivo principal para los tres ámbitos de Huertas (Pastoras, Carrasco y Montoro) se plantea, siempre que es posible, el mantenimiento de su estructura parcelaria y de la imagen tradicional de huertas urbanas, gran vacío urbano, haciéndolo compatible con el mínimo aprovechamiento urbanístico derivado de su clasificación como SUNC, y ello ajustado a cada caso particular.  
 La ordenación que se desprende de los planos de ordenación habrá de ser completada mediante un Plan Especial que precise el conjunto de condiciones para su desarrollo incluyendo:  
 - Urbanización: Definición completa de las condiciones de implantación sobre el terreno y de los tratamientos superficiales incluidos jardinería y arbolado.  
 - Edificación: Definición completa de los volúmenes y tratamientos compositivos de fachadas.  
 Mediante el Plan Especial podrá proponerse una ordenación alternativa manteniendo los objetivos y criterios.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 2



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



## PERI-02. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

NOMBRE: HUERTA CARRASCO		CÓDIGO SECTOR:	PERI-02
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	9.230,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,371
Área de reparto	AR-02	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	3.424,33
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	4.361,57
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	- 507,12	Aprov. medio AR:	0,527
Aprov. medio x Sup. sector:	4.868,69	Ayto (10%):	486,87
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	4.381,82
viviendas máximo:	29		
Nivel de Densidad:	Media	Densidad de viviendas por hectárea:	32

## OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

La ordenación grafada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

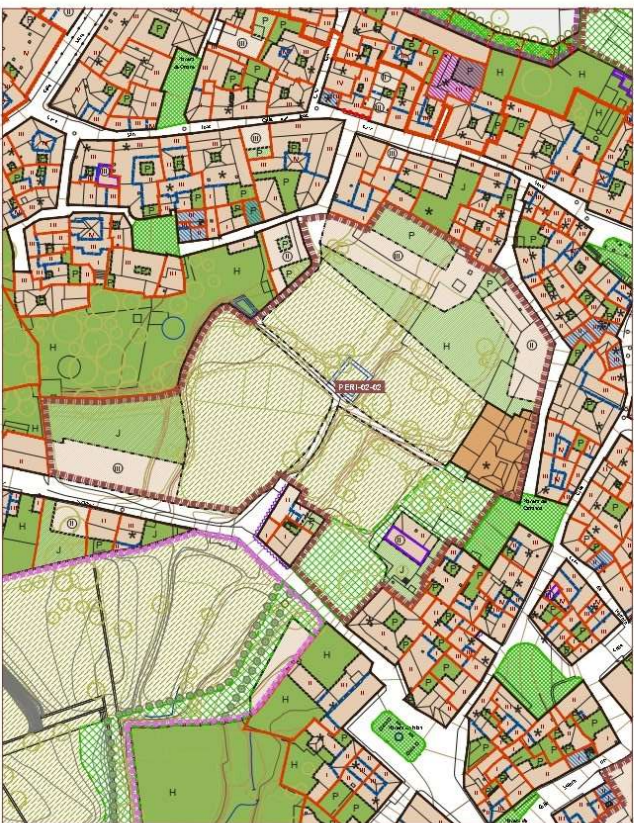
Los proyectos de reparación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizará en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

En este ámbito la dotación de espacios libres supera ampliamente lo establecido por la LOUA. Se prevé la cesión como equipamiento del inmueble catalogado denominado Casa Carrasco.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

En el Plan Especial de Reforma Interior a redactar, se tendrá en consideración la existencia de la encina protegida como árbol singular, garantizando la no afectación a su integridad.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

## MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- Se deberá realizar un estudio arqueológico previo a su desarrollo.
- Deberán mantenerse la topografía, así como la configuración de paratas en los espacios libres previstos.
- Se deberán preservar los elementos patrimoniales y vegetales como acequias y masas arboladas por tratarse de elementos configuradores de la trama urbana.
- Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico y las determinaciones expresas recogidas en la normativa en relación a la protección patrimonial del Casco Antiguo.
- El planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización,deberá atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.

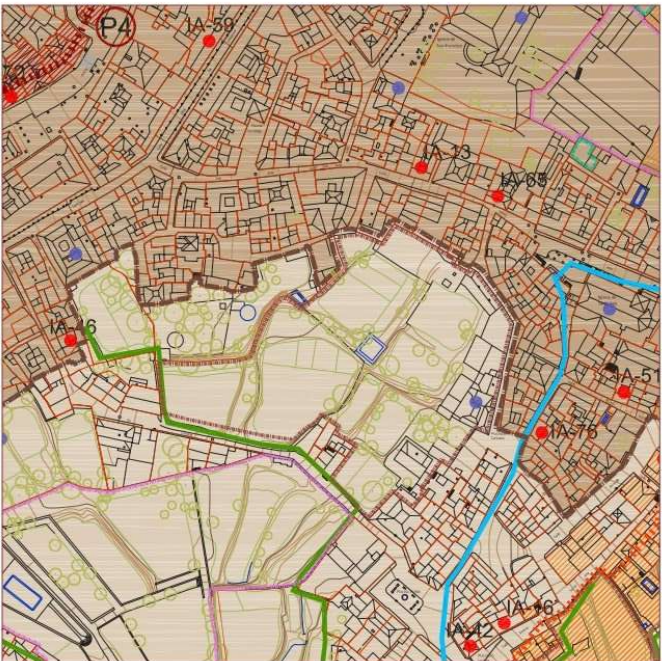
00303051



## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS	PATRIMONIO ETNOLÓGICO
<b>ENTORNO DE BIC</b>	<b>FUENTES</b>	<b>FIESTA DEL CASCAMORRAS</b>
<b>NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC</b>	<b>CRUCES Y HORNNACINAS</b>	<b>RECORRIDO CARRERA CASCAMORRAS</b>
<b>NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL</b>	<b>OTROS ELEMENTOS</b>	<b>ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS</b>
<b>PATRIMONIO INMUEBLE</b>	<b>HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR</b>	<b>SEMANA SANTA</b>
<b>NIVEL IA. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)</b>	<b>HUERTOS / JARDINES DE VALOR GÉNICO</b>	<b>TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA</b>
<b>NIVEL IB. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>RECORRIDOS</b>
<b>NIVEL IC. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)</b>	<b>NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR</b>	<b>OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO</b>
<b>NIVEL ID. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)</b>	<b>NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR</b>	
<b>NIVEL IE. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR</b>	<b>NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TÍPOLOGICO</b>	
<b>NIVEL IF. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR</b>	<b>NIVEL IV. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GÉNICO</b>	
<b>NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR TÍPOLOGICO</b>	<b>ARBOLÉS SINGULARES</b>	
<b>NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR GÉNICO</b>		
<b>REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL</b>		

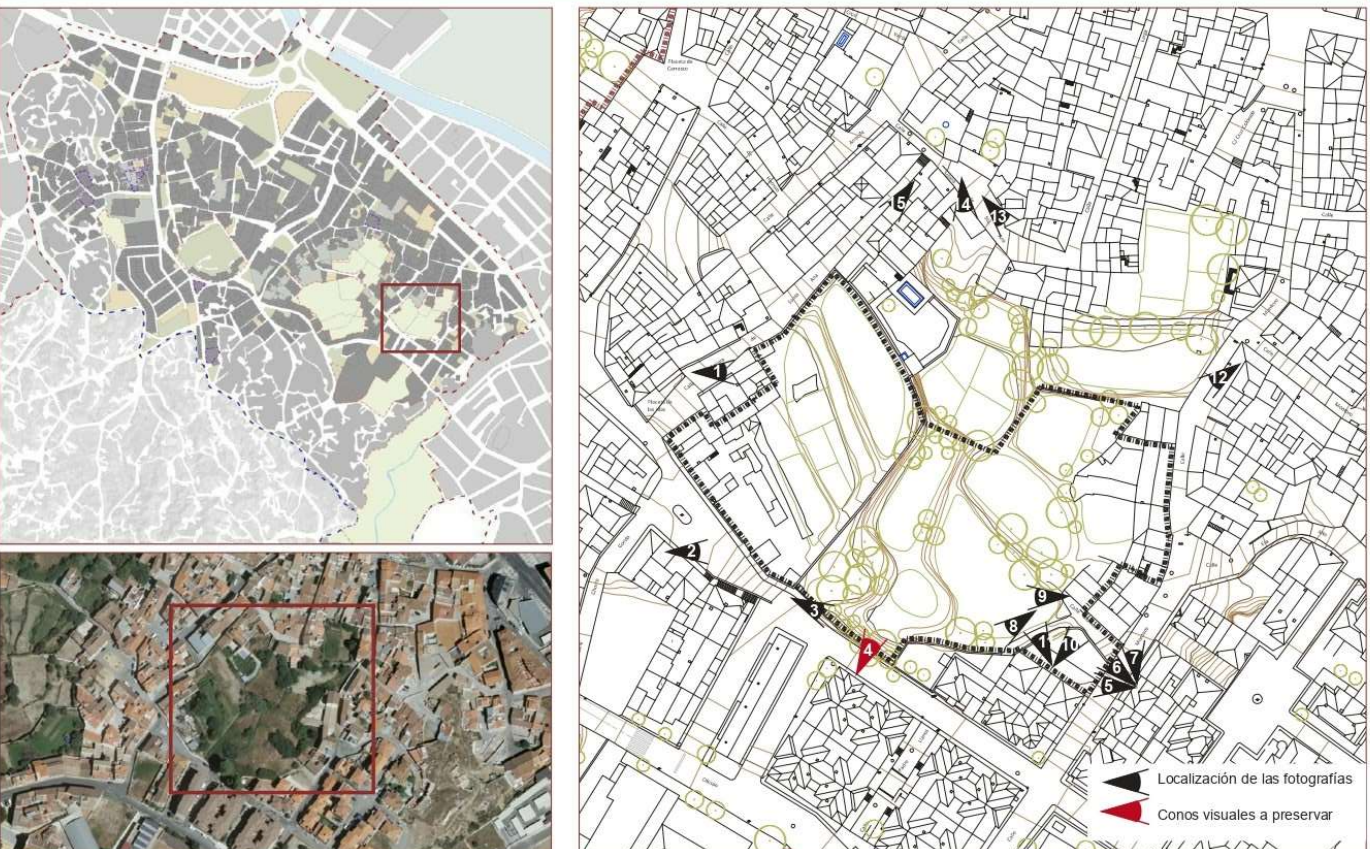


CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ACEQUIAS
<b>ZONA 1. EXCAVACIÓN</b>	<b>TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O ERIGIDA</b>	<b>ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA</b>
<b>ZONA 2. EXCAVACIÓN O SEGUIMIENTO, SEGUN PROYECTO</b>	<b>TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA</b>	<b>ACEQUIA CAUCE ABIERTO</b>
<b>ZONA 3. CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>	<b>PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA</b>	<b>GALERÍAS</b>
<b>INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES</b>	<b>TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL</b>	<b>GALERÍA Nº1 (CAÑO DE SANTIAGO)</b>
<b>IA-00. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS</b>	<b>PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA</b>	<b>GALERÍA Nº2 (CONVENTO DE SANTIAGO)</b>
<small>En el documento de Catálogo se incluye un listado con los datos básicos de cada una de estas intervenciones y una ficha de cada una de las intervenciones que obtuvieron resultado positivo.</small>	<b>TEATRO DE LA COLONIA IVLA GENELLA ACC (BIC)</b>	<b>GALERÍA Nº3 (CAÑO DE SANTA ANA)</b>
	<b>OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>	<b>GALERÍA Nº4 (CAÑO DE SAN MIGUEL)</b>





## PERI-03 HUERTA MONTORO





00303051





00303051



El ámbito se sitúa entre las ramblas de la calle Ancha y la rambla del Patrón, se trata de una zona situada extramuros de la ciudad originaria. No existen restos datados de asentamientos protohistóricos, ni romanos.

En época alto medieval, se estructura el sistema hidráulico de la ciudad, que desde los cerros de Medina y la rambla del Patrón, se abastece a las huertas de Santa Ana. Se generó en este momento un espacio de riego que ocupaba buena parte de la medina y del espacio de la antigua ciudad romana, convertida en un espacio ruralizado.

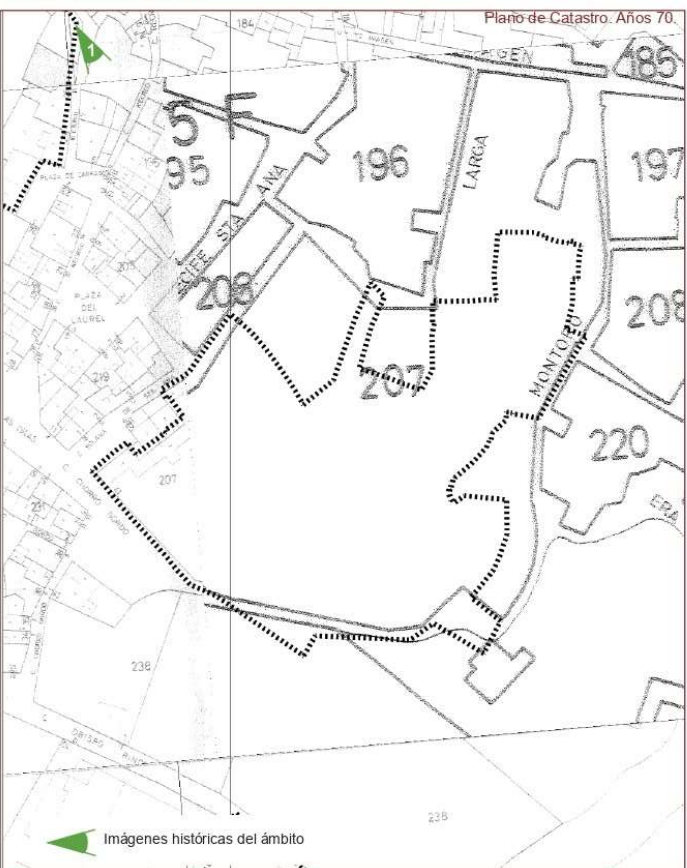
Durante el sgl XI, en época zirí, la ciudad renace, se levanta la alcazaba y desarrolla un circuito de murallas para cerrar una nueva media con una mezquita mayor situada en posición excéntrica. El ámbito objeto de estudio queda fuera de la zona de la muralla, que quedaba circundada por los espacios de riego a ambos lados.

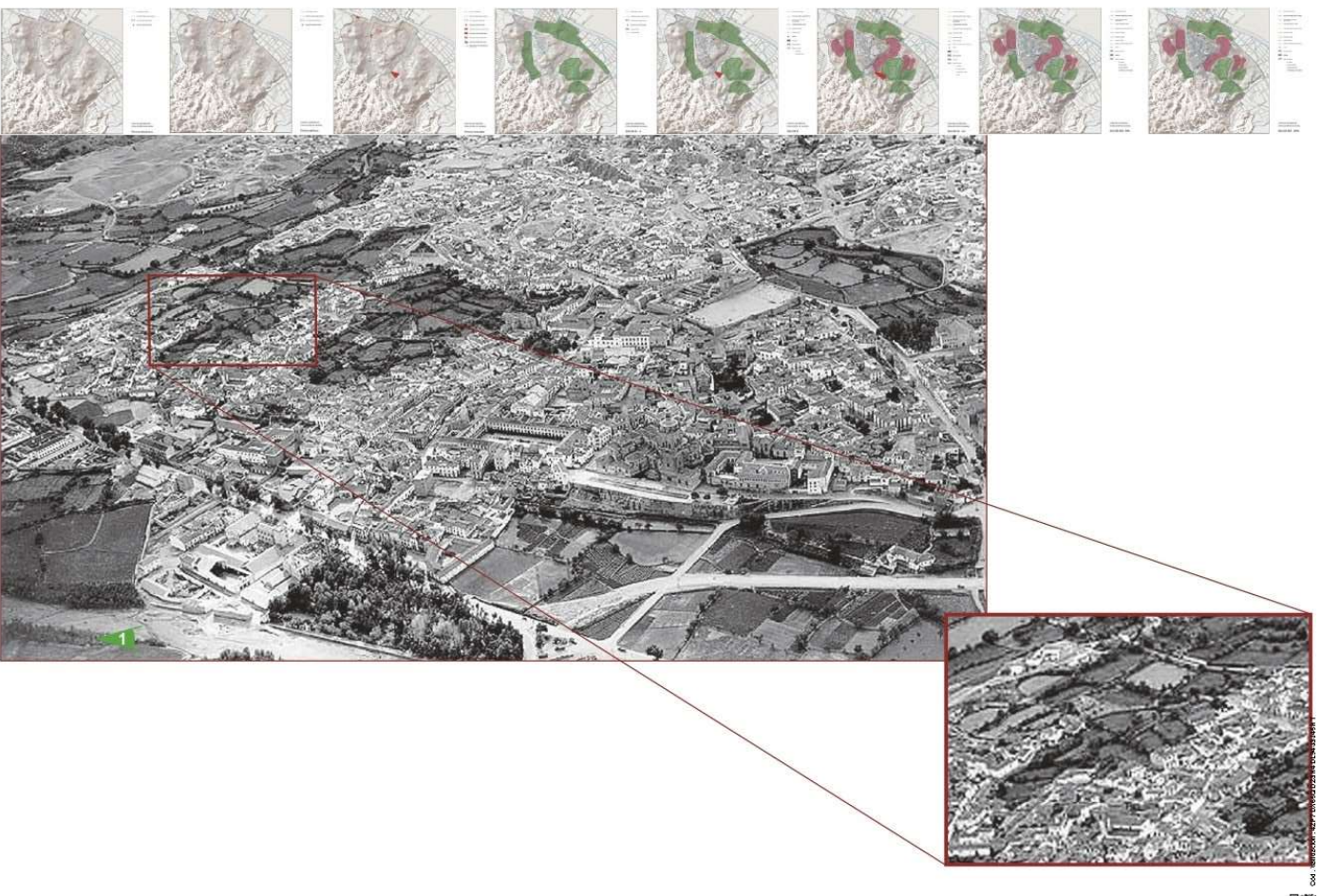
Los primeros restos de la zona parecen provenir de la expansión que la ciudad sufre a partir del sgl XII, en el que se comienzan a levantar barrios situados extramuros. En la zona oriental, la que nos ocupa, se distinguen dos ámbitos: el barrio de Bazamarín o San Torcuato junto con el de Santiago, hasta las puertas de San Torcuato y del Tollir o La Imagen. Por otro lado, el del barrio de Santa Ana.

Los edificios de época moderna, que pueden fecharse en los siglos XVI y XVII, se construyeron directamente sobre el borde de las huertas, así aparece en la excavación llevada a cabo en la calle Cristo de Limpias número 7, donde el edificio derruido, era la primera construcción realizada en el sgl XVI sobre el borde de la huerta de las pastoras.

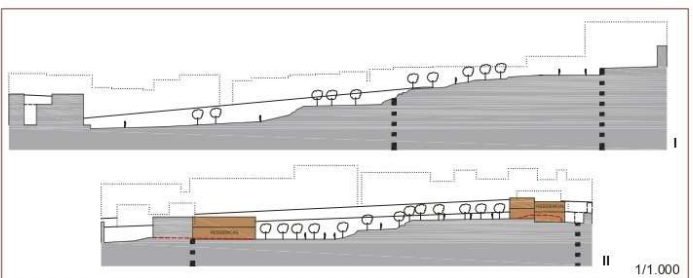
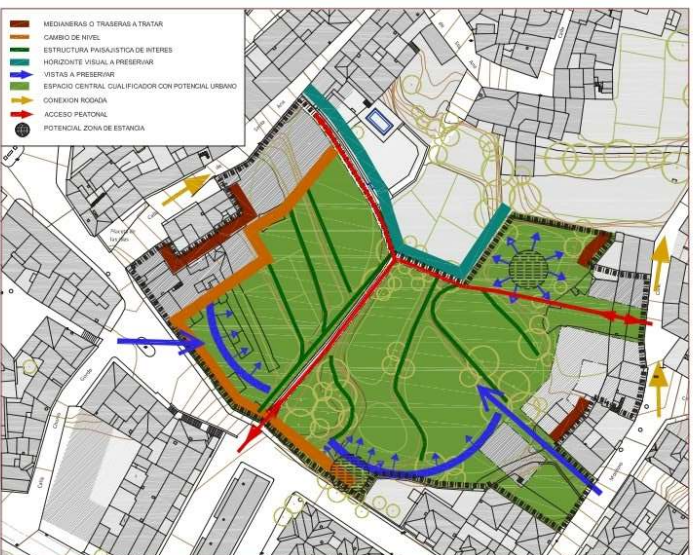
Poco a poco, el abandono de la actividad agrícola, fue cercando las huertas, en torno a los viales principales, y respetando las acequias principales, que fueron cayendo en desuso. Quedando actualmente como zonas aisladas dentro de la ciudad, sin uso concreto y como espacios privativos sin disfrute para la población.

## RESEÑA HISTÓRICA





00303051



### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se trata de una huerta tradicional que ha mantenido su configuración original a lo largo de los años inmersas en la trama urbana del CH. El valor histórico y etnológico de dicho espacio es muy importante, pese a haber perdido su uso.

Se recogen en el catálogo los espacios de interés de la huerta, incorporándose una ficha independiente donde se analizan sus valores y se exponen criterios de intervención.

- Como objetivo principal para los tres ámbitos de Huertas (Pastoras, Carrasco y Montoro) se plantea, siempre que es posible, el mantenimiento de su estructura parcelaria y de la imagen tradicional de huertas urbanas, gran vacío urbano, haciéndolo compatible con el mínimo aprovechamiento urbanístico derivado de su clasificación como Suelo Urbano no Consolidado, y ello ajustado a cada caso particular (las tres forman un Área de Reparto).
- Redefinición de pequeñas piezas de borde, preservando el gran vacío interior, mediante nueva edificación residencial y de equipamiento público. Las plantas de sótano se destinarán preferentemente a aparcamiento. Ordenación física a matizar por el planeamiento de desarrollo. La escala debe adecuarse a la del Conjunto Histórico, evitando la creación de bloques de grandes dimensiones, y la repetición de módulos edificatorios idénticos.
- Las comunicaciones planteadas en el interior son exclusivamente peatonales, manteniendo el trazado existente de caminos por la linde entre parcelas. Se evita así el aislamiento de la zona y se da conexión a zonas de la ciudad separadas hasta ahora por las Huertas. Las dotaciones de aparcamiento exigidas por la LOUA se garantizarán siempre fuera del vacío interior, pudiendo justificarse bajo los edificios de obra nueva.
- Deberán mantenerse los árboles de interés por tratarse de elementos configuradores de la trama urbana. Las Huertas, que en gran parte se ceden como Sistema General Huerta Urbana y en otros casos se mantiene su carácter privado, quedan catalogadas, garantizando la preservación y puesta en valor de sus elementos patrimoniales y vegetales de interés: acequias, masas arboladas...
- Se reservan varios espacios públicos de libre acceso en el borde del ámbito, con carácter de plataforma de observación de carácter paisajístico, de las que parten sendas peatonales. Uno de estos espacios públicos queda asociado a un pequeño edificio destinado a equipamiento público.
- La mayor parte del vacío interior se califica como Huertas. En el caso de las privadas, aunque en su interior se permitan usos complementarios a la edificación residencial a la que sirven, deben mantener siempre la configuración de paratas de la zona. Con estos espacios de huerta queda garantizada la permanencia del gran vacío interior como principal valor a mantener.
- Reurbanización de espacios públicos aledaños infravalorados actualmente.

PERI-03. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: HUERTA MONTORO CÓDIGO SECTOR: PERI-03

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	8.140,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,371
Área de reparto	AR-02	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	3.019,94
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	3.846,50
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	- 447,24	Aprov. medio AR:	0,527
Aprov. medio x Sup. sector:	4.293,73	Ayto (10%)	429,37
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	3.864,36

viviendas máximo: 26  
 Nivel de Densidad: Media Densidad de viviendas por hectárea: 32

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-CTH	CT Huertas	70,00	2.113,96	1,391	2.940,52
UR-CTH VP	CT Huertas-VP	30,00	905,98	1,000	905,98

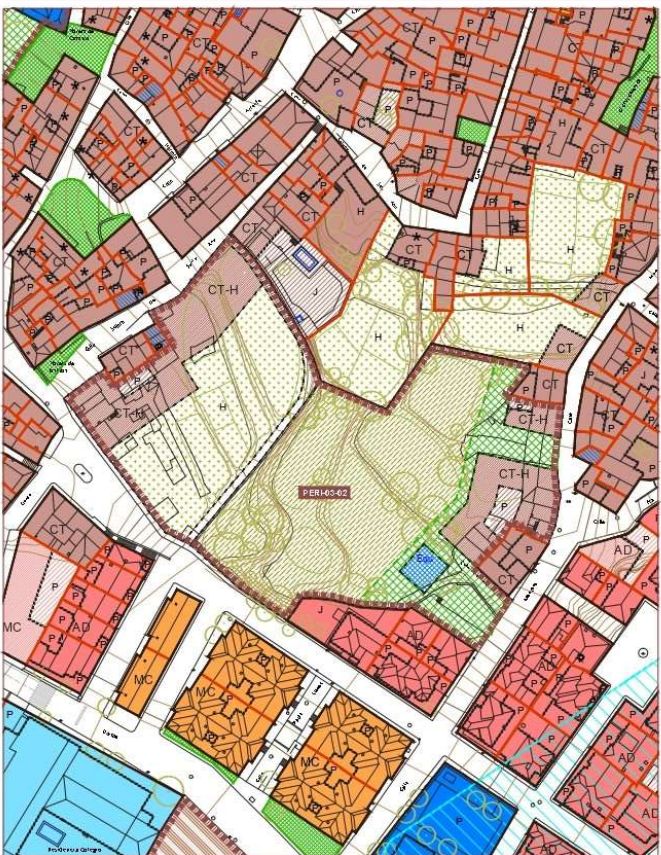
DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	92,00	-
Espacios Libres	814,00	814,00
<b>Total Dotaciones</b>	<b>906,00</b>	<b>906,00</b>
Sistema General de Espacios Libres Incluido	3.640,34	
Nº Plazas de Aparcamiento	15	15

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior Fase: 1  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta  
 Sistema de actuación: Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Como objetivo principal para los tres ámbitos de Huertas (Pastoras, Carrasco y Montoro) se plantea, siempre que es posible, el mantenimiento de su estructura parcelaria y de la imagen tradicional de huertas urbanas, gran vacío urbano, haciéndolo compatible con el mínimo aprovechamiento urbanístico derivado de su clasificación como SUNC, y ello ajustado a cada caso particular.  
 La ordenación que se desprende de los planos del Plan habrá de ser completada mediante un Plan Especial que precise el conjunto de condiciones para su desarrollo incluyendo:  
 - Urbanización: Definición completa de las condiciones de implantación sobre el terreno y de los tratamientos superficiales incluidos jardinería y arbolado.  
 - Edificación: Definición completa de los volúmenes y tratamientos compositivos de fachadas.  
 Mediante un Plan Especial podrá proponerse una ordenación alternativa manteniendo el ámbito los objetivos y criterios.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 2 / Zona 3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



## PERI-03. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

NOMBRE: HUERTA MONTORO CÓDIGO SECTOR: PERI-03

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	8.140,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,371
Área de reparto	AR-02	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	3.019,94
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	3.846,50
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	- 447,24	Aprov. medio AR:	0,527

Aprov. medio x Sup. sector: 4.293,73 Ayto (10%) 429,37 Aprov. subjetivo Propietarios (90%): 3.864,36

viviendas máximo: 26

Nivel de Densidad: Media Densidad de viviendas por hectárea: 32

## OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizará en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano '5. Cautelas Arqueológicas' del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES



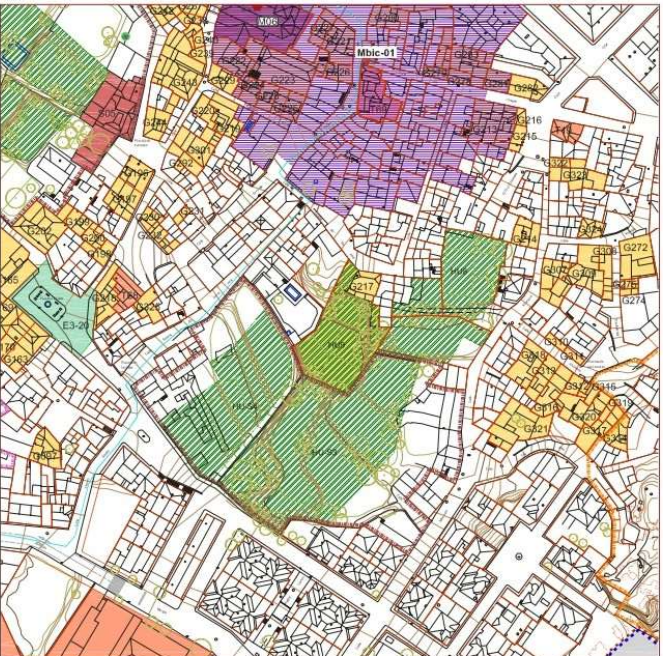
## MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- Se deberá realizar un estudio arqueológico previo a su desarrollo.
- Deberán mantenerse la topografía, así como la configuración de paratas en los espacios libres previstos.
- Se deberán preservar los elementos patrimoniales y vegetales como acequias y masas arboladas por tratarse de elementos configuradores de la trama urbana.
- Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico y las determinaciones expresas recogidas en la normativa en relación a la protección patrimonial del Casco Antiguo.
- El planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización, deberá atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.

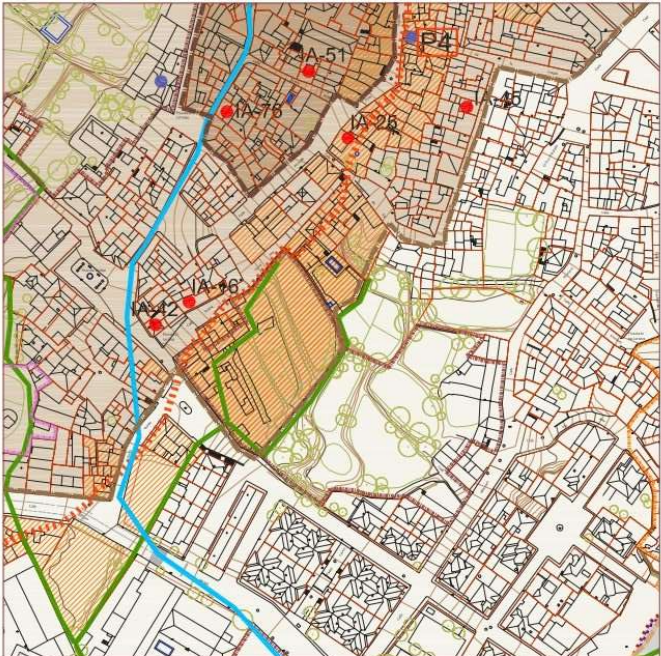
00303051



## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



<b>ENTORNO DE BIC</b>	<b>ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS</b>	<b>PATRIMONIO ETNOLÓGICO</b>
<b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>	<b>PATRIMONIO INMUEBLE</b>	<b>PIESTA DEL CASCAMORRAS</b>
<b>REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL</b>		

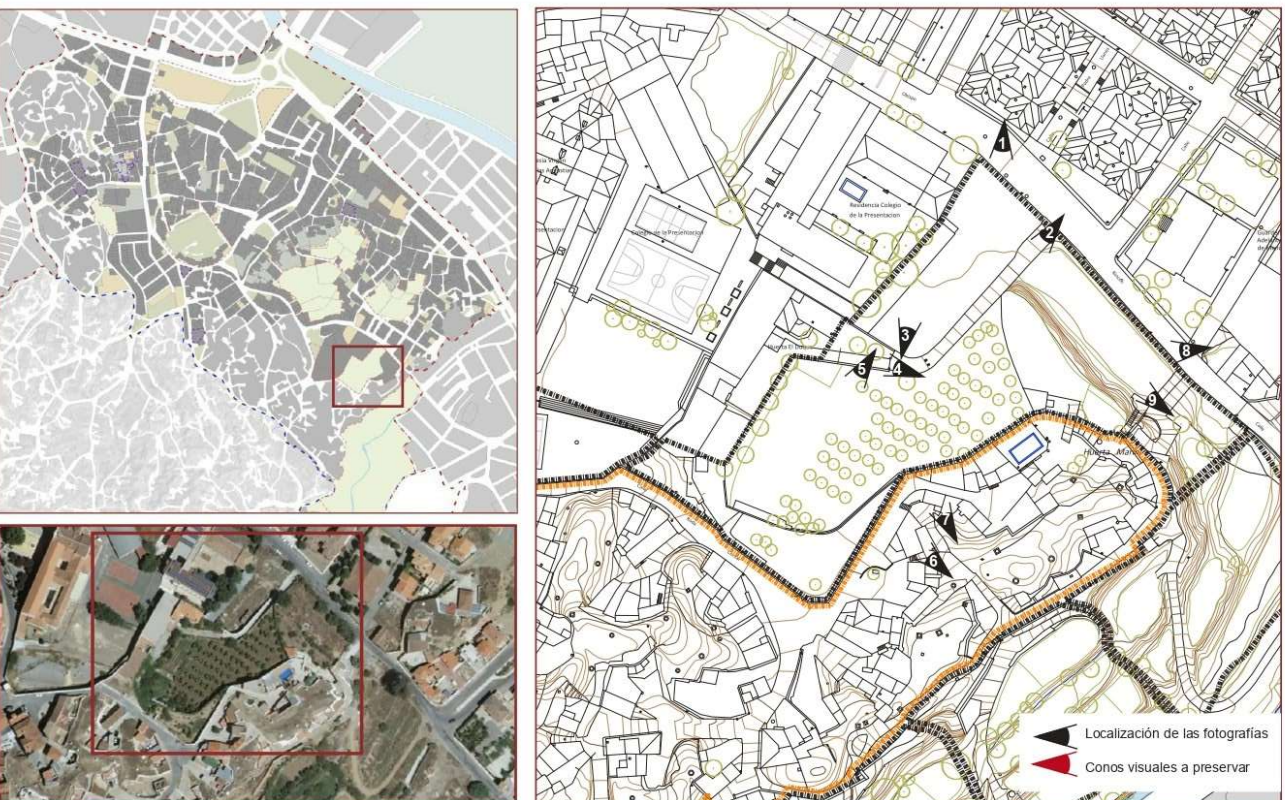


<b>CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS</b>	<b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>	<b>ACEQUIAS</b>
<b>GALERÍAS</b>		

46102/226/18 JUN 2024 09:02:03/BOJA/46102/226/18 JUN 2024 09:02:03



## PERI-04 OBISPO RINCÓN



00303051



REPORTAJE FOTOGRÁFICO



00303051



El ámbito se sitúa entre las ramblas de la calle Ancha y la rambla del Patrón, se trata de una zona situada extramuros de la ciudad originaria. No existen restos datados de asentamientos protohistóricos, ni romanos.

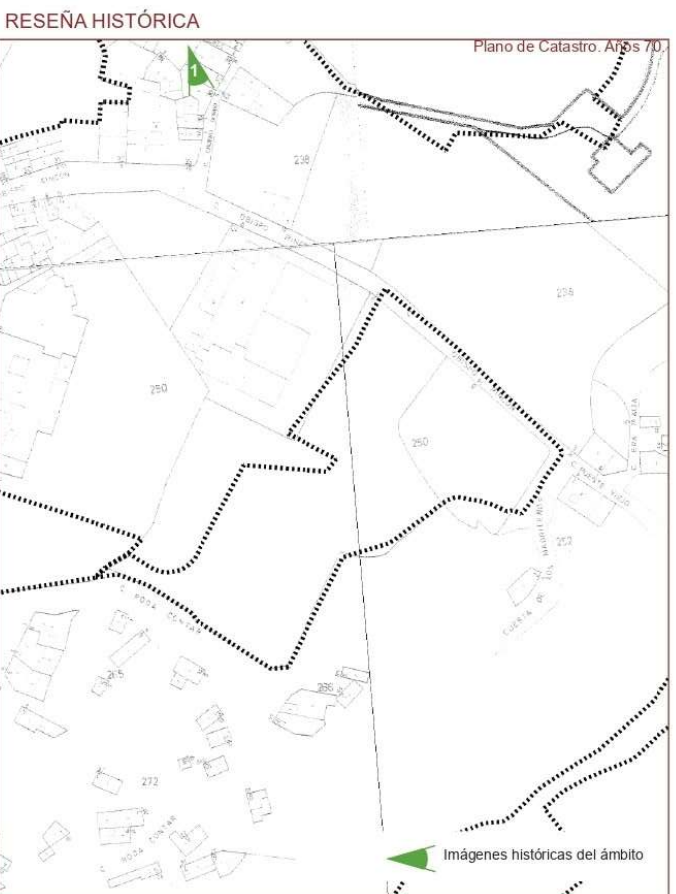
En época alto medieval, se estructura el sistema hidráulico de la ciudad, que desde los cerros de Medina y la rambla del Patrón, se abastece a las huertas de Santa Ana. Se generó en este momento un espacio de riego que ocupaba buena parte de la medina y del espacio de la antigua ciudad romana, convertida en un espacio ruralizado.

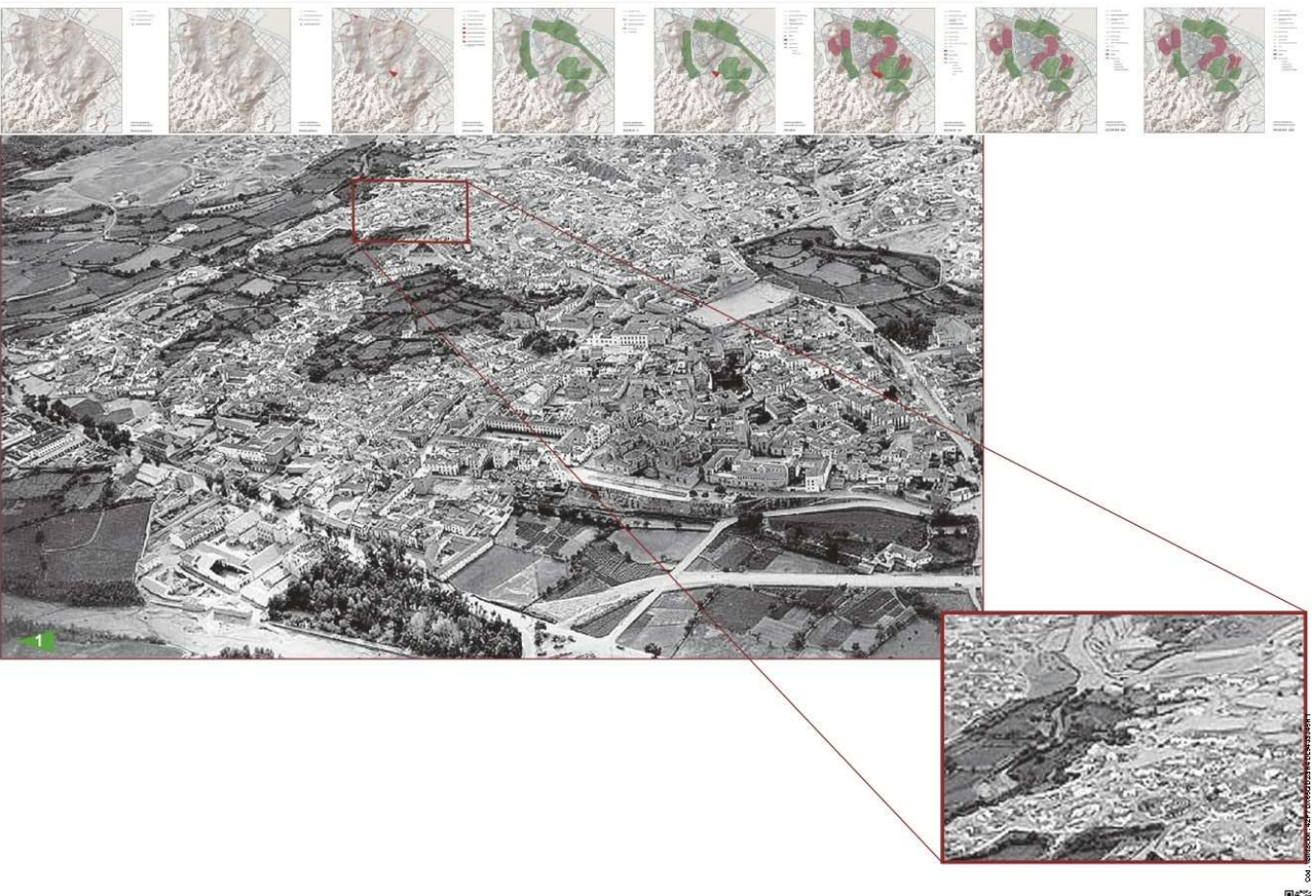
Durante el sgl XI, en época zirí, la ciudad renace, se levanta la alcazaba y desarrolla un circuito de murallas para cerrar una nueva media con una mezquita mayor situada en posición excéntrica. El ámbito objeto de estudio queda fuera de la zona de la muralla, que quedaba circundada por los espacios de riego a ambos lados.

Los primeros restos de la zona parecen provenir de la expansión que la ciudad sufre a partir del sgl XII, en el que se comienzan a levantar barrios situados extramuros. En la zona oriental, la que nos ocupa, se distinguen dos ámbitos: el barrio de Bazamarín o San Torcuato junto con el de Santiago, hasta las puertas de San Torcuato y del Tollir o La Imagen. Por otro lado, el del barrio de Santa Ana.

Los edificios de época moderna, que pueden fecharse en los siglos XVI y XVII, se construyeron directamente sobre el borde de las huertas, así aparece en la excavación llevada a cabo en la calle Cristo de Limpias número 7, donde el edificio derruido, era la primera construcción realizada en el sgl XVI sobre el borde de la huerta de las pastoras.

Poco a poco, el abandono de la actividad agrícola, fue cercando las huertas, en torno a los viales principales, y respetando las acequias principales, que fueron cayendo en desuso. Quedando actualmente como zonas aisladas dentro de la ciudad, sin uso concreto y como espacios privativos sin disfrute para la población.





00303051

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se trata del resto de una huerta tradicional que ya no mantiene su configuración original tal como lo hizo en su origen, inmersa en la trama urbana del CH. El valor histórico y etnológico de dicho espacio ya no es apreciable, al contrario de lo que sucede con el resto de las huertas urbanas. Su posición quedó condicionada por la implantación del Colegio de la Presentación y por el carácter de los nuevos edificios de la calle Obispo Rincón materializada como salida del CH de Guadix. Está igualmente condicionada por su relación directa con la zona de cuevas al sur del ámbito a partir de la calle Roda Contar. Los objetivos que se persiguen son:

- Uno de los objetivos de ordenación es la creación de una nueva vía de comunicación entre Roda Contar y Obispo Rincón como prolongación directa del trazado de calle Montoro.
- Apoyada en la confluencia entre esta nueva vía y la calle Obispo Rincón se plantea la materialización de toda la edificabilidad residencial del ámbito en varios edificios que aporten la nueva imagen de arquitectura contemporánea en este borde del CH de Guadix.
- Otro de los objetivos de ordenación es la creación de un vacío urbano presidido por un equipamiento y espacio libre público que dé servicio a este ámbito y que sirva de rótula urbana entre la zona de cuevas y los nuevos crecimientos residenciales en torno a la calle Obispo Rincón. Se da así prioridad a la dotación equipamental, ya que al tratarse de un área más poblada existe más carencia de este tipo de dotaciones.
- Se plantearán accesos rodados a los aparcamientos subterráneos que se preverán debajo de las viviendas. Los aparcamientos exigidos como dotación por la LOUA se ubicarán sobre rasante.
- Otro objetivo para la ordenación es la apertura de un vial peatonal de borde que asciende a la zona de Cuevas con panorámicas hacia el interior del CH y sobre la Ramba del Patrón. Será de tolerancia rodada exclusiva para residentes. Tiene su continuación como reforma del espacio urbano existente dentro del ARI-10.
- Se establece como criterio la dotación de un espacio libre público a lo largo del frente de la calle Obispo Rincón.

00303051



## PERI-04. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: OBISPO RINCÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-04

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	8.703,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,829
Área de reparto	AR-02	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	7.214,79
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	6.348,36
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	1.758,28	Aprov. medio AR:	0,527

Aprov. medio x Sup. sector: 4.590,71 Ayto (10%) 459,07 Aprov. subjetivo Propietarios (90%): 4.131,64

viviendas máximo: 60

Nivel de Densidad: **Alta** Densidad de viviendas por hectárea: 70

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-MCOR	MC Obispo Rincón	43,82	3.161,47	0,900	2.845,32
UR-MCOR V	MC Obispo Rincón-VP	44,65	3.221,13	0,855	2.754,07
UR-T-OR	Terciario Obispo Rincón	11,53	832,19	0,900	748,97

DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos		865,78	-
Espacios Libres		1.298,66	1.298,66
<b>Total Dotaciones</b>		<b>2.164,44</b>	<b>2.164,44</b>

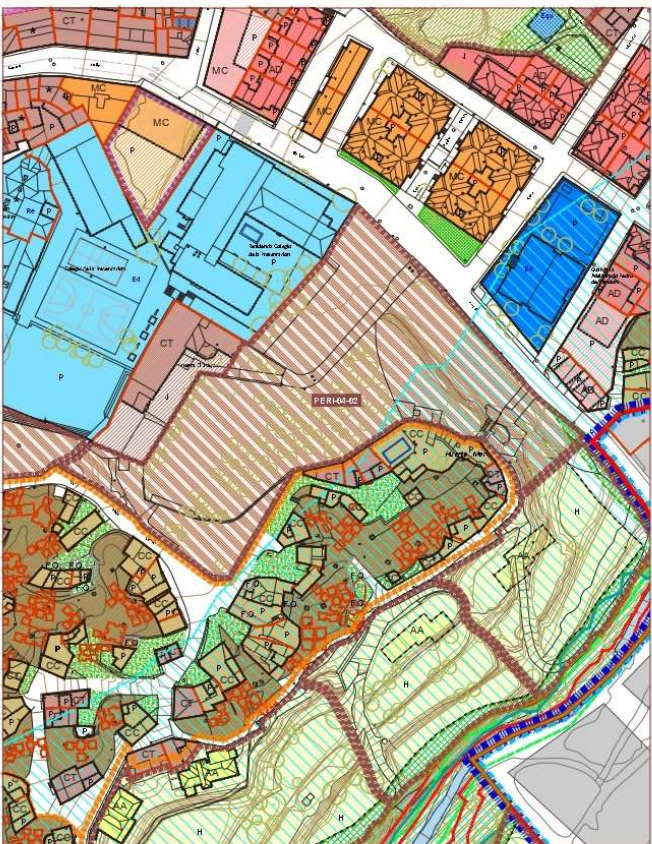
Nº Plazas de Aparcamient 37 37

Figura de Planeamiento:	Plan Especial de Reforma Interior	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Creación de una nueva vía de comunicación entre Roda Contar y Obispo Rincón. En la calle Obispo Rincón se materializará la edificabilidad residencial del ámbito. Hacia las cuevas se preerá un vacío urbano presidido por un equipamiento y espacio libre público para dar servicio a este ámbito. Ordenación física a realizar por planeamiento de desarrollo. Dotación de un espacio público a lo largo del frente de la calle Obispo Rincón.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

## PERI-04. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

NOMBRE: OBISPO RINCÓN		CÓDIGO SECTOR:	PERI-04
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	8.703,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,829
Área de reparto	AR-02	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	7.214,79
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	6.348,36
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	1.758,28	Aprov. medio AR:	0,527
Aprov. medio x Sup. sector:	4.590,71	Ayto (10%)	459,07
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	4.131,64
viviendas máximo:	60		
Nivel de Densidad:	<b>Alta</b>	Densidad de viviendas por hectárea:	70

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO****OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Los viales que se propongan en el ámbito se diseñarán en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

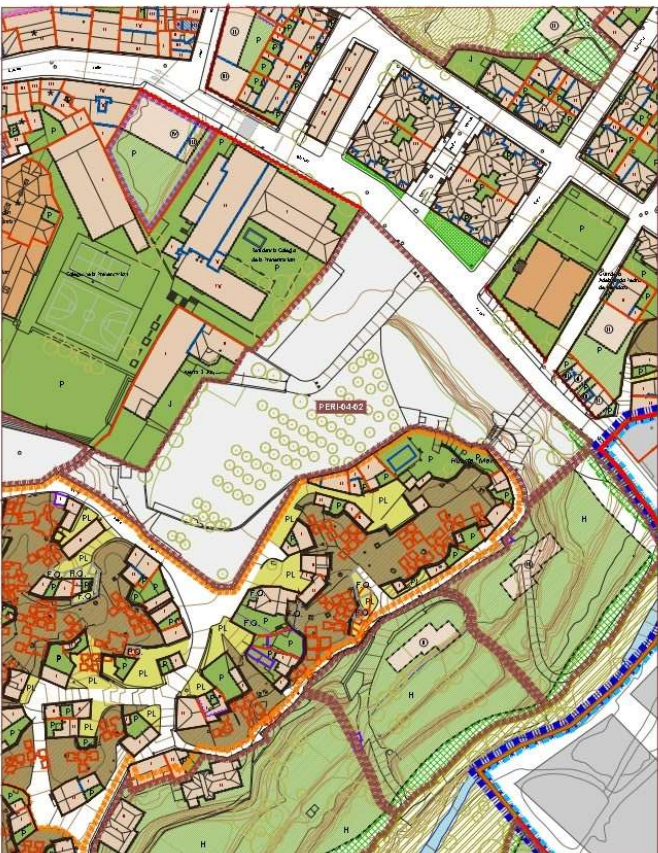
El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

El ámbito se encuentra parcialmente afectado por la zona de policía del cauce de la Rambla del Patrón. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo en la zona afectada deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico.

La altura máxima permitida será de 3 plantas, pudiendo puntualmente ser de 4 plantas en la crujía con fachada a la calle Obispo Rincón.

En el Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización a realizar, se tendrá en cuenta la existencia de conducciones y otros elementos de la red municipal de infraestructuras de saneamiento existentes en el ámbito, de manera que su capacidad y funcionalidad no queden afectadas.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

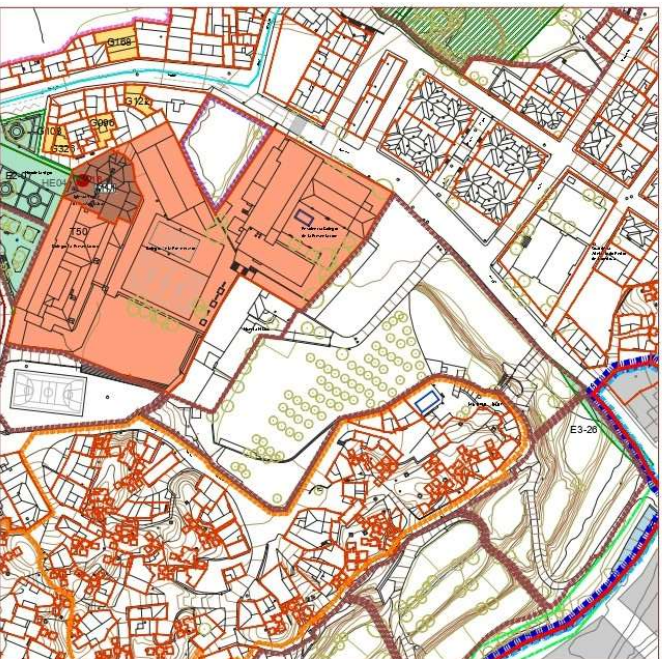
## MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- Se deberá realizar un estudio arqueológico previo a su desarrollo
- Se recomienda vegetar los espacios libres del ámbito con especies de vegetación autóctona.
- Se fomentará el uso de la jardinería mediterránea en el diseño de los espacios verdes urbanos, así como la aplicación de la Norma Granada de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos para la valoración de parámetros de los árboles y su entorno.
- Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo en la zona afectada deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico.
- Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico y las determinaciones expresas recogidas en la normativa en relación a la protección patrimonial del Casco Antiguo.
- El planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización deberá atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.

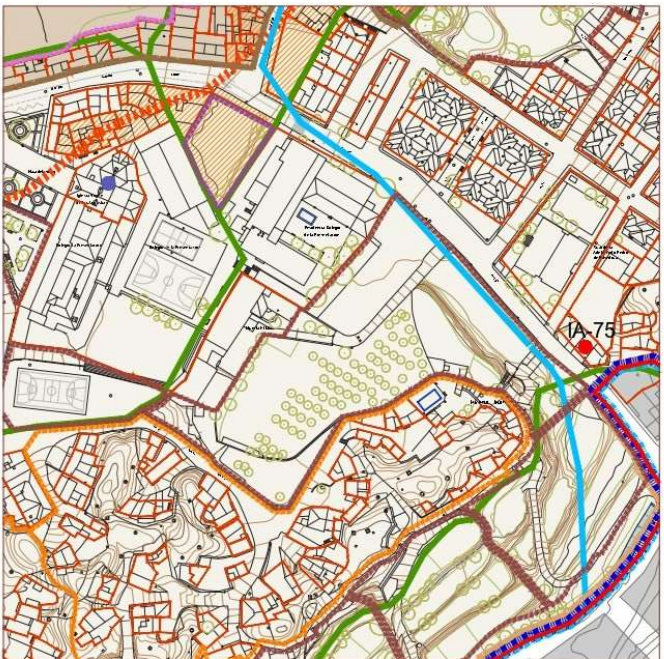
00303051



## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS	PATRIMONIO ETNOLÓGICO
ENTORNO DE BIC	FUENTES	FIESTA DEL CASCAMORRAS
NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC	CRUCES Y HORNACINAS	RECORRIDO CARRERA CASCAMORRAS
NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL	OTROS ELEMENTOS	ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS
PATRIMONIO INMUEBLE	HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR	SEMANA SANTA
NIVEL IA. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)	HUERTOS / JARDINES DE VALOR GENÉRICO	TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA
NIVEL IB. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)	ESPACIO PÚBLICO SUELO URBANO CONSOLIDADO	RECORRIDOS
NIVEL IC. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)	ES-20H NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR	OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO
NIVEL ID. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR	ES-20H NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TÍPOLOGICO	
NIVEL IE. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR	ES-20H NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO	
NIVEL IF. EDIFICACIÓN DE VALOR TÍPOLOGICO	ES-20H NIVEL IV. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO	
NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO	ARBOLIS SINGULARES	
REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL		

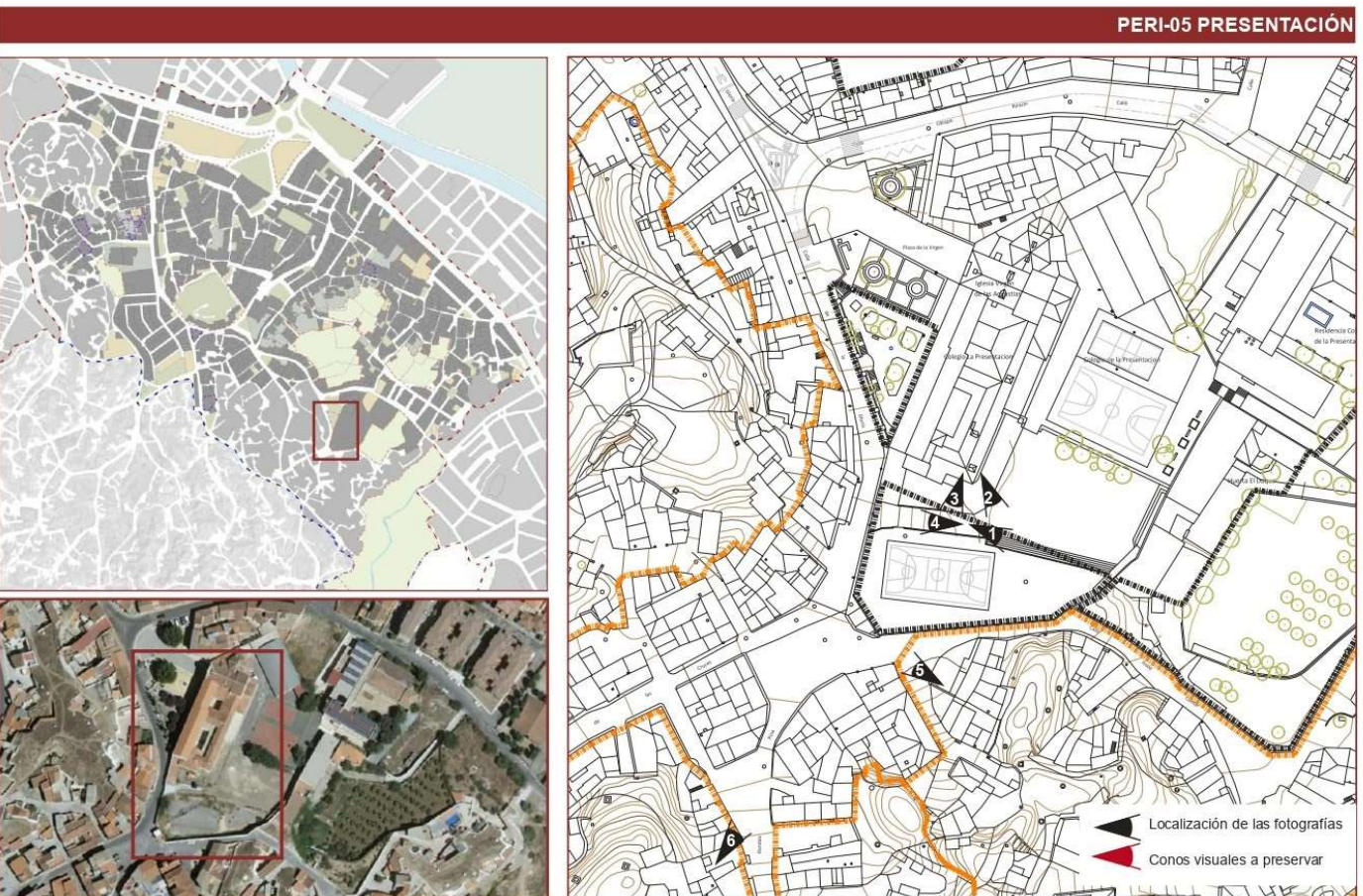


CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ACEQUIAS
ZONA 1. EXCAVACIÓN	TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA	ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERR
ZONA 2. EXCAVACIÓN O SEGUIMIENTO, SEGUN PROYECTO	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA	ACEQUIA CAUCE ABIERTO
ZONA 3. CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS	PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA	
INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL	
IA-00. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS	PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA	
	TEATRO DE LA COLONIA IVLIA GENVELLA ACCI (BIC)	
	OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	

En el documento de Catálogo se incluye un título con los datos básicos de cada una de estas intervenciones y una ficha de cada una de las intervenciones que obtuvieron resultado positivo.

GALERÍAS
GALERÍA Nº1 (CAÑO DE SANTIAGO)
GALERÍA Nº2 (CONVENTO DE SAN)
GALERÍA Nº3 (CAÑO DE SANTA AN)
GALERÍA Nº4 (CAÑO DE SAN MIGU)





00303051

## REPORTAJE FOTOGRÁFICO



00303051



00303051



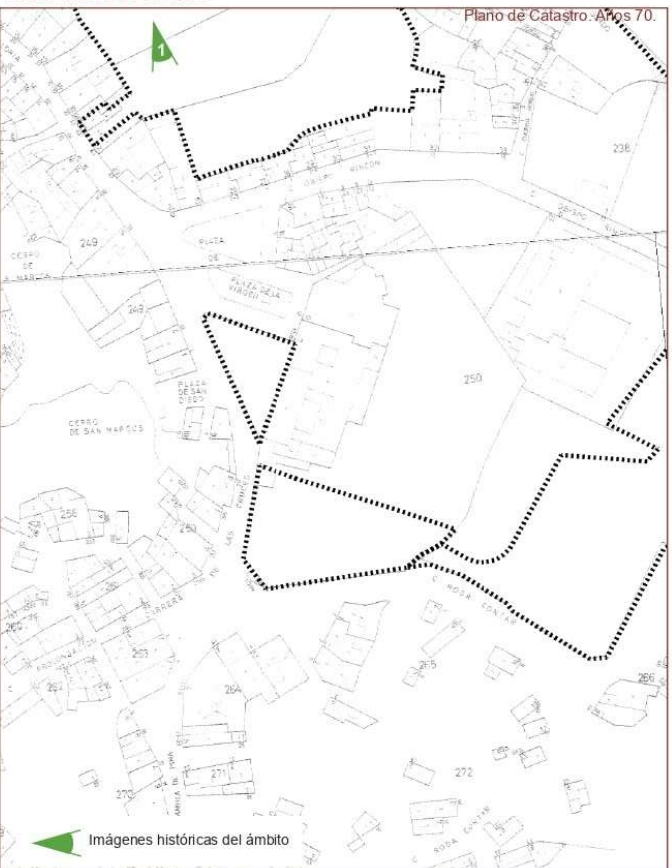
A partir de la conquista cristiana de 1489, la ciudad sufre grandes cambios y transformaciones. Los principales edificios de época moderna pueden fecharse en los siglos XVI y XVII.

La construcción de elementos religiosos, y de las órdenes monásticas, fue un elemento fundamental en el desarrollo de la ciudad a partir de este momento.

El ámbito que nos ocupa fué el antiguo convento de San Bernardo, construido extramuros sobre la antigua rábita situada en el camino de Fiñaña.

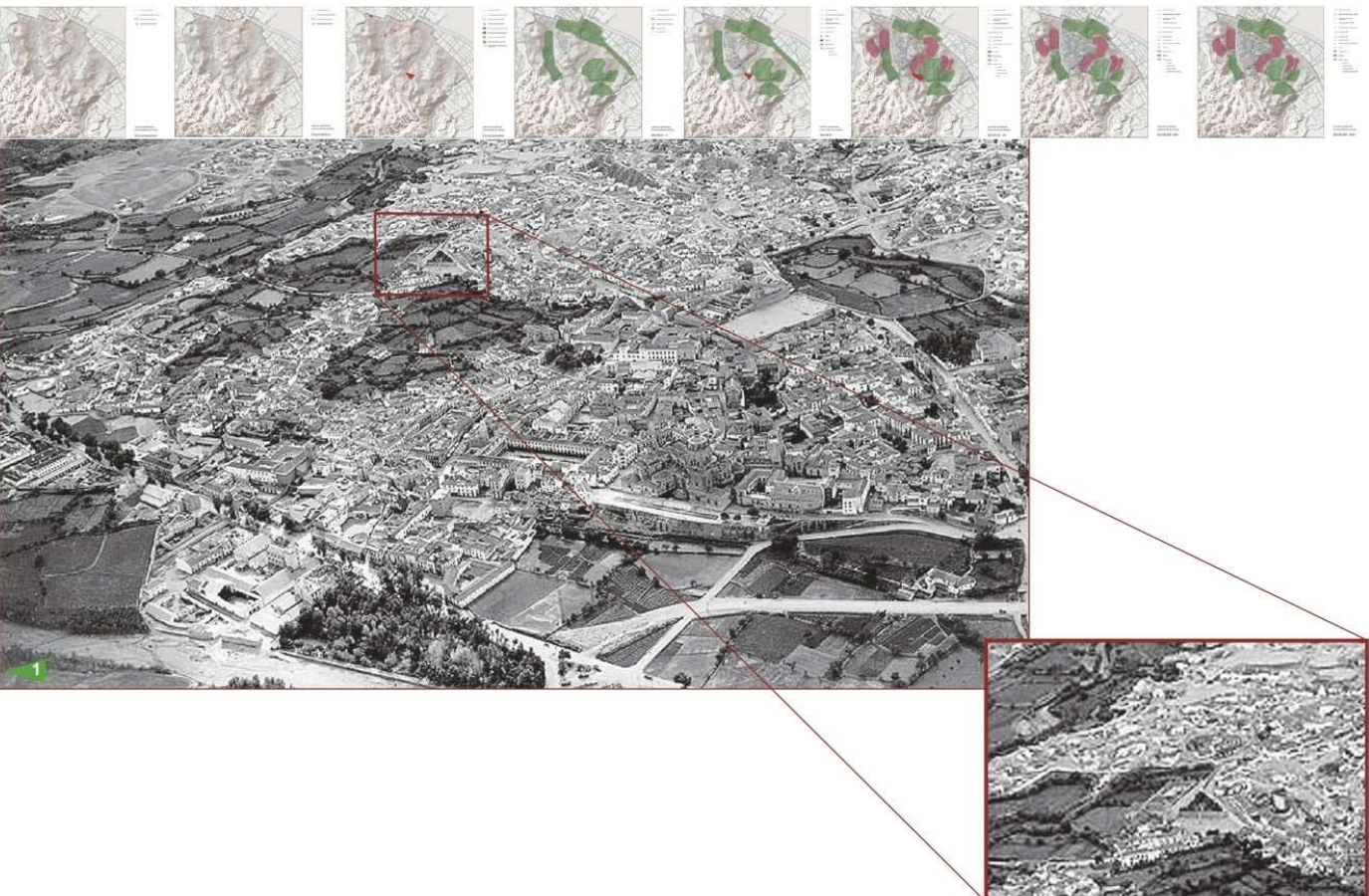
Hoy día forma parte del colegio de la Presernación.

### RESEÑA HISTÓRICA



Imágenes históricas del ámbito





00303051

PERI-05. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: PRESENTACIÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-05

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	2.412,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	1,036
Área de reparto	AR-03	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	2.500,00
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	2.510,50
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	1,041
Aprov. medio x Sup. sector: 2.510,50		Ayto (10%)	251,05
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	2.259,45

viviendas máximo: 16  
 Nivel de Densidad: Alta Densidad de viviendas por hectárea: 70

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-CT	Centro Tradicional	63,00	1.575,00	1,00	1.575,00
UR-CT-VP	Centro Tradicional-VP	27,00	675,00	0,96	648,00
UR-T	Terciario	10,00	250,00	1,15	287,50

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	0,00	-
Espacios Libres	750,00	405,00
<b>Total Dotaciones</b>	<b>750,00</b>	<b>750,00</b>

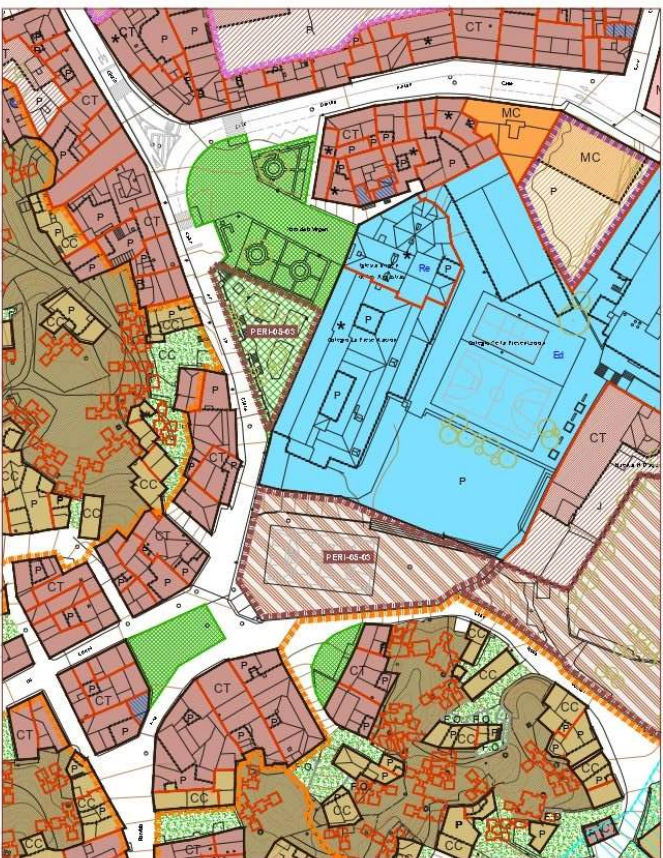
Nº Plazas de Aparcamiento 12 12

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior Fase: 1  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta  
 Sistema de actuación: Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

El objetivo principal del presente ámbito es el cumplimiento del convenio urbanístico, aprobado el 24 de junio de 1993, entre la Congregación de la Presentación de la Virgen María y el Ayuntamiento de Guadix según el cual el Ayuntamiento se comprometía a cambiar el uso de los terrenos que hoy ocupan parte de las pistas deportivas del colegio, pasando a tener uso residencial con una edificabilidad total de 2.500 m<sup>2</sup>. A cambio, la Congregación cedió unos terrenos que el Ayuntamiento de Guadix destinó al acondicionamiento y remodelación de la Plaza de la Virgen.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



## PERI-05. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

NOMBRE: PRESENTACIÓN		CÓDIGO SECTOR: PERI-05	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	2.412,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	1,036
Área de reparto	AR-03	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	2.500,00
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	2.510,50
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	1,041
Aprov. medio x Sup. sector:	2.510,50	Ayto (10%)	251,05
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	2.259,45
viviendas máximo:	16		
Nivel de Densidad:	Alta	Densidad de viviendas por hectárea:	70

## OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se califica como espacio libre público el espacio triangular cedido previamente por sus titulares privados, ya ejecutado y en uso desde hace años.

Los proyectos de reparación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior previsto. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizará en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

Estamos en un ámbito sobradamente dotado de equipamiento. Las dotaciones se ciñen casi exclusivamente a los espacios libres cedidos.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

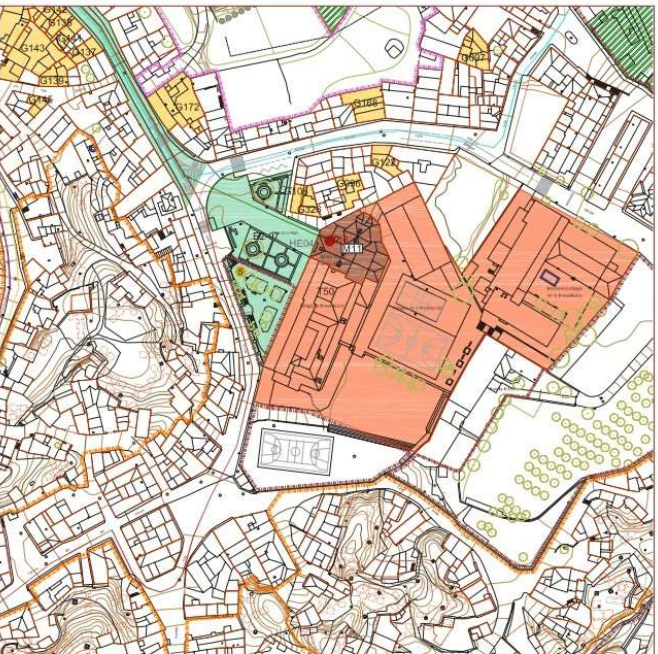
## MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- Se deberá realizar un estudio arqueológico previo a su desarrollo.
- Se recomienda vegetar los espacios libres del ámbito con especies de vegetación autóctona.
- Se fomentará el uso de la jardinería mediterránea en el diseño de los espacios verdes urbanos, así como la aplicación de la Norma Granada de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos para la valoración de parámetros de los árboles y su entorno.
- Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo en la zona afectada deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico.
- Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico y las determinaciones expresas recogidas en la normativa en relación a la protección patrimonial del Casco Antiguo.
- El planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización deberá atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.

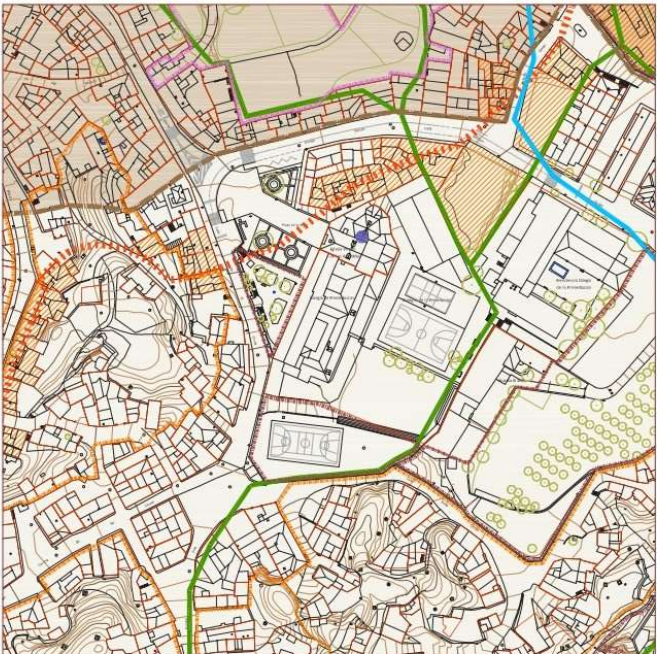
00303051



## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



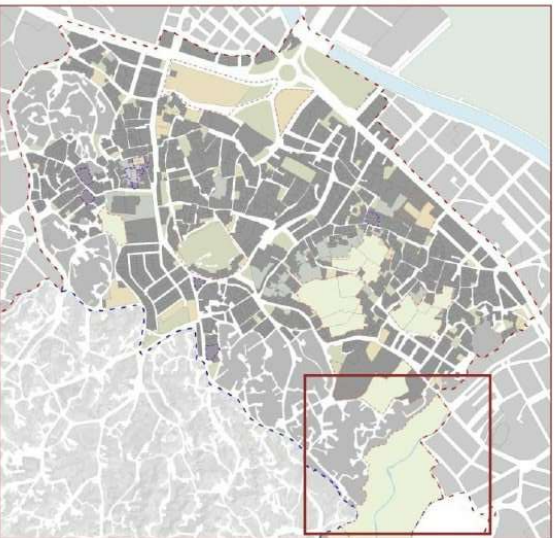
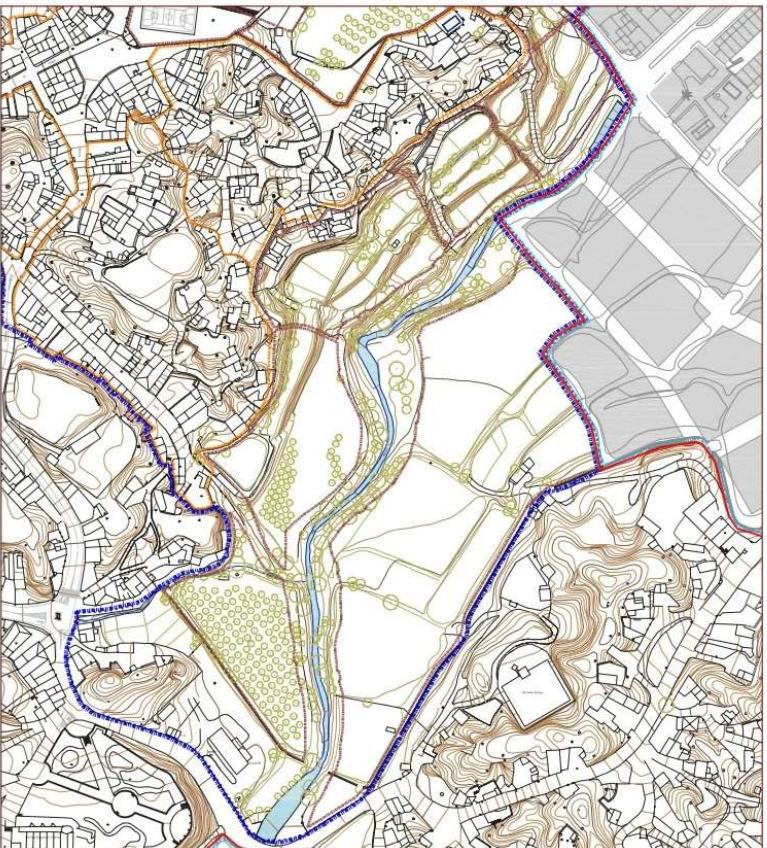
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS	PATRIMONIO ETNOLÓGICO
ENTORNO DE BIC	FUENTES	FIESTA DEL CASCAMORRAS
NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC	CRUCES Y HORNAJINAS	RECORRIDO CARRERA CASCAMORRAS
NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL	OTROS ELEMENTOS	ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS
	HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR	SEMANA SANTA
	HUERTOS / JARDINES DE VALOR GENÉRICO	TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA
PATRIMONIO INMUEBLE	ESPACIO PÚBLICO SUELO URBANO CONSOLIDADO	RECORRIDOS
NIVEL IA. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)	ESPTI. NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR	OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO
NIVEL IB. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BICI)	ESPTI. NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR	
NIVEL IC. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL	ESPTI. NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TÍPOLOGICO	
NIVEL ID. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR	ESPTI. NIVEL IV. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO	
NIVEL IE. EDIFICACIÓN DE VALOR TÍPOLOGICO	AMBOLES SINGULARES	
NIVEL IF. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO		
REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL		



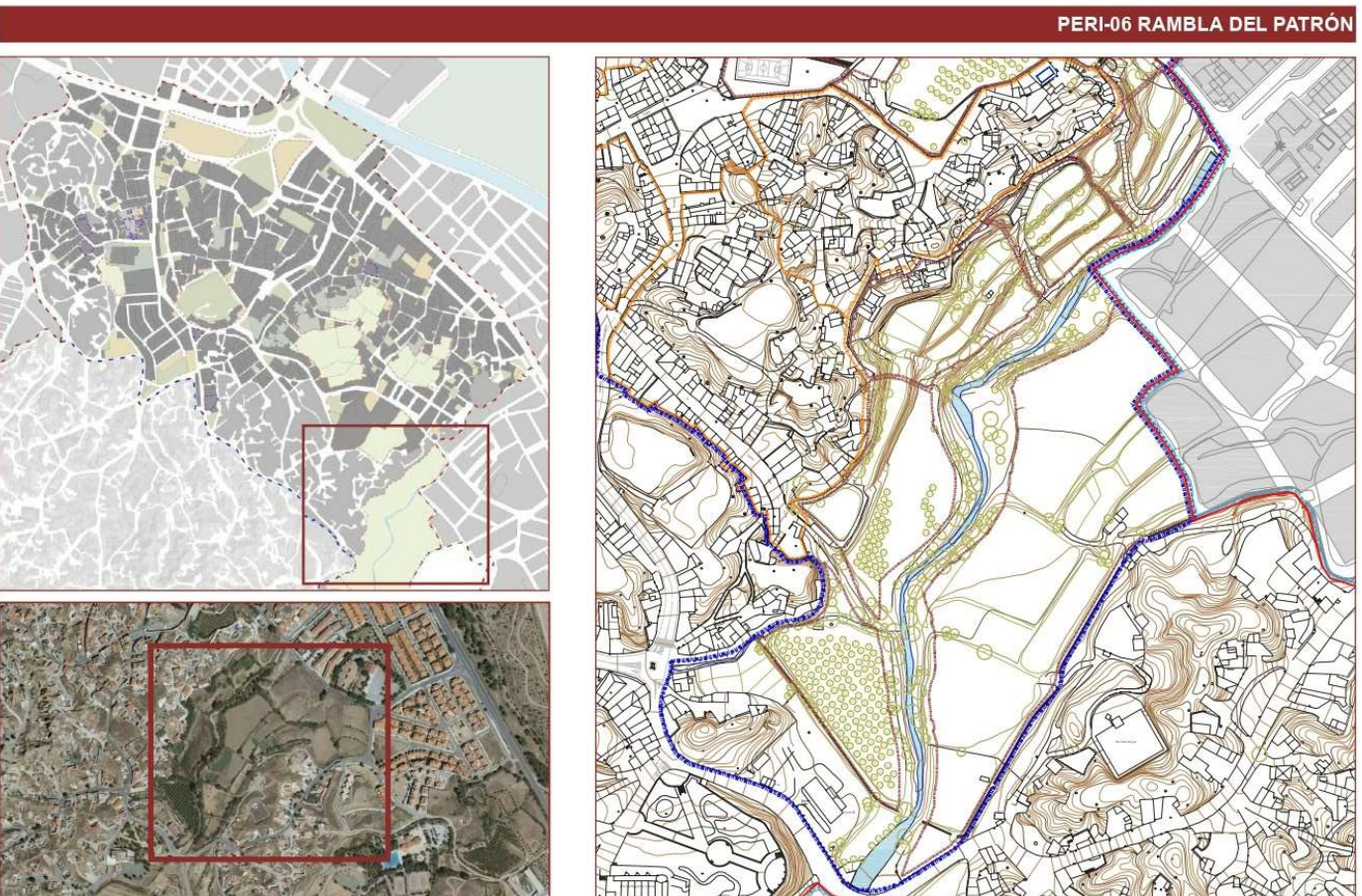
CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ACEQUIAS
ZONA 1: EXCAVACION	TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA	ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA
ZONA 2: EXCAVACION O SEGUIMIENTO, SEGÚN PROYECTO	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA	ACEQUIA CAUCE ABIERTO
ZONA 3: CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS	PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA	
	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL	GALERÍAS
INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES	PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA	GALERÍA Nº1 (CAÑO DE SANTIAGO)
IA-03. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS	TEATRO DE LA COLONIA (PLA GEMELLA ACC) (BIC)	GALERÍA Nº2 (CONVENTO DE SANTIAGO)
En el documento de Catálogo se incluye un listado con los datos básicos de cada una de estas intervenciones y para fichas de cada una de las intervenciones que obtuvieron resultados positivos.	OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	GALERÍA Nº3 (CAÑO DE SANTA ANA)
		GALERÍA Nº4 (CAÑO DE SAN MIGUEL)



PERI-06 RAMBLA DEL PATRÓN



00303051



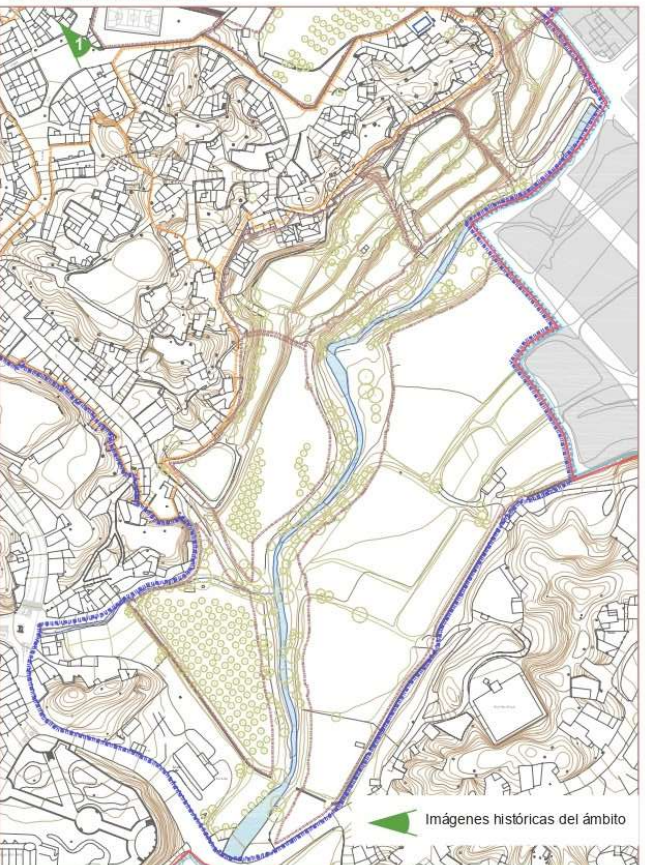
00303051



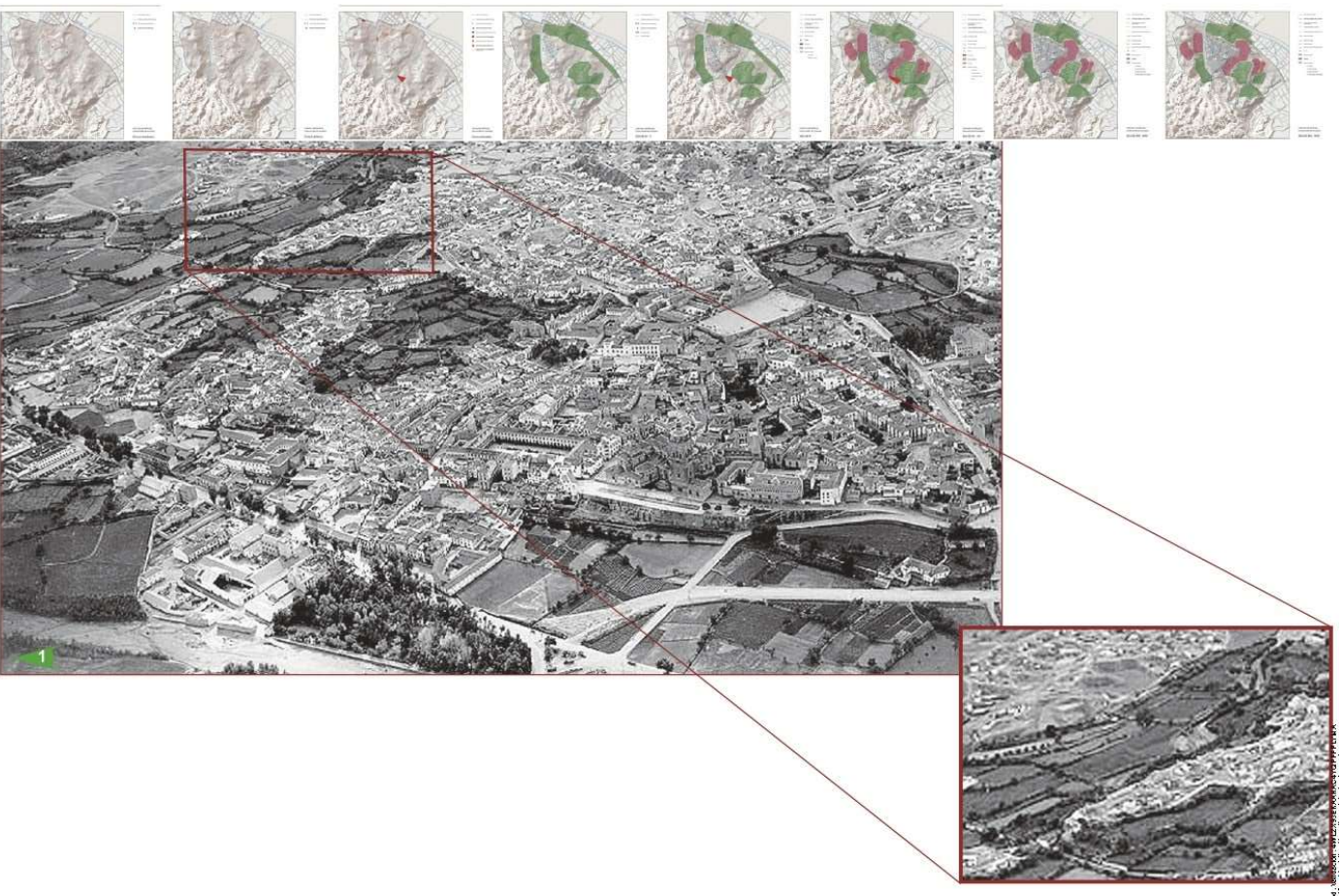
La rambla es uno de los elementos configuradores de la topografía original sobre la que se construirá la ciudad de Guadix, junto a las ramblas de San Miguel y la Calle Ancha, serán las que afecten de manera más directa a la conformación de la ciudad, marcando espacios intermedios que serán ocupados por los ámbitos urbanizados.

En torno a la rambla se han situado históricamente zonas de cultivo y huertas.

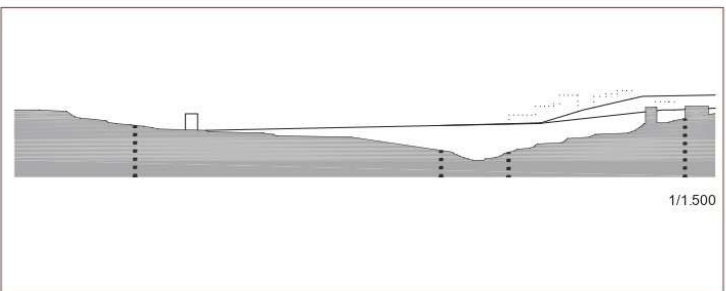
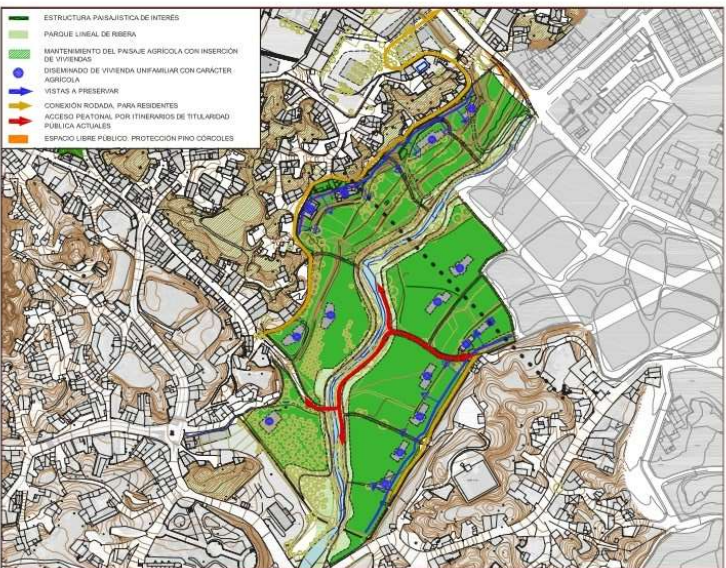
## RESEÑA HISTÓRICA







00303051



#### OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Mantenimiento del carácter rural del ámbito haciéndolo compatible con su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado lo que significa dotarlo de un mínimo aprovechamiento urbanístico. Por ello se califica como Vivienda Aislada de Carácter Agrícola, manteniendo la actual estructura catastral y permitiendo edificar viviendas aisladas en las parcelas existentes, cada una de las cuales queda delimitada como unidad de ejecución, parcelas en las que se debe mantener la explotación agrícola que es la que define el excepcional y tradicional paisaje de cultivos aterrazados de la Rambla del Patrón. Las nuevas viviendas utilizarán materiales y técnicas constructivas propias del uso y de la tipología tradicional de la zona.
- El cauce de la Rambla (zona de dominio público hidráulico) y su zona de servidumbre, han quedado clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.
- Los espacios incluidos en la zona o línea de inundación se califican como espacios libres de cesión obligatoria y formarán, junto con la zona de dominio público hidráulico y su servidumbre y el resto de espacios libres locales previstos en cada uno de los ámbitos, un parque lineal de ribera.
- Sobre este parque lineal se prevé una mínima actuación de mejora de la vegetación riparia que permita el libre tránsito peatonal por sus márgenes públicas, incluyendo la dotación de una pasarela sobre el cauce de la Rambla para unirlos, completando así la red de caminos existente. Se debe mantener el carácter natural de ribera que estos espacios han tenido a lo largo del tiempo y conservar la topografía existente.
- En el final de la calle Obispo Rincón se plantea la prolongación de franja de espacio libre público, garantizado la protección del Pino Córcoles y de su entorno.
- Recuperación de vistas y miradores, para puesta en valor del conjunto paisajístico. Se consigue mediante apertura de viales o reforma de los existentes en el borde, a la vez que se garantiza el acceso a las nuevas viviendas.
- Preservación y puesta en valor de elementos patrimoniales y vegetales de interés: acequias y masas arboladas. Así como compleción y mejora del trazado de la red de caminos tradicionales. Se incluye en catálogo una edificación tradicional de carácter rural ubicada en la parte alta de la margen derecha de la Rambla.

En aquellas unidades de ejecución en las que se permita la construcción de dos viviendas, podrá segregarse la parcela con las siguientes condiciones:

- Las parcelas nunca serán menores de 2.500 m<sup>2</sup> y siempre estarán vinculadas a una explotación agrícola.
- Las parcelas resultantes tendrán acceso rodado.
- Para la división de parcelas se tendrá en cuenta la configuración natural del terreno, estructura de paratas, etc.

En relación a la ubicación de las edificaciones dentro de la parcela, se seguirán los siguientes criterios:

- Se situarán próximas a los viales de acceso pero a una distancia mínima de los mismos de 5 metros.
- Se separarán de los linderos una distancia mínima de 5 metros y del parque lineal de ribera una distancia mínima de 25 metros.
- Se respetará al máximo la estructura agrícola actual y se ubicarán donde se genere el mínimo impacto visual sobre el territorio.

PERI-06A. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-06A

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	3.539,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	353,90
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	484,56	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	530,85
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	63,93	Aprov. medio AR:	0,132

Aprov. medio x Sup. sector: 466,92 Ayto (10%) 46,69 Aprov. subjetivo Propietarios (90%): 420,23

viviendas máximo: 1

Nivel de Densidad: Muy Baja Densidad de viviendas por hectárea: 4

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-UA	Unif Aislada Agrícola	100,00	353,90	1,500	530,85

DOTACIONES PÚBLICAS		Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos		0,00	-
Espacios Libres		353,90	353,90
<b>Total Dotaciones</b>		<b>353,90</b>	<b>353,90</b>

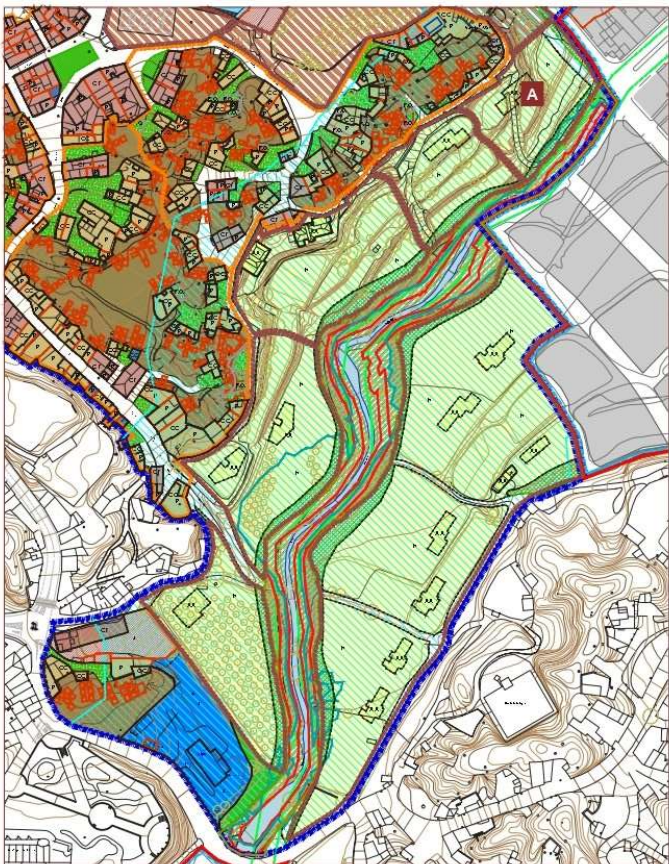
Nº Plazas de Aparcamiento 2 2

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior Fase: 1  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta  
 Sistema de actuación: Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Mantenimiento del carácter rural del ámbito haciéndolo compatible con su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado lo que significa dotarlo de un mínimo aprovechamiento urbanístico. Por ello se califica como Vivienda Aislada de Carácter Agrícola, manteniendo siempre que es posible la actual estructura catastral y permitiendo edificar viviendas aisladas en parcelas no inferiores a 2500 m<sup>2</sup>, en las que se debe mantener la explotación agrícola.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



## PERI-06A. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-06A

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	3.539,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	353,90
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	484,56	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	530,85
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	63,93	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	466,92	Ayto (10%)	46,69
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	420,23
viviendas máximo:	1		
Nivel de Densidad:	Muy Baja	Densidad de viviendas por hectárea:	4

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO****OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
  2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
  3. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.
- El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

La ordenación grafada tiene carácter orientativo y será el PERI a redactar el que determine la estructura parcelaria definitiva, así como la ubicación de las edificaciones dentro de la parcela, cumpliendo los criterios establecidos en el apartado "Objetivos y Criterios Generales de Ordenación".

El ámbito se encuentra afectado por la zona de policía del cauce de la Rambla del Patrón. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento previstos en las márgenes de la rambla del Patrón se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

En el Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización a realizar, se tendrá en cuenta la existencia de conducciones de la red municipal de infraestructuras de saneamiento existentes en el ámbito, de manera que su capacidad y funcionalidad no queden afectadas.

Con carácter previo o simultáneo al proyecto de urbanización, se redactará un estudio de las posibles acequias existentes, incluyendo una propuesta de recuperación de las mismas, conservando su estructura siempre que sea posible y resolviendo en cualquier caso su continuidad. Dicho estudio deberá ser aprobado por la Comisión Técnica Municipal. Cuando resulte técnicamente viable el sistema de acequias será abierto.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

PERI-06B. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-06B

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	3.179,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	317,90
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	435,27	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	476,85
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	57,43	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	419,42	Ayto (10%)	41,94
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	377,48

viviendas máximo: 1

Nivel de Densidad: **Muy Baja** Densidad de viviendas por hectárea: 4

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-UA	Unif Aislada Agrícola	100,00	317,90	1,500	476,85

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	0,00	-
Espacios Libres	318,00	318,00
<b>Total Dotaciones</b>	<b>318,00</b>	<b>318,00</b>

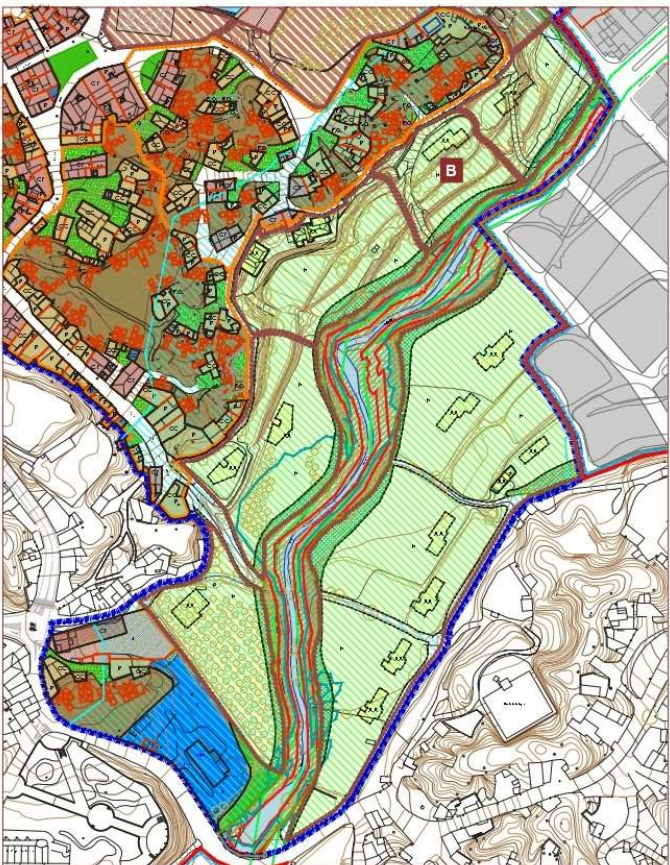
Nº Plazas de Aparcamiento 2 2

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior Fase: 1  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta  
 Sistema de actuación: Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Mantenimiento del carácter rural del ámbito haciéndolo compatible con su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado lo que significa dotarlo de un mínimo aprovechamiento urbanístico. Por ello se califica como Vivienda Aislada de Carácter Agrícola, manteniendo siempre que es posible la actual estructura catastral y permitiendo edificar viviendas aisladas en parcelas no inferiores a 2500 m<sup>2</sup>, en las que se debe mantener la explotación agrícola.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



## PERI-06B. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

<b>NOMBRE:</b> RAMBLA DEL PATRÓN		<b>CÓDIGO SECTOR:</b> PERI-06B	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	3.179,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	317,90
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	435,27	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	476,85
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	57,43	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	419,42	Ayto (10%)	41,94
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	377,48
<b>Viviendas máximo:</b> 1			
<b>Nivel de Densidad:</b> Muy Baja    Densidad de viviendas por hectárea: 4			

## OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

La ordenación grafada tiene carácter orientativo y será el PERI a redactar el que determine la estructura parcelaria definitiva, así como la ubicación de las edificaciones dentro de la parcela, cumpliendo los criterios establecidos en el apartado "Objetivos y Criterios Generales de Ordenación".

El ámbito se encuentra afectado por la zona de policía del cauce de la Rambla del Patrón. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento previstos en las márgenes de la rambla del Patrón se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

En el Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización a realizar, se tendrá en cuenta la existencia de conducciones de la red municipal de infraestructuras de saneamiento existentes en el ámbito, de manera que su capacidad y funcionalidad no queden afectadas.

Con carácter previo o simultáneo al proyecto de urbanización, se redactará un estudio de las posibles acequias existentes, incluyendo una propuesta de recuperación de las mismas, conservando su estructura siempre que sea posible y resolviendo en cualquier caso su continuidad. Dicho estudio deberá ser aprobado por la Comisión Técnica Municipal. Cuando resulte técnicamente viable el sistema de acequias será abierto.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

PERI-06C. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-06C

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	IRBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	5.689,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	568,90
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	778,94	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	853,35
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	102,77	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	750,58	Ayto (10%)	75,06
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	675,52

viviendas máximo: 2  
 Nivel de Densidad: Muy Baja Densidad de viviendas por hectárea: 4

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-UA	Unif Aislada Agrícola	100,00	568,90	1,500	853,35

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	0,00	-
Espacios Libres	569,00	569,00
<b>Total Dotaciones</b>	<b>569,00</b>	<b>569,00</b>

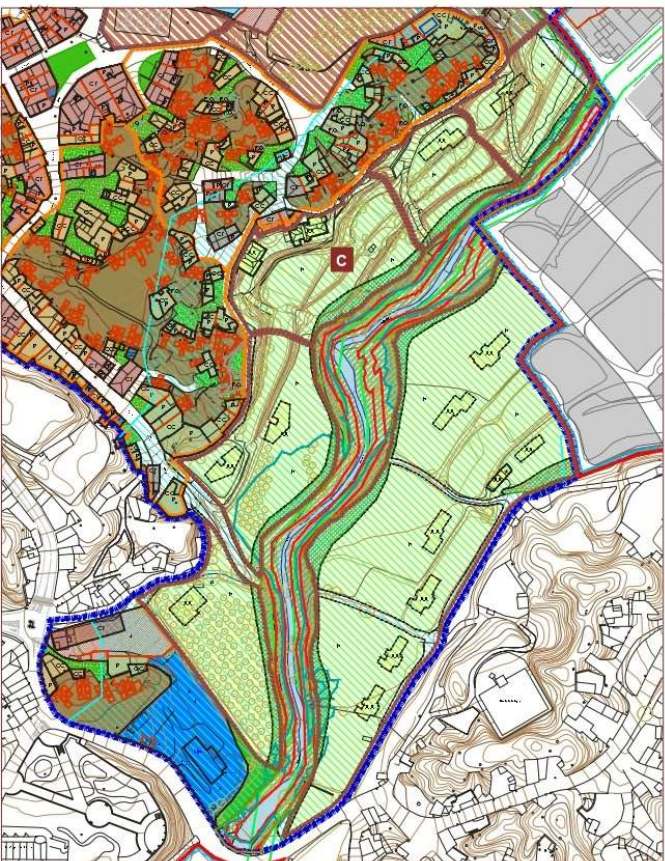
Nº Plazas de Aparcamiento 3 3

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior Fase: 1  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta  
 Sistema de actuación: Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Mantenimiento del carácter rural del ámbito haciéndolo compatible con su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado lo que significa dotarlo de un mínimo aprovechamiento urbanístico. Por ello se califica como Vivienda Aislada de Carácter Agrícola, manteniendo siempre que es posible la actual estructura catastral y permitiendo edificar viviendas aisladas en parcelas no inferiores a 2500 m<sup>2</sup>, en las que se debe mantener la explotación agrícola.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



## PERI-06C. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN	CÓDIGO SECTOR:	PERI-06C
---------------------------	----------------	----------

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	5.689,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	568,90
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	778,94	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	853,35
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	102,77	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	750,58	Ayto (10%)	75,06
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	675,52

viviendas máximo: 2

Nivel de Densidad: Muy Baja Densidad de viviendas por hectárea: 4

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO****OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y será el PERI a redactar el que determine la estructura parcelaria definitiva, así como la ubicación de las edificaciones dentro de la parcela, cumpliendo los criterios establecidos en el apartado "Objetivos y Criterios Generales de Ordenación".

El ámbito se encuentra afectado por la zona de policía del cauce de la Rambla del Patrón. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento previstos en las márgenes de la rambla del Patrón se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

En el Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización a realizar, se tendrá en cuenta la existencia de conducciones de la red municipal de infraestructuras de saneamiento existentes en el ámbito, de manera que su capacidad y funcionalidad no queden afectadas.

Con carácter previo o simultáneo al proyecto de urbanización, se redactará un estudio de las posibles acequias existentes, incluyendo una propuesta de recuperación de las mismas, conservando su estructura siempre que sea posible y resolviendo en cualquier caso su continuidad. Dicho estudio deberá ser aprobado por la Comisión Técnica Municipal. Cuando resulte técnicamente viable el sistema de acequias será abierto.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES



PERI-06D. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-06D

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	5.811,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	581,10
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	795,65	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	871,65
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	104,97	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	766,68	Ayto (10%)	76,67
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	690,01

viviendas máximo: 2

Nivel de Densidad: Muy Baja Densidad de viviendas por hectárea: 4

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-UA	Unif Aislada Agrícola	100,00	581,10	1,500	871,65

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	0,00	-
Espacios Libres	581,10	581,10
<b>Total Dotaciones</b>	<b>581,10</b>	<b>581,10</b>

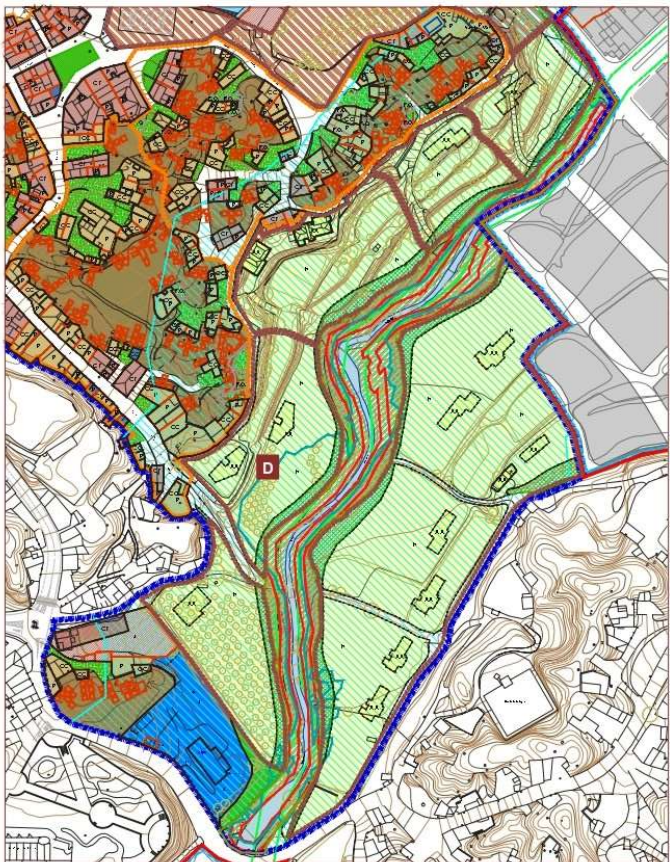
Nº Plazas de Aparcamiento 3 3

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior Fase: 1  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta  
 Sistema de actuación: Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Mantenimiento del carácter rural del ámbito haciéndolo compatible con su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado lo que significa dotarlo de un mínimo aprovechamiento urbanístico. Por ello se califica como Vivienda Aislada de Carácter Agrícola, manteniendo siempre que es posible la actual estructura catastral y permitiendo edificar viviendas aisladas en parcelas no inferiores a 2500 m<sup>2</sup>, en las que se debe mantener la explotación agrícola.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



## PERI-06D. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

<b>NOMBRE:</b> RAMBLA DEL PATRÓN	<b>CÓDIGO SECTOR:</b>	PERI-06D	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	5.811,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	581,10
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	795,65	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	871,65
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	104,97	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	766,68	Ayto (10%):	76,67
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	690,01
viviendas máximo:	2		
Nivel de Densidad:	Muy Baja	Densidad de viviendas por hectárea:	4

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO****OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y será el PERI a redactar el que determine la estructura parcelaria definitiva, así como la ubicación de las edificaciones dentro de la parcela, cumpliendo los criterios establecidos en el apartado "Objetivos y Criterios Generales de Ordenación".

El ámbito se encuentra afectado por la zona de policía del cauce de la Rambla del Patrón. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico. En ningún caso se podrá edificar en la zona inundable (T500) identificada en los planos de ordenación del presente Plan.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento previstos en las márgenes de la rambla del Patrón se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

En el Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización a realizar, se tendrá en cuenta la existencia de conducciones de la red municipal de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes en el ámbito, de manera que su capacidad y funcionalidad no queden afectadas.

Con carácter previo o simultáneo al proyecto de urbanización, se redactará un estudio de las posibles acequias existentes, incluyendo una propuesta de recuperación de las mismas, conservando su estructura siempre que sea posible y resolviendo en cualquier caso su continuidad. Dicho estudio deberá ser aprobado por la Comisión Técnica Municipal. Cuando resulte técnicamente viable el sistema de acequias será abierto.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

PERI-06E. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-06E

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	4.684,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	468,40
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	641,34	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	702,60
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	84,61	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	617,99	Ayto (10%)	61,80
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	556,19

viviendas máximo: 1  
 Nivel de Densidad: Muy Baja Densidad de viviendas por hectárea: 4

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-UA	Unif Aislada Agrícola	100,00	468,40	1,500	702,60

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	0,00	-
Espacios Libres	468,40	468,40
Total Dotaciones	468,40	468,40

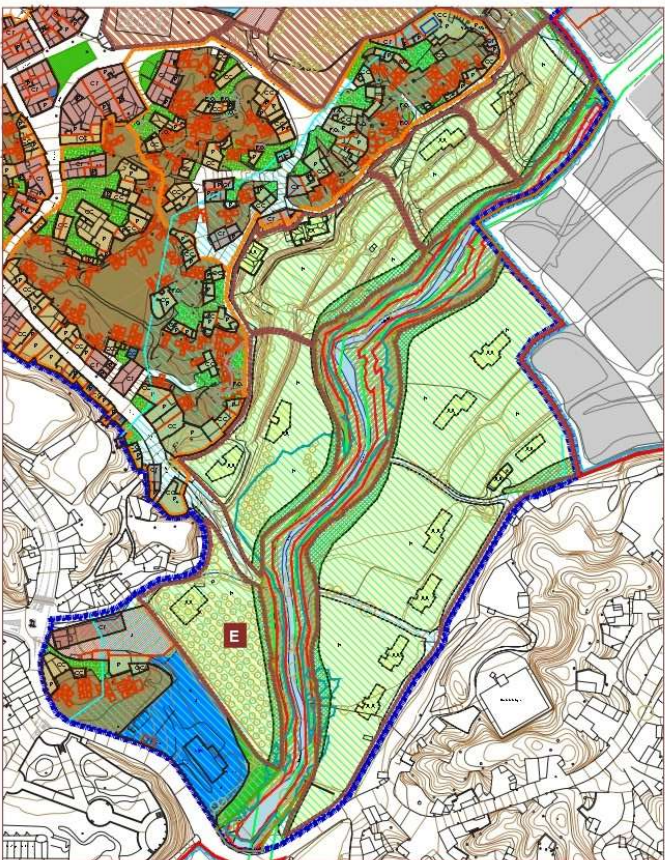
Nº Plazas de Aparcamiento 3 3

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior Fase: 1  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta  
 Sistema de actuación: Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Mantenimiento del carácter rural del ámbito haciéndolo compatible con su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado lo que significa dotarlo de un mínimo aprovechamiento urbanístico. Por ello se califica como Vivienda Aislada de Carácter Agrícola, manteniendo siempre que es posible la actual estructura catastral y permitiendo edificar viviendas aisladas en parcelas no inferiores a 2500 m<sup>2</sup>, en las que se debe mantener la explotación agrícola.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



## PERI-06E. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN		CÓDIGO SECTOR:	PERI-06E
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	4.684,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> t):	468,40
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	641,34	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	702,60
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	84,61	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	617,99	Ayto (10%)	61,80
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	556,19
viviendas máximo: 1			
Nivel de Densidad: Muy Baja      Densidad de viviendas por hectárea: 4			

## OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y será el PERI a redactar el que determine la estructura parcelaria definitiva, así como la ubicación de las edificaciones dentro de la parcela, cumpliendo los criterios establecidos en el apartado "Objetivos y Criterios Generales de Ordenación".

El ámbito se encuentra afectado por la zona de policía del cauce de la Rambla del Patrón. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento previstos en las márgenes de la rambla del Patrón se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

En el Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización a realizar, se tendrá en cuenta la existencia de conducciones de la red municipal de infraestructuras de saneamiento existentes en el ámbito, de manera que su capacidad y funcionalidad no queden afectadas.

Con carácter previo o simultáneo al proyecto de urbanización, se redactará un estudio de las posibles acequias existentes, incluyendo una propuesta de recuperación de las mismas, conservando su estructura siempre que sea posible y resolviendo en cualquier caso su continuidad. Dicho estudio deberá ser aprobado por la Comisión Técnica Municipal. Cuando resulte técnicamente viable el sistema de acequias será abierto.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

## PERI-06F. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (1/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-06F

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	20.174,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	2.017,40
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	2.762,24	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	3.026,10
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	364,44	Aprov. medio AR:	0,132
Aprov. medio x Sup. sector:	2.661,66	Ayto (10%)	266,17
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	2.395,50

viviendas máximo: 8

Nivel de Densidad: Muy Baja Densidad de viviendas por hectárea: 4

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-UA	Unif Aislada Agrícola	100,00	2.017,40	1,500	3.026,10

**DOTACIONES PÚBLICAS**

	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	0,00	-
Espacios Libres	2.017,40	2.017,40
<b>Total Dotaciones</b>	<b>2.017,40</b>	<b>2.017,40</b>

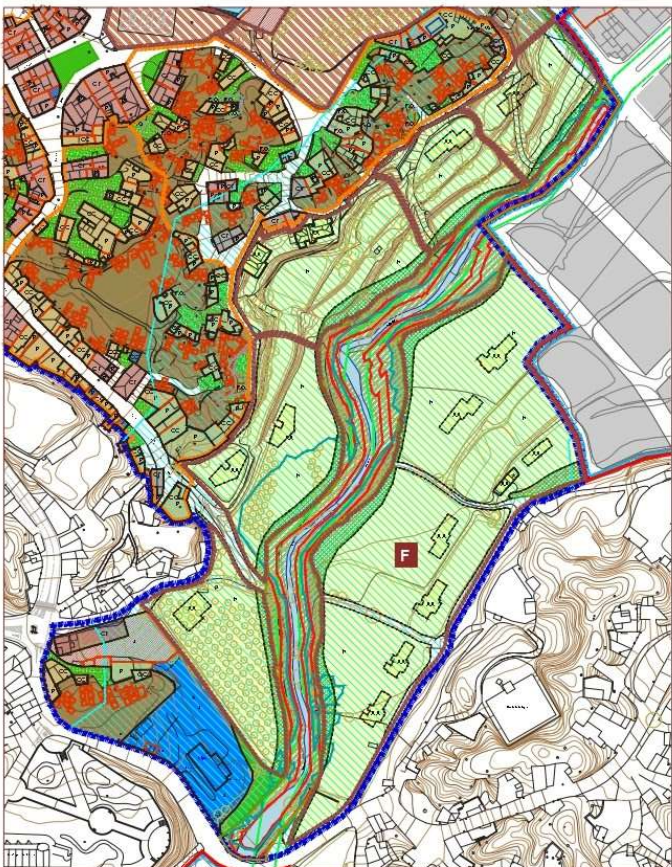
Nº Plazas de Aparcamiento 11 11

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior Fase: 1  
 Iniciativa de Planeamiento: Privada Prioridad: Alta  
 Sistema de actuación: Compensación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Mantenimiento del carácter rural del ámbito haciéndolo compatible con su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado lo que significa dotarlo de un mínimo aprovechamiento urbanístico. Por ello se califica como Vivienda Aislada de Carácter Agrícola, manteniendo siempre que es posible la actual estructura catastral y permitiendo edificar viviendas aisladas en parcelas no inferiores a 2500 m<sup>2</sup>, en las que se debe mantener la explotación agrícola.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

## PERI-06F. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS (2/2)

NOMBRE: RAMBLA DEL PATRÓN CÓDIGO SECTOR: PERI-06D

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo	RBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	20.174,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,100
Área de reparto	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	2.017,40
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):	2.762,24	Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	3.026,10
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	364,44	Aprov. medio AR:	0,132

Aprov. medio x Sup. sector: 2.661,66 Ayto (10%) 266,17 Aprov. subjetivo Propietarios (90%): 2.395,50

viviendas máximo: 2

Nivel de Densidad: Muy Baja Densidad de viviendas por hectárea: 4

**OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO****OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificadas para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y será el PERI a redactar el que determine la estructura parcelaria definitiva, así como la ubicación de las edificaciones dentro de la parcela, cumpliendo los criterios establecidos en el apartado "Objetivos y Criterios Generales de Ordenación".

El ámbito se encuentra afectado por la zona de policía del cauce de la Rambla del Patrón. Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca (la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico.

En ningún caso se podrá edificar en la zona inundable (T500) identificada en los planos de ordenación del presente Plan.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento previstos en las márgenes de la rambla del Patrón se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.

En el Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización a realizar, se tendrá en cuenta la existencia de conducciones de la red municipal de infraestructuras de abastecimiento existentes en el ámbito, de manera que su capacidad y funcionalidad no queden afectadas.

Con carácter previo o simultáneo al proyecto de urbanización, se redactará un estudio de las posibles acequias existentes, incluyendo una propuesta de recuperación de las mismas, conservando su estructura siempre que sea posible y resolviendo en cualquier caso su continuidad. Dicho estudio deberá ser aprobado por la Comisión Técnica Municipal. Cuando resulte técnicamente viable el sistema de acequias será abierto.



PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

## MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- Se deberá realizar un estudio arqueológico previo al desarrollo.

-Con independencia de cualquier obra de defensa contra inundaciones que pudiera autorizarse, no se permitirán obras de encauzamiento que puedan afectar a la vegetación de ribera y sólo se podrán realizar obras lineales puntuales de defensa contra las inundaciones en tramos concretos y especialmente problemáticos, consistentes en la colocación de piedras de escollera, ya que son compatibles con la proliferación de vegetación de ribera, que supone en sí misma otro elemento natural y efectivo para el control de avenidas.

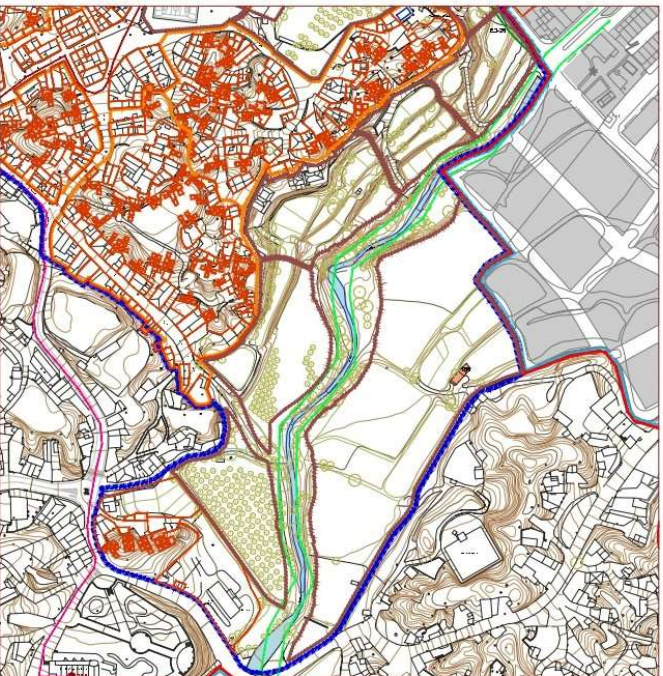
- Se fomentará el uso de la jardinería mediterránea en el diseño de los espacios verdes urbanos, así como la aplicación de la Norma Granada de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos para la valoración de parámetros de los árboles y su entorno.

-Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico y las determinaciones expresas recogidas en la normativa en relación a la protección patrimonial del Casco Antiguo.

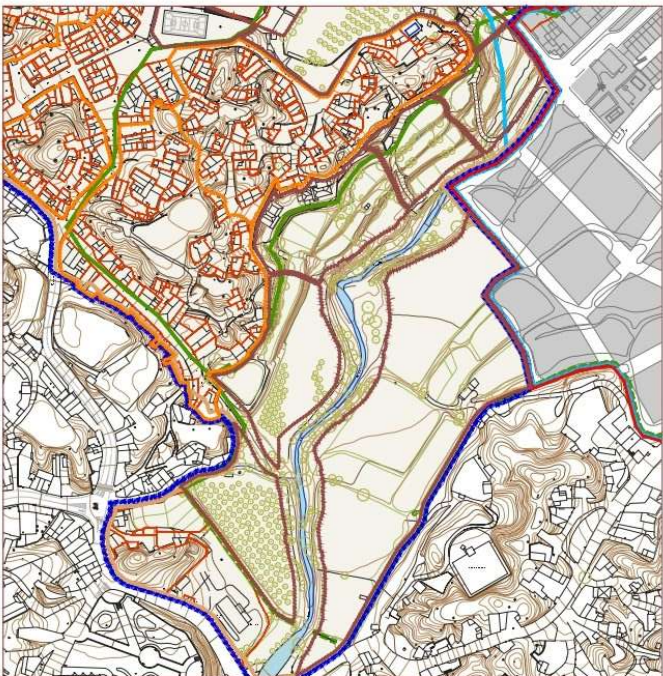
- El planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización, deberá atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.

00303051

## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



ENTORNO DE BIC	<b>ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS</b>	<b>PATRIMONIO ETNOLÓGICO</b>
<b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>	FUENTES	<b>FIESTA DEL CASCAMORRAS</b>
NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC	CRUCES Y HORRINASAS	RECORRIDO CARRERA CASCAMORRAS
NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL	OTROS ELEMENTOS	ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS
<b>PATRIMONIO INMUEBLE</b>	HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR	<b>SEMANA SANTA</b>
NIVEL IA. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)	HUERTOS / JARDINES DE VALOR GENÉRICO	TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA
NIVEL IB. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BICI)	<b>ESPACIO PÚBLICO SUELO URBANO CONSOLIDADO:</b>	RECORRIDOS
NIVEL IC. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL	NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR	OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO
NIVEL ID. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR	NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TIPOLOGICO	
NIVEL IE. EDIFICACIÓN DE VALOR TIPOLOGICO	NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO	
NIVEL IF. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO	ÁRBOLES SINGULARES	
NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO		
NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO		
REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL		

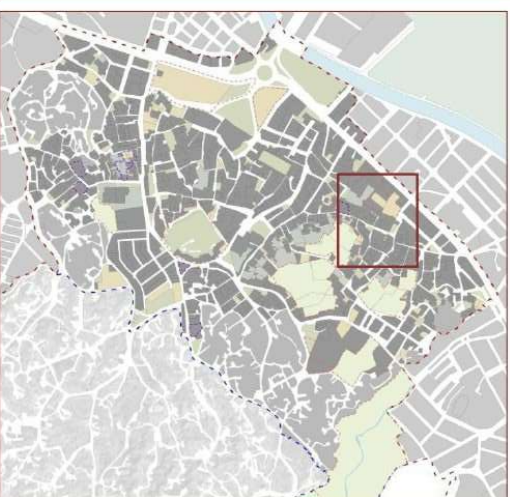


<b>CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS</b>	<b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>	<b>ACEQUIAS</b>
ZONA 1: EXCAVACIÓN	TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA	ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA
ZONA 2: EXCAVACIÓN O REGULAMENTO, SEGÚN PROYECTO	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA	ACEQUIA CAUCE ABIERTO
ZONA 3: CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS	PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA	
INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL	<b>GALERÍAS</b>
IA-00. INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA REALIZADA	PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA	GALERÍA N°1 (CÁNO DE SANTIAGO)
<small>En el documento de Catálogo se incluye un listado con los datos básicos de cada una de estas intervenciones y una foto de cada una de las intervenciones que obtuvieron resultado positivo.</small>	TEATRO DE LA COLONIA VÍA GEMELLA ACCI (BIC)	GALERÍA N°2 (CONVENTO DE SANTIAGO)
	OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	GALERÍA N°3 (CÁNO DE SANTA ANA)
		GALERÍA N°4 (CÁNO DE SAN VICENTE)

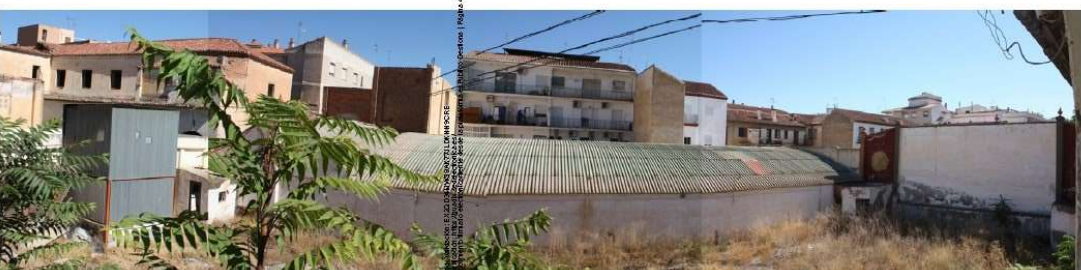
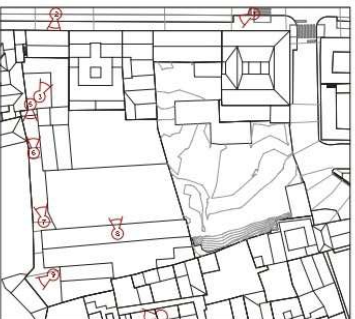




## PERI-07 SAN FRANCISCO 1



00303051



## REPORTAJE FOTOGRÁFICO





BOJA: BOLE. OF. JUNTA DE ANDALUCÍA. ISSN: 2253-802X. Nº 117. Martes, 18 de junio de 2024. Pág. 46102/267.

### IGLESIA DE SAN FRANCISCO

Mandada construir en 1490, junto con el convento de los Franciscanos, por los Reyes Católicos, será la primera iglesia de la ciudad tras la reconquista. Considerado el templo más antiguo actualmente conservado de Guadix, su estructura denota este paso del tiempo.

Formalmente destaca la sencillez alcanzada en la portada a través de elementos góticos. La planta de una sola nave, da acceso a la capilla mayor a través de un arco apuntado. El tapial y los machones de ladrillo conforman la estructura, excepto la capilla construida con ladrillo con aparejo inglés. Tras diversas ampliaciones tales como las naves laterales, se levanta la torre, que con el paso del tiempo se convierte en campanario.

A destacar las cubiertas debido a su alto valor histórico-artístico, la armadura de la nave central es un gran artesonado en el que la decoración utilizada nos da una idea de las influencias toledanas en su ejecución. Siguiendo la línea sencilla de la portada, la policromía de la armadura es suave y discreta, destacando la estructura ochavada.

La capilla principal sigue una estructura rectangular, pero introduciendo elementos decorativos ya propios del Barroco. El campanario, de construcción posterior, dispone de vanos dobles adaptados para la colocación de las campanas.

La Iglesia de San Francisco construida a finales del siglo XV, por orden del Cardenal Cisneros fue declarada, Monumento Nacional (BIC) el 12 / 07 /1983.

### CONVENTO DE SAN FRANCISCO

A pesar de las diferentes modificaciones sufridas a lo largo del tiempo, la estructura formal del convento se articula en torno a un patio central, con doble galería a su alrededor.

### RESEÑA HISTÓRICA

Durante el siglo XI, en época zirí, la ciudad renace, se levanta la alcazaba y se desarrolla un circuito de murallas para cerrar una nueva Medina con una mezquita mayor situada en posición excéntrica. El ámbito objeto de estudio queda fuera de la zona de la muralla, que quedaba circundada por los espacios de riego a ambos lados.

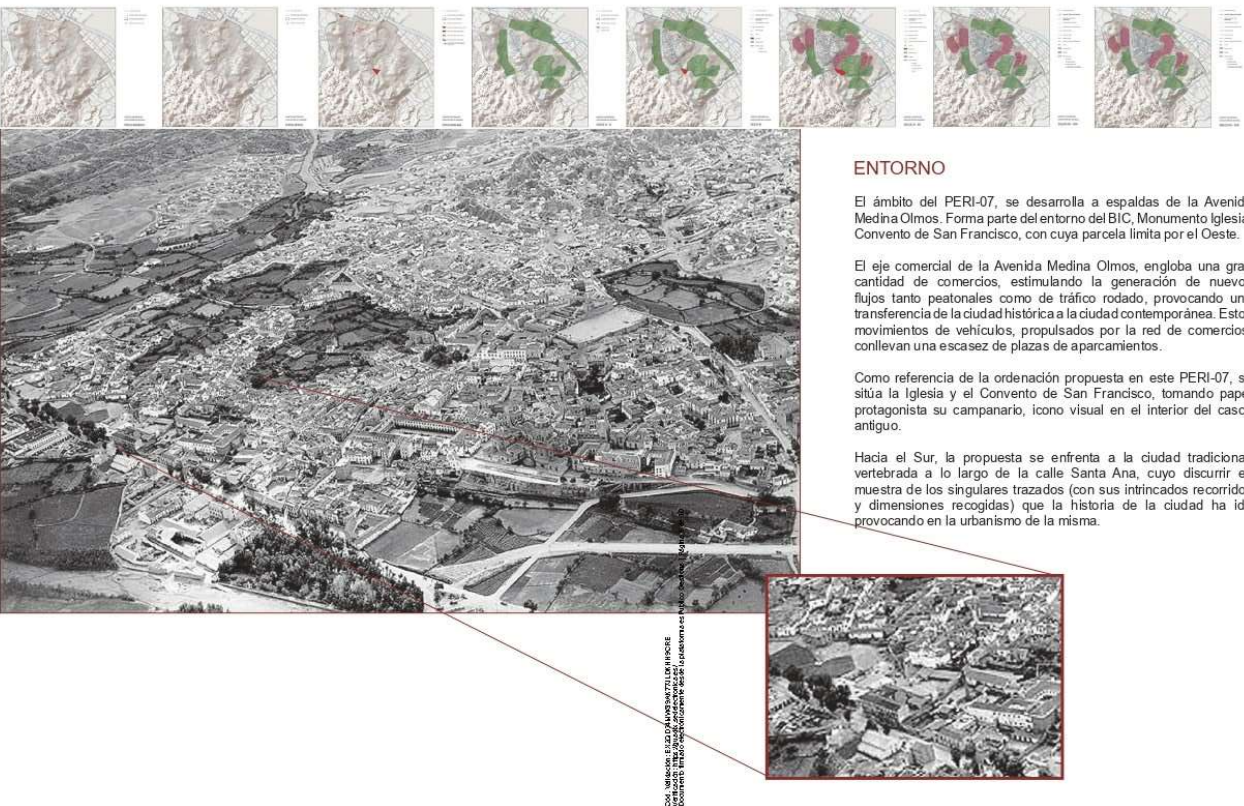
Los primeros restos de la zona parecen provenir de la expansión que la ciudad sufre a partir del siglo XII, en el que se comienzan a levantar barrios situados extramuros. En la zona oriental, la que nos ocupa, se distinguen dos ámbitos: el barrio de Bazamarín o San Torcuato junto con el de Santiago, hasta las puertas de San Torcuato y del Tollir o La Imagen. Lindando con la propuesta, se sitúa el barrio de Santa Ana.

A partir de la conquista cristiana de 1489, la ciudad sufre grandes cambios y transformaciones. Los principales edificios de época moderna pueden fecharse en los siglos XVI y XVII.

La expulsión de los mudéjares, supondrá el crecimiento inmediato del barrio de Santa Ana, que posiblemente hasta ese momento, estuviera separado físicamente del resto de la ciudad a través de la calle San José. Será este eje, que existía previamente, ya que era una de las entradas principales a través de la puerta de la Imagen, el que se urbanice probablemente en este momento, incluyendo la construcción del Convento de San Francisco, el cual conservara un espacio de huertas anexo.

Lo orden religioso siguió la ocupación de la parcela durante tiempo prolongado. La zona se fue edificando, debido al abandono del uso agrícola de los sectores, dado el cambio en el sistema de vida y la importancia que adquiere el eje de la Avenida Medina Olmos zona comercial y de expansión del nuevo modelo de ciudad. Actualmente no se conserva el uso eclesástico.





BOJA: BOLETÍN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA  
N.º 117 - Martes, 18 de junio de 2024  
Página 46102/268



PERI-07 SAN FRANCISCO 1 (1/2)

NOMBRE: SAN FRANCISCO 1		CÓDIGO SECTOR: PERI-07	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m2):	3.064,90
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. Edificabilidad:	1,10
Área de reparto:	AR-06	Superf. edif. total (m2):	3.371,39
S.G.EL incluido (m2):	360,65	Aprov. Objetivo (m2cuc):	3.434,64
S.G.EQ incluido (m2):	-	Aprov. Medio AR:	1,121
Cargas externas del ámbito (m2):	-		
Aprov. medio x Sup. ámbito: 3.435,75		Ayto. 10% : 343,57	Propietarios 90%: 3.092,18
<b>Nº máximo viviendas Total: 22</b>			
Nivel de Densidad: Alta (Densidad de viviendas por hectárea : 75)			

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b>					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificab (m2t)	Coef. de uso	Aprov (m2cuc)
UR - MC	Manzana Cerrada	52,20%	1.750,63	0,98	1.724,64
UR - MC VPO	VPO	22,37%	754,21	0,98	724,05
UR - T	Terciario	25,43%	857,34	1,15	985,95
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>		<b>Propuesta (m2)</b>	<b>Mínima de la LOUA</b>		
Equipamientos (m2):		445,00	-		
Espacios Libres (m2):		914,80	606,85		
<b>Total dotaciones Locales:</b>		<b>1.359,80</b>	<b>1.011,42</b>		
NºPlazas de aparcamiento:		17	17		
<b>Figura de Planeamiento:</b>		PERI	Fase: 2º cuatrienio		
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b>		Privada	Prioridad: Media		
<b>Sistema de actuación:</b>		Compensación			

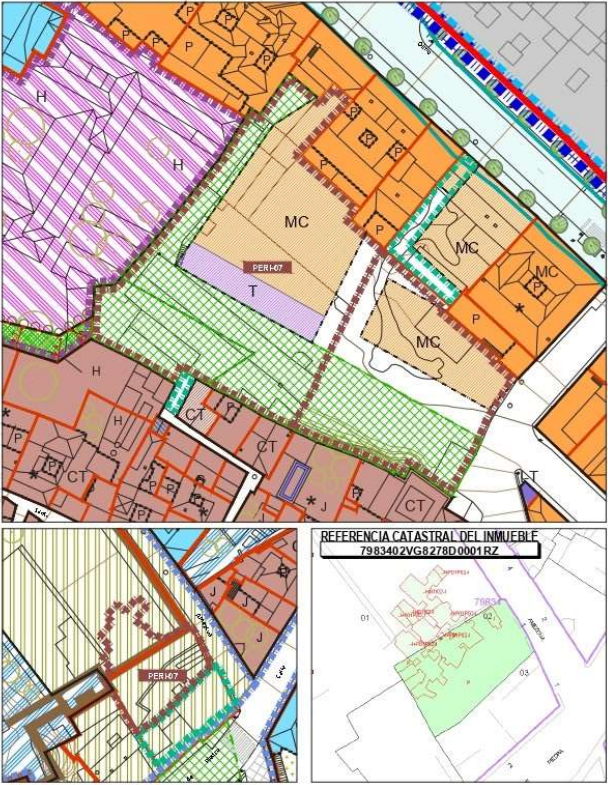
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Ordenación del sector en coherencia con el sector colindante PERI-08, con el que además forma un único Área de Reparto, mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que definirá su ordenación detallada, siendo la ordenación contemplada en el presente plan meramente indicativa.

Se trata de un sector discontinuo que incluye la parcela grafiada, situada en el entorno de la Alcazaba, con el fin de obtener dichos terrenos que el presente Plan califica como SGEL.

La exigencia desde el punto de vista patrimonial de peatonalización total del espacio público proyectado implica la imposibilidad de realizar las cesiones de aparcamiento público en superficie, por tanto, los gastos de ejecución de las plazas de aparcamiento de cesión obligatoria estarán comprendidos en los gastos de urbanización inherentes al desarrollo del sector, y las cesiones destinadas a aparcamientos se realizarán en superficie bajo rasante ya ejecutadas, cumpliendo los artículos 17 y 51 de la LOUA.

<b>CAUTE LA ARQUEOLÓGICA:</b>	Zona 1
-------------------------------	--------

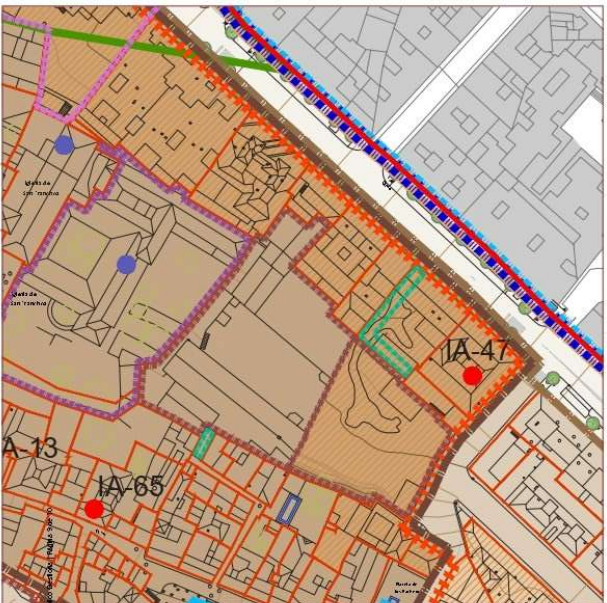
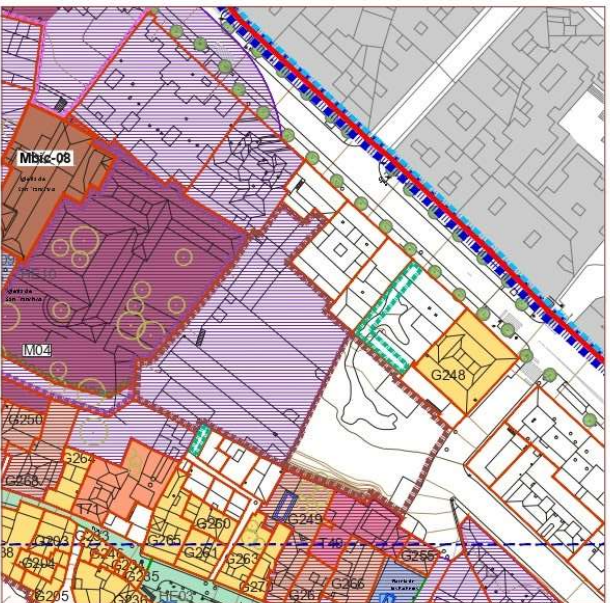


Cod. Verificación: 030303051. URL: https://www.juntadeandalucia.es/boja. Fecha de publicación: 18/06/2024. Página: 7 de 10.





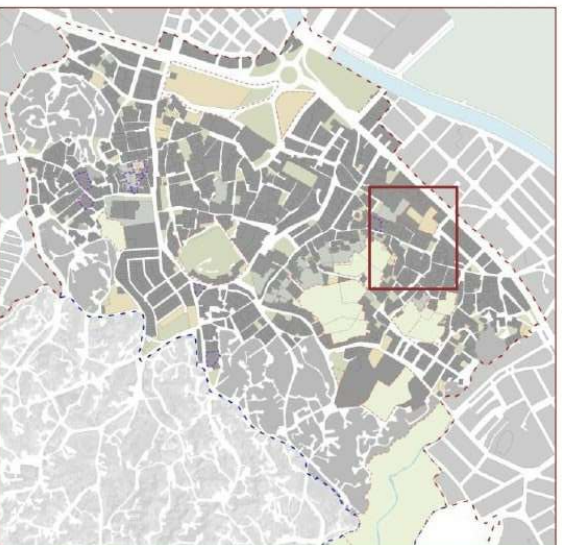
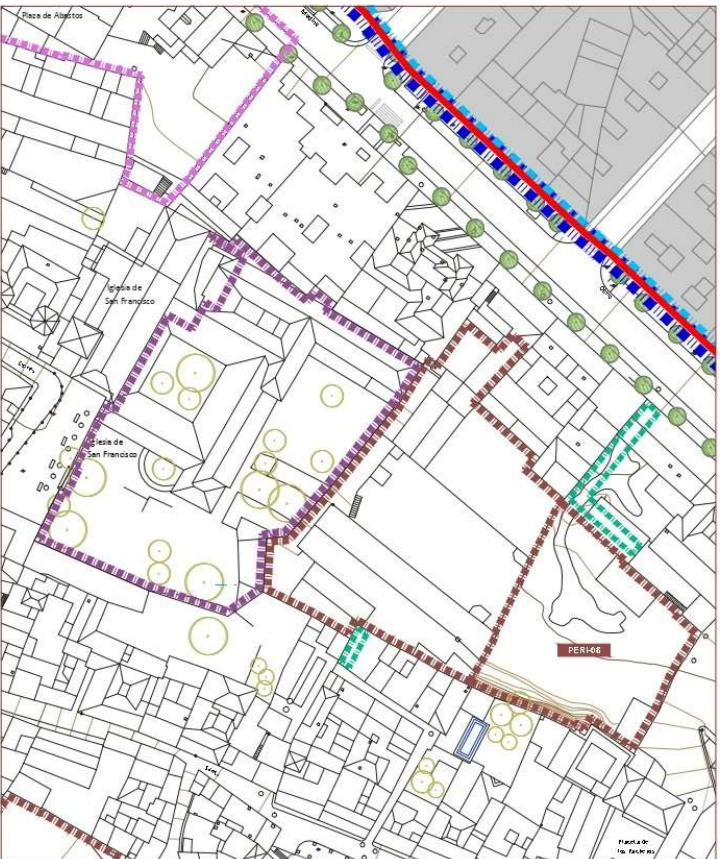
## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



00303051



## PERI-08 SAN FRANCISCO 2



00303051



## REPORTAJE FOTOGRÁFICO





## RESEÑA HISTÓRICA

Durante el siglo XI, en época zirí, la ciudad renace, se levanta la alcazaba y se desarrolla un circuito de murallas para cerrar una nueva Medina con una mezquita mayor situada en posición excéntrica. El ámbito objeto de estudio queda fuera de la zona de la muralla, que quedaba circundada por los espacios de riego a ambos lados.

Los primeros restos de la zona parecen provenir de la expansión que la ciudad sufre a partir del siglo XII, en el que se comienzan a levantar barrios situados extramuros. En la zona oriental, la que nos ocupa, se distinguen dos ámbitos: el barrio de Bazamarín o San Torcuato junto con el de Santiago, hasta las puertas de San Torcuato y del Tollir o La Imagen. Lindando con la propuesta, se sitúa el barrio de Santa Ana.

A partir de la conquista cristiana de 1489, la ciudad sufre grandes cambios y transformaciones. Los principales edificios de época moderna pueden fecharse en los siglos XVI y XVII.

La expulsión de los mudéjares, supondrá el crecimiento inmediato del barrio de Santa Ana, que posiblemente hasta ese momento, estuviera separado físicamente del resto de la ciudad a través de la calle San José. Será este eje, que existía previamente, ya que era una de las entradas principales a través de la puerta de la Imagen, el que se urbanice probablemente en este momento, incluyendo la construcción del Convento de San Francisco, el cual conservara un espacio de huertas anexo.

Lo orden religiosa siguió la ocupación de la parcela durante tiempo prolongado. La zona se fue edificando, debido al abandono del uso agrícola de los sectores, dado el cambio en el sistema de vida y la importancia que adquiere el eje de la Avenida Medina Olmos zona comercial y de expansión del nuevo modelo de ciudad. Actualmente no se conserva el uso eclesiástico.



## IGLESIA DE SAN FRANCISCO

Mandada construir en 1490, junto con el convento de los Franciscanos, por los Reyes Católicos, será la primera iglesia de la ciudad tras la reconquista. Considerado el templo más antiguo actualmente conservado de Guadix, su estructura denota este paso del tiempo.

Formalmente destaca la sencillez alcanzada en la portada a través de elementos góticos. La planta de una sola nave, da acceso a la capilla mayor a través de un arco apuntado. El tapial y los machones de ladrillo conforman la estructura, excepto la capilla construida con ladrillo con aparejo inglés. Tras diversas ampliaciones tales como las naves laterales, se levanta la torre, que con el paso del tiempo se convierte en campanario.

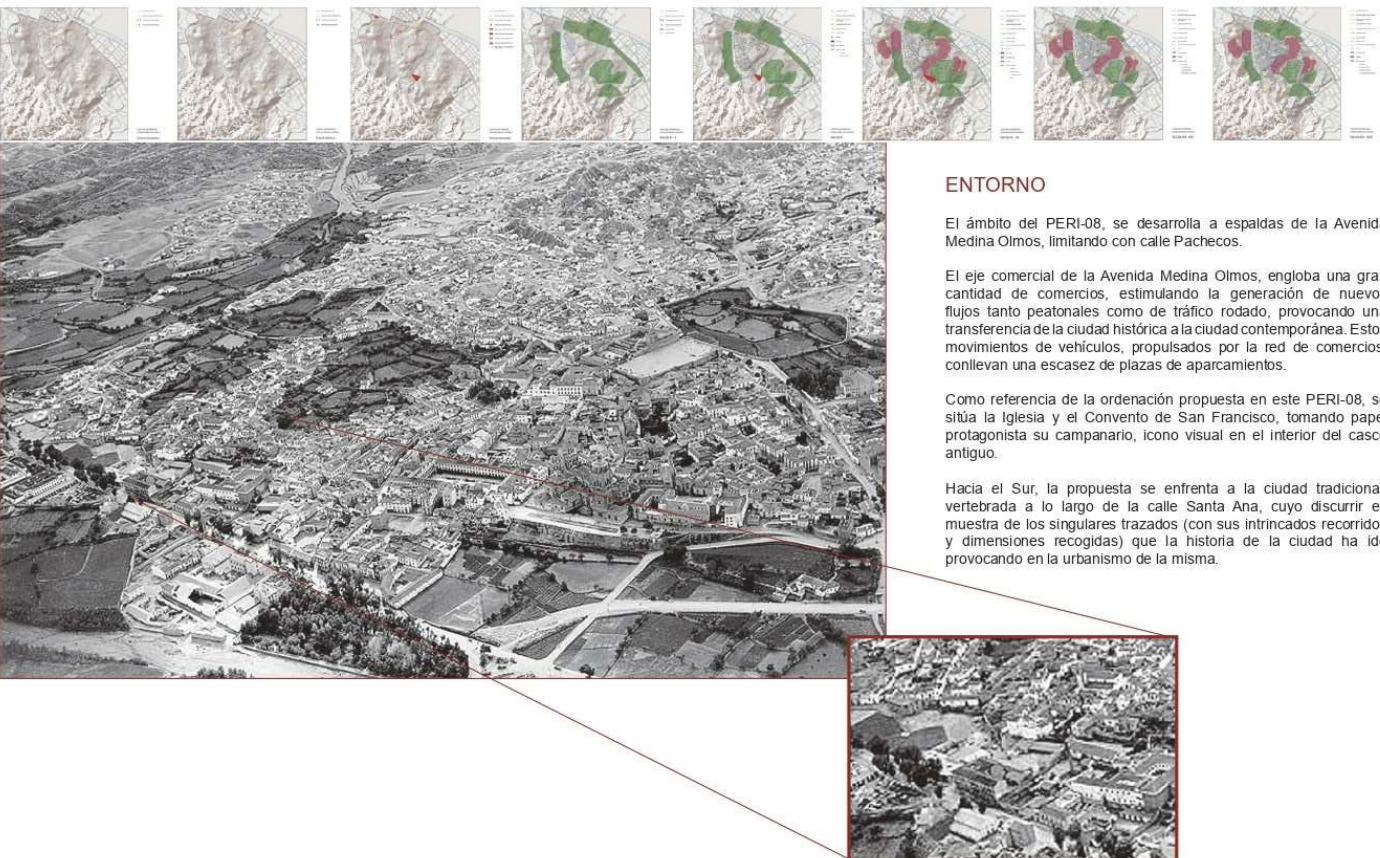
A destacar las cubiertas debido a su alto valor histórico-artístico, la armadura de la nave central es un gran artesanado en el que la decoración utilizada nos da una idea de las influencias toledanas en su ejecución. Siguiendo la línea sencilla de la portada, la policromía de la armadura es suave y discreta, destacando la estructura ochavada.

La capilla principal sigue una estructura rectangular, pero introduciendo elementos decorativos ya propios del Barroco. El campanario, de construcción posterior, dispone de vanos dobles adaptados para la colocación de las campanas.

La Iglesia de San Francisco construida a finales del siglo XV, por orden del Cardenal Cisneros fue declarada, Monumento Nacional (BIC) el 12 / 07 /1983.

## CONVENTO DE SAN FRANCISCO

A pesar de las diferentes modificaciones sufridas a lo largo del tiempo, la estructura formal del convento se articula en torno a un patio central, con doble galería a su alrededor.



## ENTORNO

El ámbito del PERI-08, se desarrolla a espaldas de la Avenida Medina Olmos, limitando con calle Pachecos.

El eje comercial de la Avenida Medina Olmos, engloba una gran cantidad de comercios, estimulando la generación de nuevos flujos tanto peatonales como de tráfico rodado, provocando una transferencia de la ciudad histórica a la ciudad contemporánea. Estos movimientos de vehículos, propulsados por la red de comercios, conllevan una escasez de plazas de aparcamientos.

Como referencia de la ordenación propuesta en este PERI-08, se sitúa la Iglesia y el Convento de San Francisco, tomando papel protagonista su campanario, icono visual en el interior del casco antiguo.

Hacia el Sur, la propuesta se enfrenta a la ciudad tradicional, vertebrada a lo largo de la calle Santa Ana, cuyo discurrir es muestra de los singulares trazados (con sus intrincados recorridos y dimensiones recogidas) que la historia de la ciudad ha ido provocando en la urbanismo de la misma.

PERI-08 SAN FRANCISCO 2 (1/2)

NOMBRE: SAN FRANCISCO 2 CÓDIGO SECTOR: PERI-08

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

<b>Clase de suelo:</b> URBANO NO CONSOLIDADO	<b>Superficie bruta (m2):</b> 1.487,00
<b>Uso global:</b> RESIDENCIAL	<b>Coef. Edificabilidad:</b> 1,10
<b>Área de reparto:</b> AR-06	<b>Superf. edif. total (m2t):</b> 1.635,70
<b>S.G.EL incluido (m2):</b> -	<b>Aprov. Objetivo (m2cuc):</b> 1.666,38
<b>S.G.EQ incluido (m2):</b> -	<b>Aprov. Medio AR:</b> 1,121
<b>Cargas externas del ámbito (m2):</b> -	

Aprov. medio x Sup. ámbito: 1.666,38 Ayto. 10% : 166,64 Propietarios 90%: 1.499,74

**Nº máximo viviendas Total: 11**

Nivel de Densidad: Alta (Densidad de viviendas por hectárea : 75)

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificab (m2t)	Coef. de uso	Aprov (m2cuc)
UR - MC	Manzana Cerrada	52,20%	853,82	0,98	836,74
UR - MC VPO	VPO	22,37%	365,92	0,96	351,29
UR - T	Terciario	25,43%	415,86	1,15	478,35

**DOTACIONES PÚBLICAS**

	Propuesta (m2)	Mínima de la LOUA
Equipamientos (m2):	-	-
Espacios Libres (m2):	640,00	294,43
<b>Total dotaciones Locales:</b>	<b>640,00</b>	<b>490,71</b>
NºPlazas de aparcamiento:	9	9

**Figura de Planeamiento:** PERI  
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada Fase: 1er cuatrienio  
**Sistema de actuación:** Compensación Prioridad: Alta

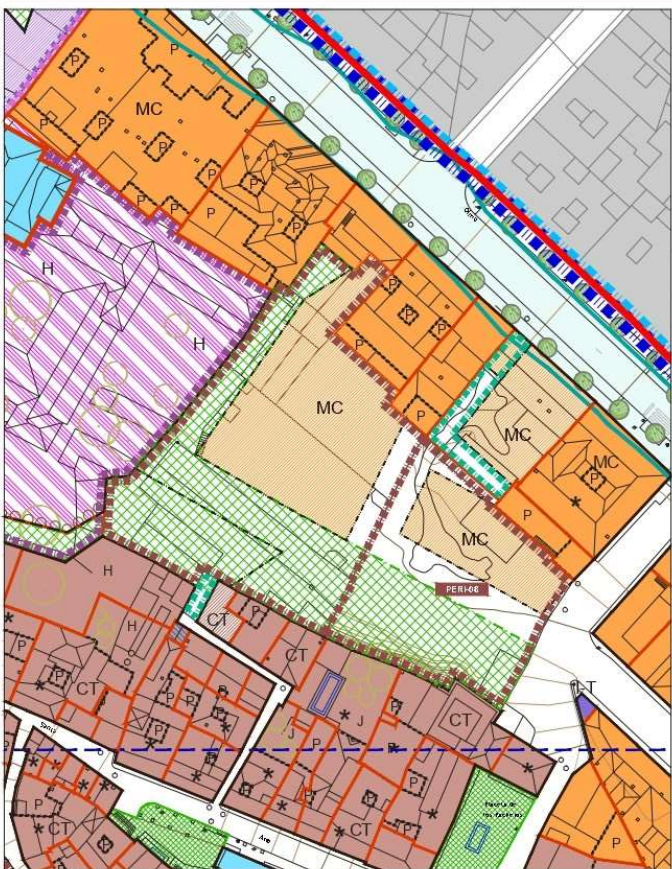
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Ordenación del sector en coherencia con el sector colindante PERI-07, con el que además forma un único Área de Reparto, mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que definirá su ordenación detallada, siendo la ordenación contemplada en el presente plan meramente indicativa.

La exigencia desde el punto de vista patrimonial de peatonalización total del espacio público proyectado implica la imposibilidad de realizar las cesiones de aparcamiento público en superficie, por tanto, los gastos de ejecución de las plazas de aparcamiento de cesión obligatoria estarán comprendidos en los gastos de urbanización inherentes al desarrollo del sector, y las cesiones destinadas a aparcamientos se realizarán en superficie bajo rasante ya ejecutadas, cumpliendo los artículos 17 y 51 de la LOUA.

El nuevo espacio libre se conectará con la avenida Medina Olmos dando continuidad al pasaje previsto bajo una de las edificaciones colindantes. De la misma manera, se prevé una conexión directa entre dicho espacio libre público con el previsto en el sector PERI-07 y la Plaza de S. Francisco, a través de un espacio libre peatonal vinculado al antiguo jardín del Convento de San Francisco.

**CAUTELA ARQUEOLÓGICA:** Zona 1



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



PERI-08 SAN FRANCISCO 2 (2/2)

NOMBRE: SAN FRANCISCO 2

CÓDIGO SECTOR: PERI-08

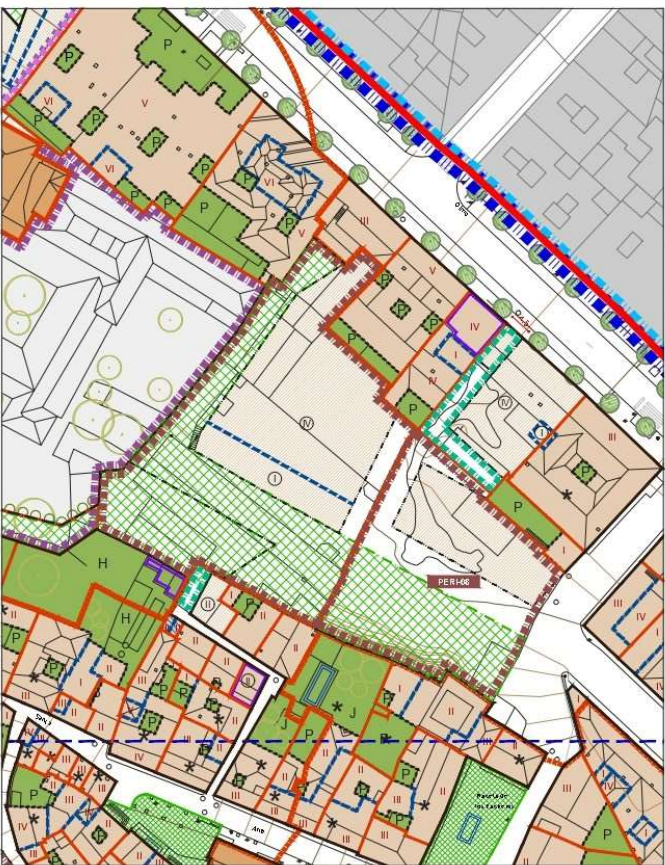
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN (continuación)**

Bajo el espacio libre se propone la ubicación de un aparcamiento público, cuyo/s acceso/s desde la vía pública corresponderá definirlo/s al PERI.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plan "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatoria la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

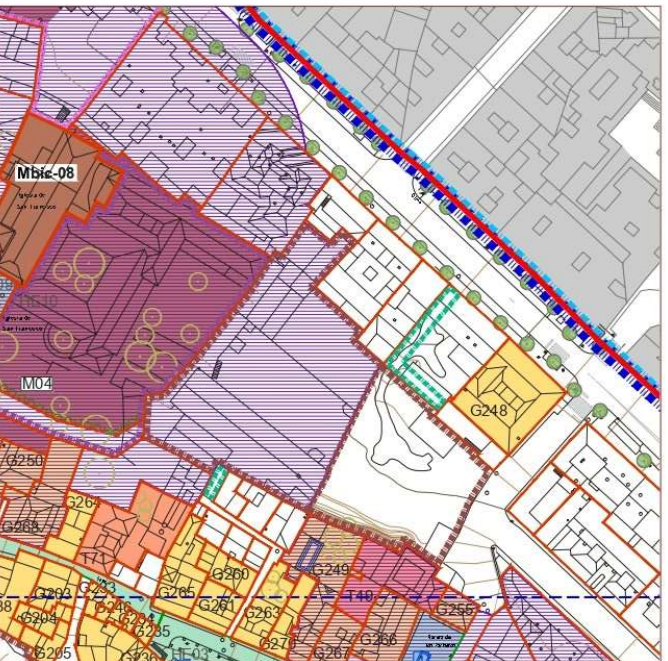
El PERI se formulará en un plazo máximo de 48 meses desde la Aprobación Definitiva del presente plan. Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del PERI. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.



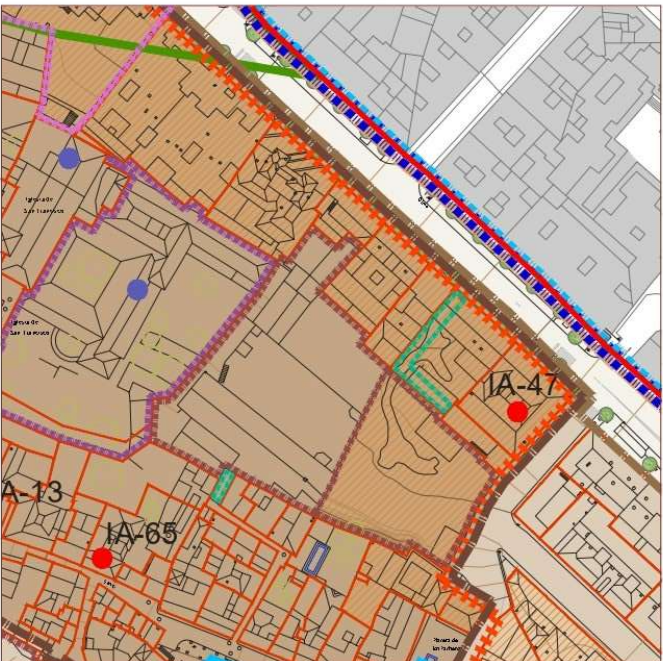
PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES

00303051

## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



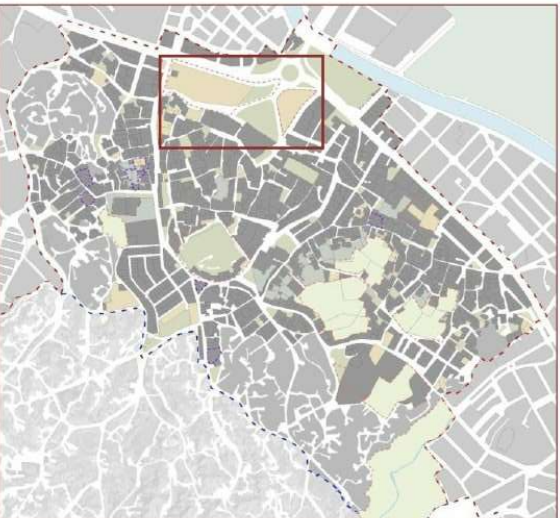
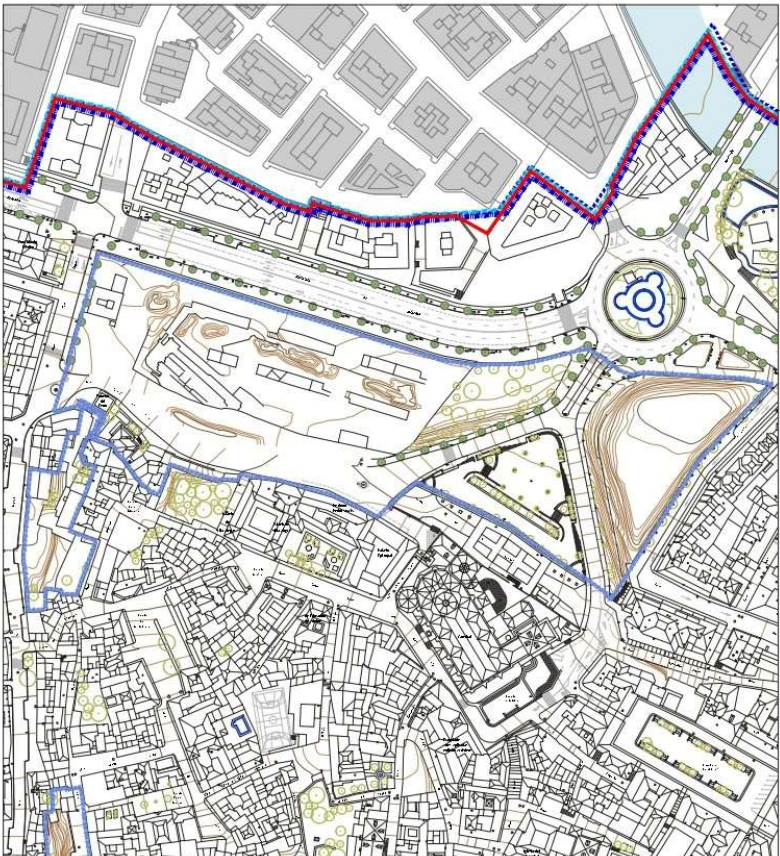
ENTORNO DE BIC	FUENTES	FIESTA DEL CASCAMORRAS
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	CRUCES Y HORNACINAS	REDORRDO CARRERA CASCAMORRAS
NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC	OTROS ELEMENTOS	ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS
NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL	HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR	SEMANA SANTA
PATRIMONIO INMUEBLE	HUERTOS / JARDINES DE VALOR GENÉRICO	TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA
NIVEL IA. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)	ESPACIO PÚBLICO NIVEL URBANO CONSOLIDADO	REDORRIDOS
NIVEL IB. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)	NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR	OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO
NIVEL IC. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL	NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TÍPOLOGICO	
NIVEL ID. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR	NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO	
NIVEL IE. EDIFICACIÓN DE VALOR TÍPOLOGICO	NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO	
NIVEL IF. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO	ARBOLES SINGULARES	
REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL		



ZONA 1: EXCAVACIÓN	TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA	ACCESION CONSTRUCCIÓN SUBTERRÁNEA
ZONA 2: EXCAVACIÓN O SEGUIMIENTO, SEGÚN PROYECTO	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA	ACEQUIA CAUCE ABIERTO
ZONA 3: CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS	PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA	GALERÍA Nº1 (CARO DE SANTIAGO)
INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE REESTRUCTURAS EMERGENTES	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL	GALERÍA Nº2 (CONVENTO DE SANTIAGO)
IA-00. INTERVENCIÓNES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS	PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA	GALERÍA Nº3 (CARO DE SANTA ANA)
<p>En el documento de Catálogo se incluye un listado con los datos básicos de cada una de estas intervenciones y una ficha de cada una de las intervenciones que obtuvieron resultados positivos.</p>	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL	GALERÍA Nº5 (CARO DE SAN MIGUEL)
	TEATRO DE LA COLONIA IVLIA GEMELLA ACCI (BIC)	
	OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	



## AMU-01 TEATRO ROMANO. HUERTA LAO / HOYO DEL PASEO



00303051



La aparición del teatro romano en el ámbito de estudio en el año 2007, ha venido a trastocar buan parte de lo que hasta le momento se sabía sobre el núcleo urbano de Guadix.

La aparición de este edificio público supone la existencia de una fase de monumentalización de la ciudad romana. Los elementos más monumentales en el ángulo Noroccidental de la ciudad, en tonro al torreón del Ferro.

El ámbito se encuentra situado en el desnivel Norte - Sur desde la parte alta de la alzazaba, hasta la catedral y la ribera del río Guadix. Este desnivel habría sido aprovechado para colocar allí el graderío del teatro romano.

Con la caída del imperio romano, la ciudad se vió abandonada, de tal modo, que los restos quedaron enterrados hasta perderse por completo de la memoria. Toda esta plataforma situada en el desnivel pasó a formar parte del asentamiento rural, siendo zona de huertas, regadas por la acequia de Ranas, que pasando junto la muralla septentrional de la medina no llega a introducirse en la ciudad, sirviendo de límite inferior para el riego de las huertas bajas.

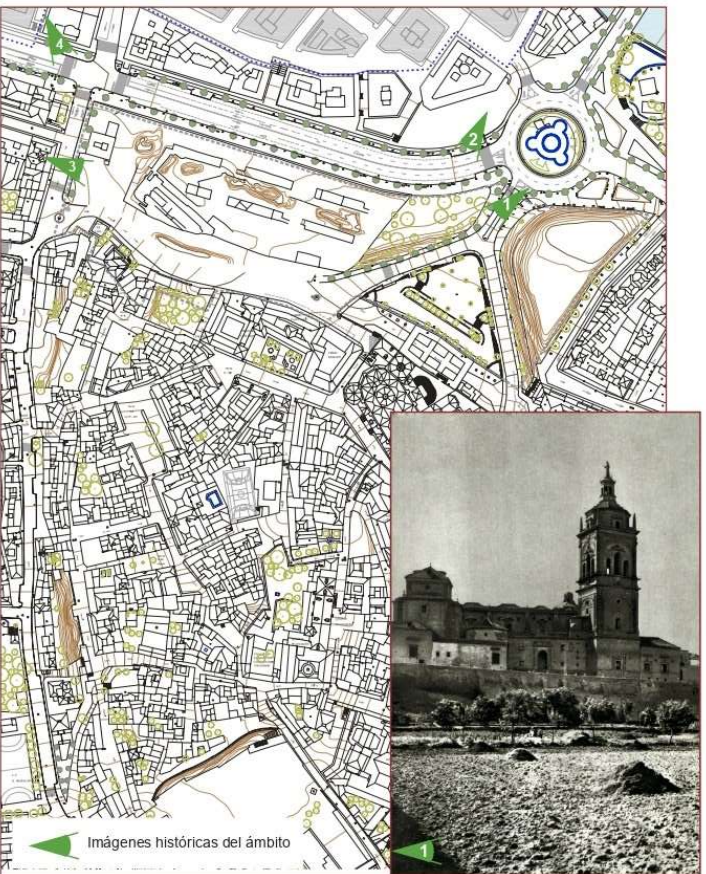
Toda esta zona quedó com zona de huertas hasta entrado el siglo XX. Sufrió un importante cambio al hacer la plataforma de acceso para salvar el desnivel desde la carretera de Granada hasta la Catedral.

El uso de huerta de este espacio se prolongó hasta bien entrado el siglo XX.

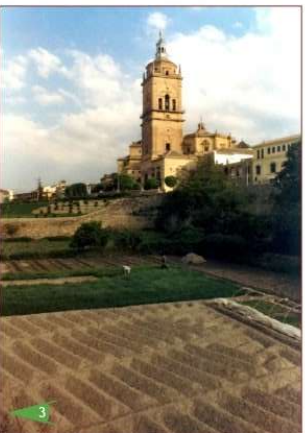
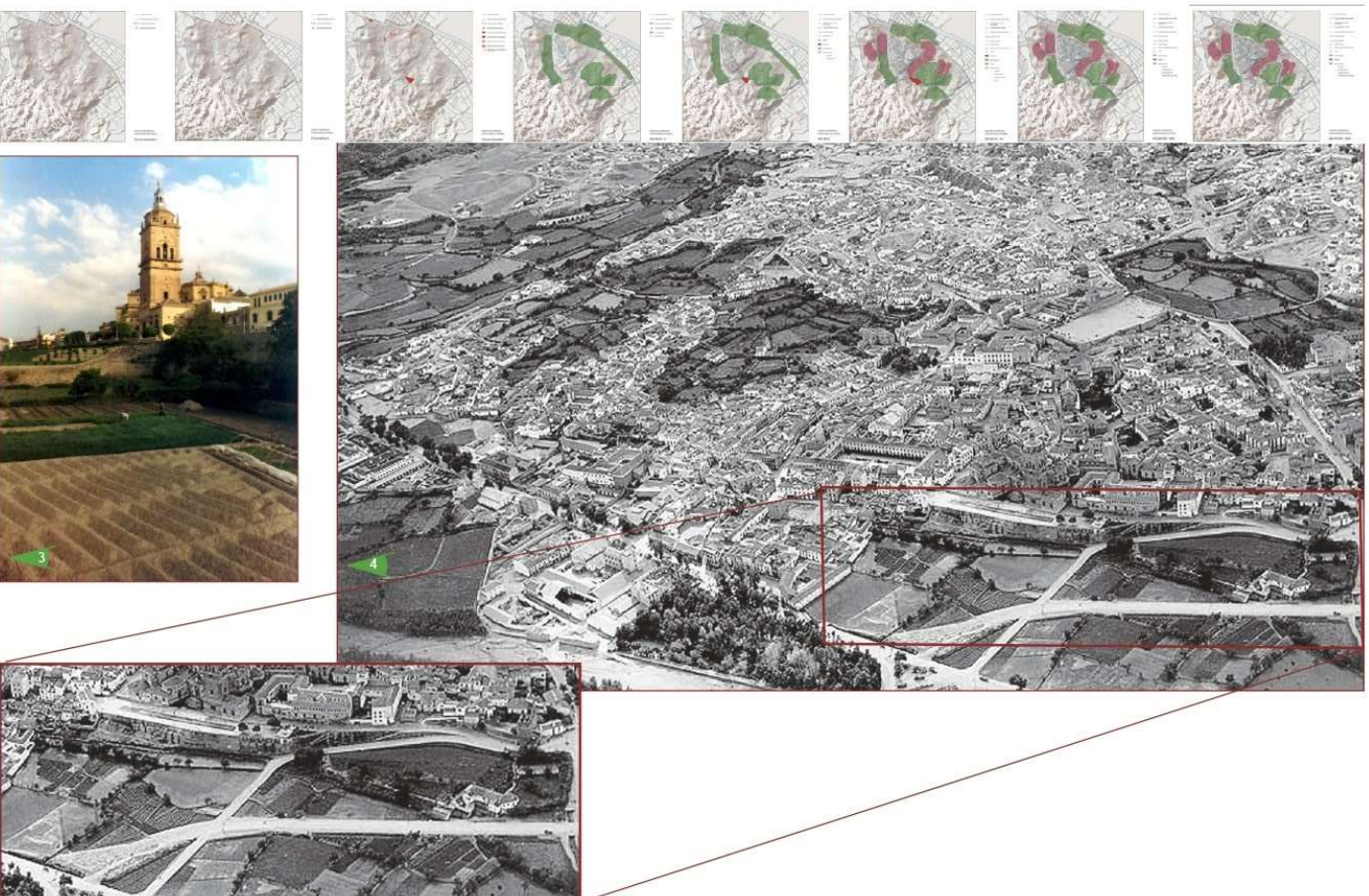
En el denominado Hoyo del Paseo, que se incorpora al ámbito, no existen datos de restos protohistóricos. No obstante, la aparición de teatro romano en la huerta Lao, situado en la misma plataforma y en la misma cota que este espacio, hace pensar en la posible existencia de importantes restos des asentamiento romano de la ciudad (posible anfiteatro).



## RESEÑA HISTÓRICA





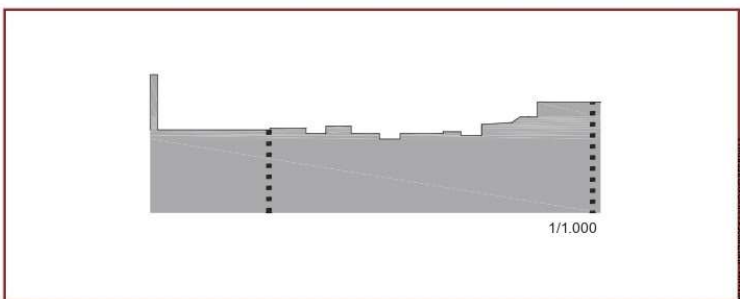
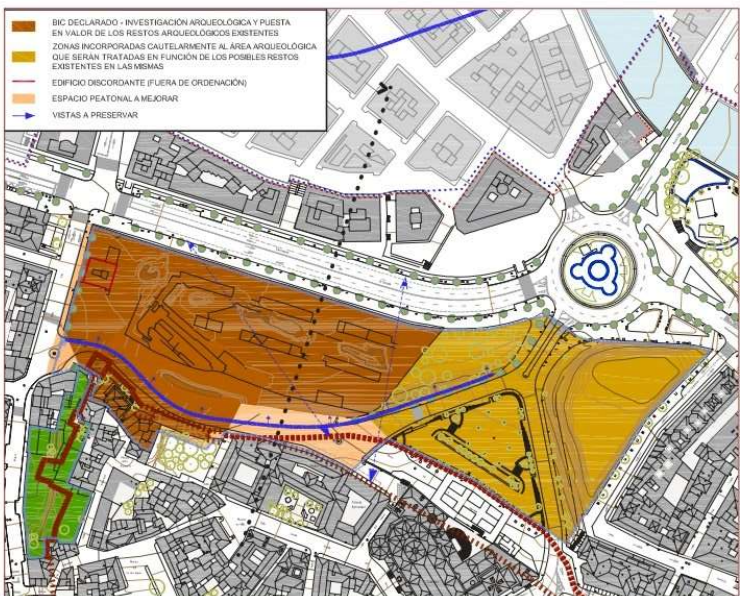


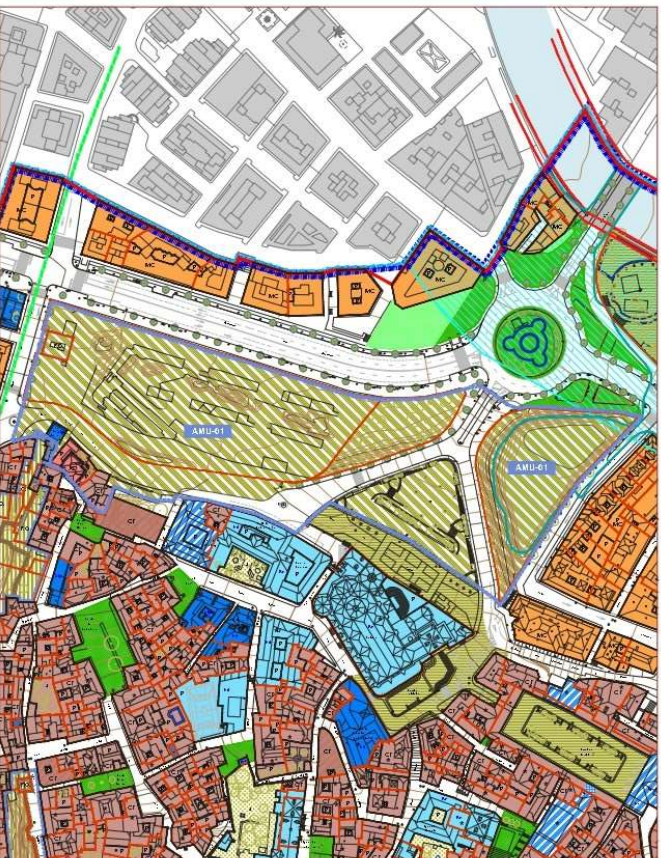
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Se plantea que este ámbito debe ser objeto de un PE, por la importancia y delicadeza del mismo.

Los criterios de ordenación para este ámbito discontinuo son los siguientes:

- Se encuentra en una zona emblemática de la ciudad, en un escenario único con un enorme patrimonio que hace de carta de presentación de una ciudad histórica como Guadix. Es visible en esta fachada toda la secuencia histórica de la ciudad, desde el teatro romano, pasando por la muralla medieval, el palacio mudéjar de Villalegre, y el renacentista del obispo, la catedral barroca y el palacio episcopal neogótico del siglo XIX. El juego de volúmenes y los desnivles existentes, crean un escenario de gran impacto visual, que permite visualizar todos los elementos que nos permiten comprender la secuencia constructiva de la ciudad.
- Creación de un sistema general de espacios libres tipo "área arqueológica" para poner en valor los restos arqueológico del ámbito.
- Compatibilizar y coordinar los procesos y resultados de la investigación arqueológica con los proyectos de integración de urbana de los restos existentes y de los hallazgos potenciales.
- Fomentar la creación de un equipamiento centro interpretativo ligado a la protección del entorno y con el objetivo de dotar de funcionalidad el área. La ocupación máxima de dicho equipamiento será del 5 % de la superficie del sistema general.
- Incorporar en lo posible referencias de la ciudad antigua que clarifiquen la interpretación urbanística de los restos, fundamentalmente en lo que se refiere a sus condiciones de percepción, potenciando y preservando las visuales, eliminación o integración de elementos discordantes, eliminación del cableado y antenas, creación de miradores, etc.
- Establecer medidas para la reurbanización de los espacios libres.
- Incluir como fuera de ordenación el edificio discordante presente en el ámbito, ya que dificulta la lectura del mismo. En el desarrollo del ámbito se estudiará la posibilidad de plantear su adquisición mediante expropiación, a fin de incorporar estos terrenos al parque arqueológico previsto.
- Mejora de los accesos y recorridos peatonales de la zona, estableciendo las adecuadas restricciones al tráfico rodado, así como establecer las medidas oportunas de señalización del Conjunto.
- Recuperación e investigación arqueológica de espacios excavados y zonas con restos emergentes, así como en el resto del ámbito, con la realización de sondeos puntuales en todo el perímetro de la zona. En este sentido, tanto el Hoyo del Paseo como la zona señalada con el mismo grafismo en el esquema adjunto, aunque a día de hoy no hayan sido excavadas, han sido incorporadas cautelarmente al área arqueológica a la espera de futuras investigaciones.
- Consolidación y puesta en valor de los elementos, realizando las labores de volcado planimétrico y documental precisas para la difusión y conocimiento de las investigaciones.
- Elaboración de fichas de diagnóstico para los elementos susceptibles de puesta en valor, mediante los procedimientos adecuados tales como la consolidación de restos y reposición de zonas deterioradas de los elementos inmuebles.
- Creación de circuito adecuadamente acondicionado para facilitar la comprensión y visita del Conjunto.
- Priorización de unos estudios históricos-arqueológicos que determinen los criterios de ordenación para las distintas intervenciones que puedan realizarse.





PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

**NOMBRE:** TEATRO ROMANO. HUERTA LAO / HOYO DEL PASEO **CÓDIGO SECTOR:** AMU-01

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO  
 Uso global: SGEL  
 Superficie bruta (m2): 28.697  
 Área de reparto: -  
 S.G.E.L (m2): 23.563

**DOTACIONES PÚBLICAS**

Equipamientos (m2): -  
 Espacios Libres (m2): -

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior  
 Iniciativa de Planeamiento: Pública  
 Sistema de actuación: Expropiación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Creación de un sistema general de espacios libres tipo "área arqueológica" para poner en valor los restos arqueológico del ámbito.

Obtención mediante expropiación de las parcelas privadas que han sido calificadas como SGEL, lo cual queda cuantificado en el Estudio Económico Financiero incluido en la Memoria de Ordenación del presente documento. En relación al Hoyo del Paseo, se programa la realización, a corto-medio plazo, de los estudios arqueológicos pertinentes para la comprobación de la existencia o no de restos arqueológicos en la parcela.

Fomentar la creación de un equipamiento centro interpretativo ligado a la protección del entorno. La ocupación máxima de dicho equipamiento será del 5 % de la superficie del sistema general.

Incluir como fuera de ordenación del edificio discordante existente en el ámbito.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

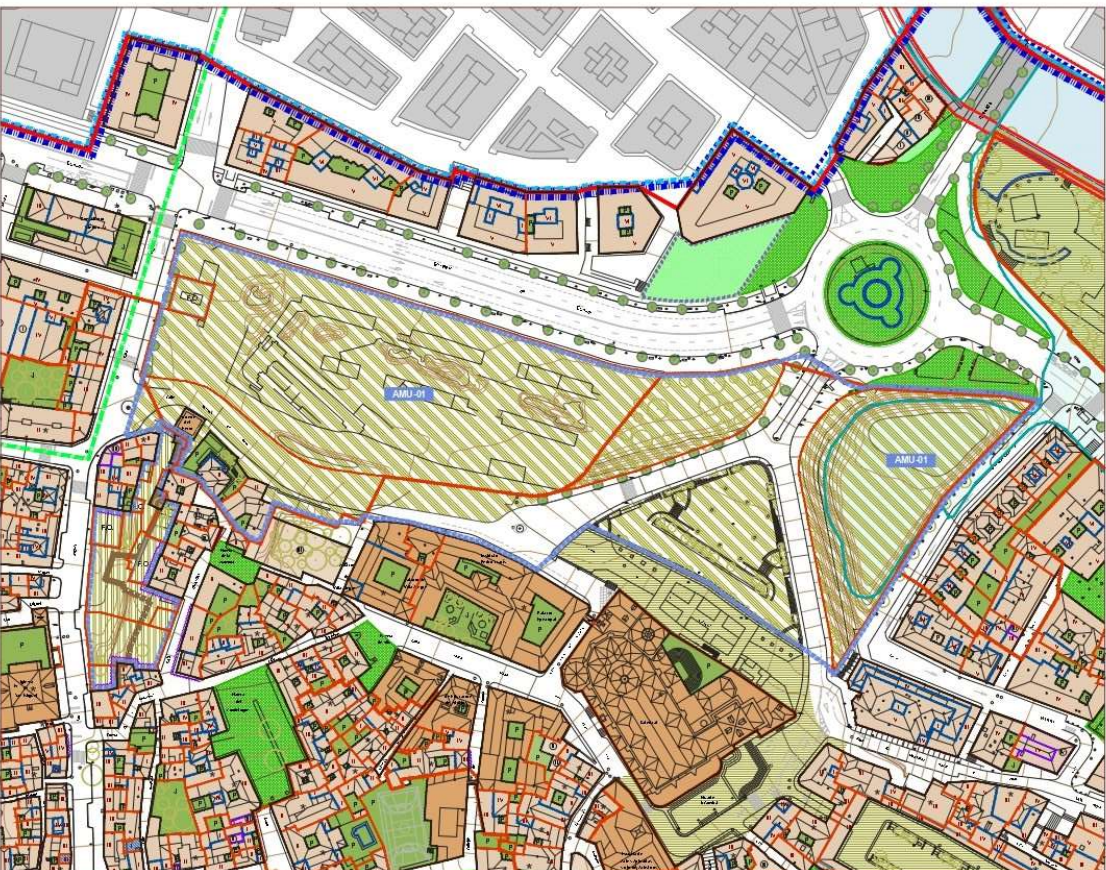
Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

**CAUTELA ARQUEOLÓGICA:** Zona 1

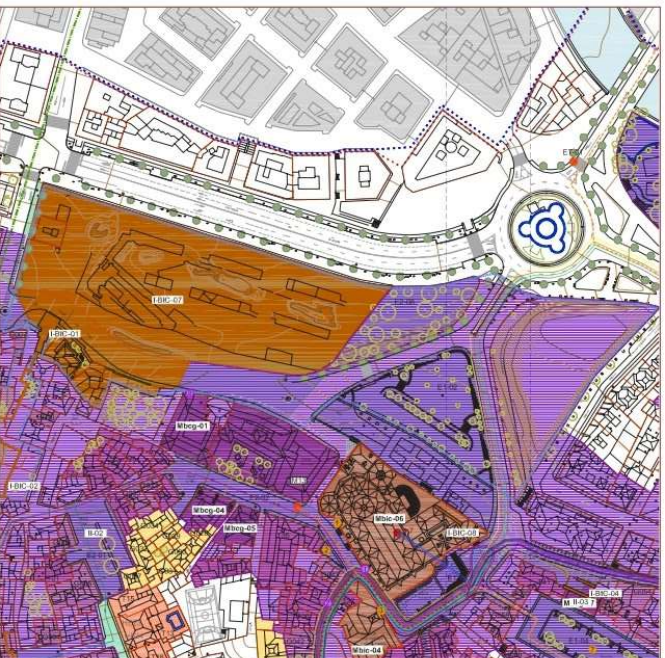




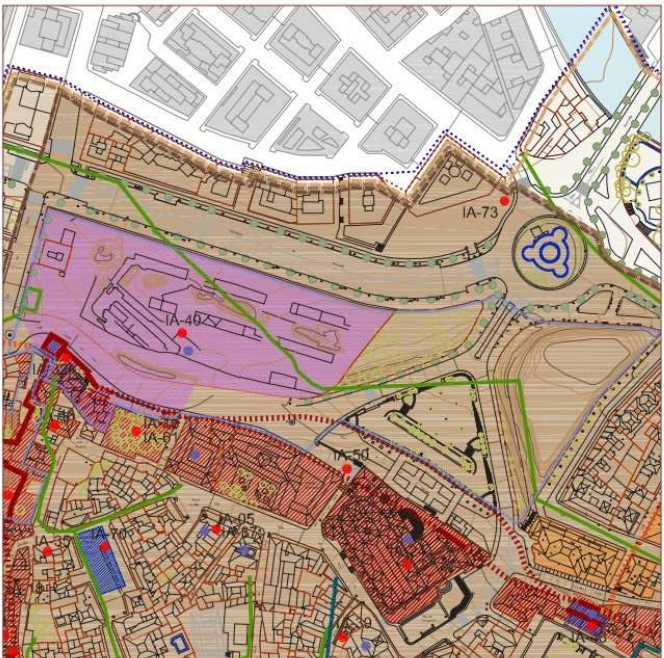
PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

00303051

## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS	PATRIMONIO ETNOLÓGICO
<ul style="list-style-type: none"><li>NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC</li><li>NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>FUENTES</li><li>CRUCES Y HERRAMIENTAS</li><li>OTROS ELEMENTOS</li><li>HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR</li><li>HUERTOS / JARDINES DE VALOR GENÉRICO</li><li>ESPACIO PÚBLICO SUELO URBANO CONSOLIDADO</li><li>NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR</li><li>NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TIPOLOGICO</li><li>NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO</li><li>ÁRBOLES SINGULARES</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>FIESTA DEL CASCAMORRAS</li><li>RECORRIDO CARRERA CASCAMORRAS</li><li>ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS</li><li>SEMANA SANTA</li><li>TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA</li><li>RECORRIDOS</li><li>OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO</li></ul>
<b>PATRIMONIO INMUEBLE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)</li><li>NIVEL III. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BICI)</li><li>NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL</li><li>NIVEL I. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR</li><li>NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR TIPOLOGICO</li><li>NIVEL III. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO</li><li>REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL</li></ul>		

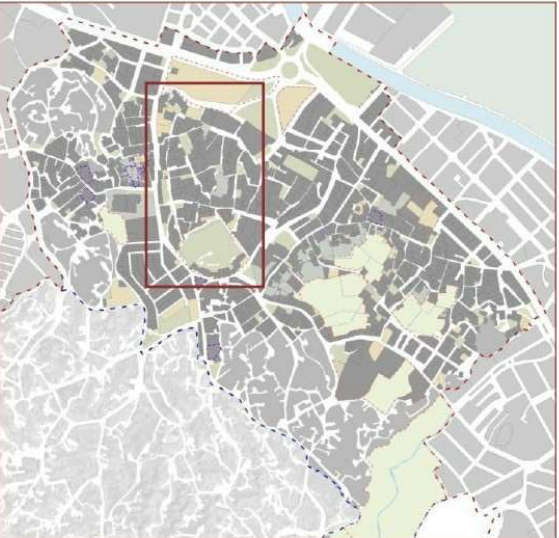


CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ACEQUIAS
<ul style="list-style-type: none"><li>ZONA 1. EXCAVACIÓN</li><li>ZONA 2. EXCAVACIÓN O SEGUIMIENTO, SEGUN PROYECTO</li><li>ZONA 3. CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS</li><li>INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES</li><li>IA-00. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA</li><li>TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA</li><li>PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA</li><li>TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL</li><li>PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA</li><li>TEATRO DE LA COLONIA (VIA GEMELLA ACCI) (BIC)</li><li>OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA</li><li>ACEQUIA CAUCE ABIERTO</li></ul>
		<b>GALERÍAS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>GALERÍA N°1 (CAÑO DE SANTIAGO)</li><li>GALERÍA N°2 (CONVIENTO DE SANTIAGO)</li><li>GALERÍA N°3 (CAÑO DE SANTA ANA)</li><li>GALERÍA N°4 (CAÑO DE SAN MIGUEL)</li></ul>

COG. 1081630001-46102/285



## AMU-02/03/04/05 ALCAZABA Y MURALLA



00303051



La topografía original sobre la que se construirá la ciudad de Guadix, está condicionalda por los *bad lands* o cárcavas del reborde de la Hoya y el cauce del río Guadix. Donde hoy día se encuentra la Alcazaba, era un cerro, tal y como hoy los vemos en la zona de las cuevas.

En la zona de la Alcazaba se ha documentado un importante volumen de material de las etapas prehistórica y protohistórica, que prueban en principio la ocupación del cerro sobre el que se asienta la fortificación medieval en la Edad del Bronce. En este momento, la topografía original del cerro no debería haber cambiado mucho de la original. En la intervención no aparecen materiales de época ibérica ni romana.

En época alto medieval parece que tampoco estuvo ocupado el cerro, aunque la aparición de la fosa amortizada en el sgl. X con abundante materiales cerámicos bajo una de las torres de la Alcazaba, excavada en el año 2009, vienen a confirmar la construcción de la Alcazaba en el sgl. XI. A partir de la generación de la Alcazaba, se desarrollará un circuito de murallas para cerrar la nueva medina con una mezquita mayor situada en una posición excéntrica.

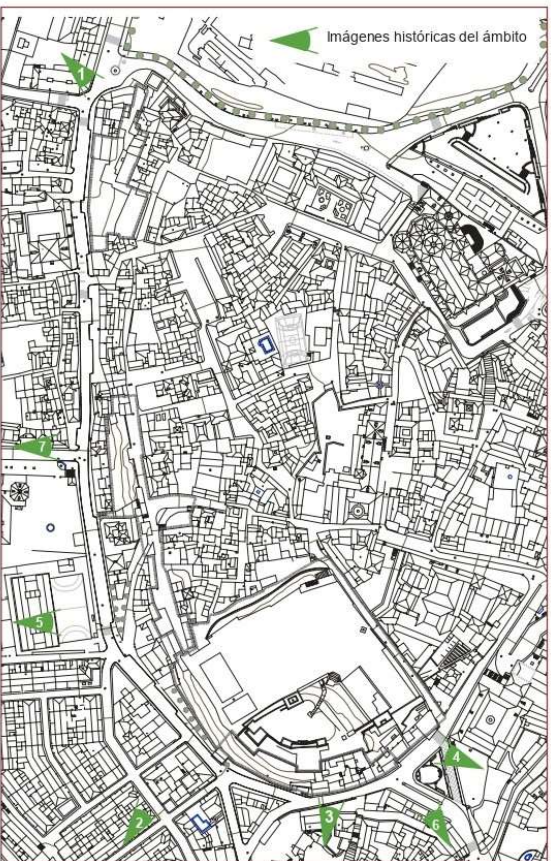
A partir del siglo XII se produce una expansión progresiva y una consolidación de las estructuras urbanas del siglo anterior, y se comienzan a levantar barrios situados extramuros.

Tras la reconquista el espacio de la alcazaba quedó semiabandonado y se empezaron a adosar construcciones en los laterales, haciendo que pierda en parte su entidad en la ciudad, igualmente pasó con el resto de paños de la muralla que hoy día se encuentran formando parte de algunas viviendas.

La Alcazaba durante un tiempo formó parte del seminario mayor de Guadix.



## RESEÑA HISTÓRICA







## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

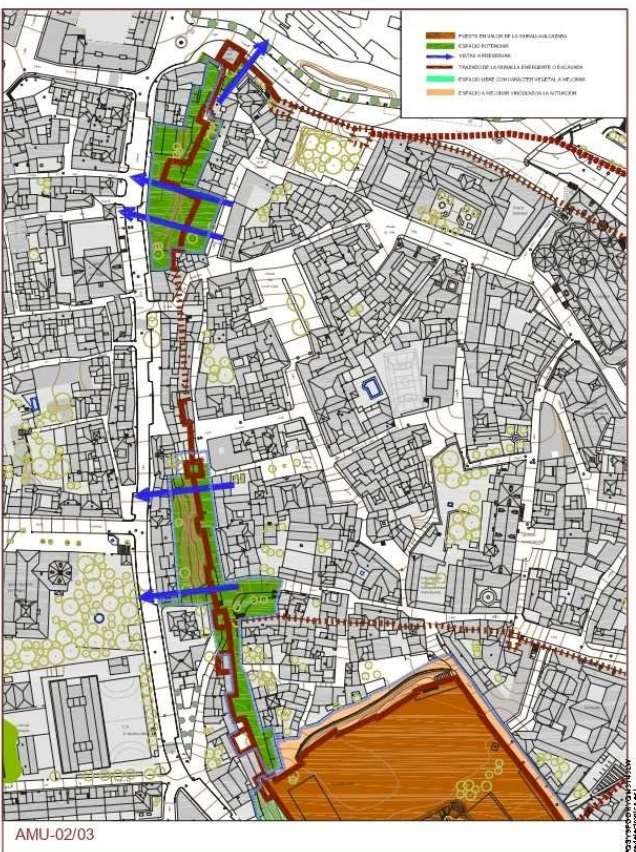
Las distintas zonas delimitadas como AMU (02, 03, 04 y 05) deben tener un tratamiento individualizado, por la importancia, delicadeza y particularidades de cada una de ellas. El objetivo común es la creación de un eje de espacios libres públicos que siguiendo el trazado de la primera muralla medieval (tanto en su tramos emergentes como los aún subyacentes) acabe formalizando un parque arqueológico lineal que una los dos hitos históricos y arqueológicos más importantes del CH: la Alzazaba y los restos de Teatro Romano.

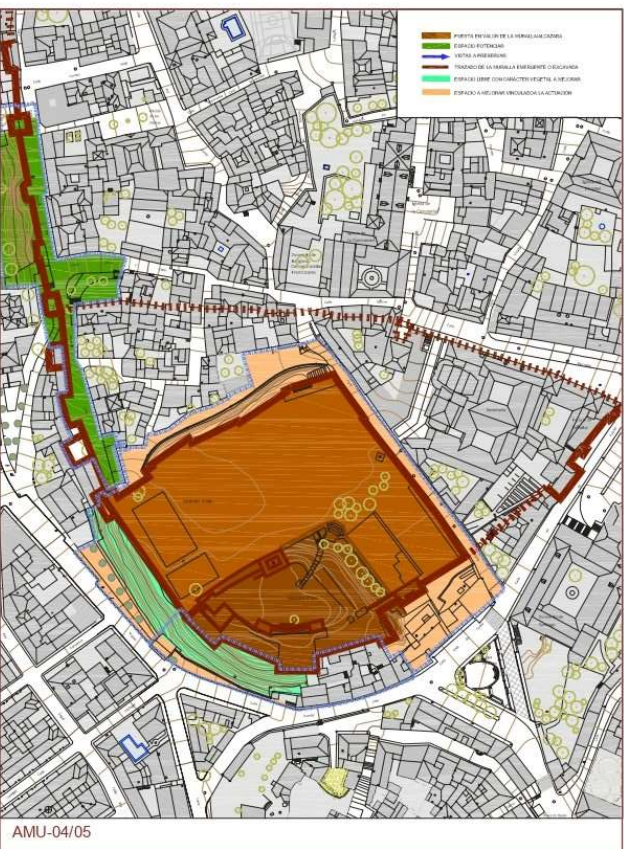
Los criterios generales de ordenación para este ámbito discontinuo son los siguientes:

- Compatibilizar y coordinar los procesos y resultados de la investigación arqueológica con los proyectos de integración urbana de los restos existentes y de los hallazgos potenciales.
- Fomentar la creación de un centro interpretativo ligado a la protección del entorno y dotar de funcionalidad el área.
- Incorporar en lo posible referencias de la ciudad antigua que clarifiquen la interpretación urbanística de los restos, fundamentalmente en lo que se refiere a sus condiciones de percepción, potenciando y preservando las visuales, eliminación o integración de elementos discordantes, eliminación del cableado y antenas, creación de miradores, etc.
- Establecer medidas para la reurbanización de los espacios libres.
- Mejora de los accesos y recorridos peatonales de la zona, estableciendo las adecuadas restricciones al tráfico rodado, así como establecer las medidas oportunas de señalización del Conjunto.
- Recuperación e investigación arqueológica de espacios excavados y zonas con restos emergentes, así como en el resto del ámbito, con la realización de sondeos puntuales donde se considere oportuno.
- Consolidación y puesta en valor de los elementos, realizando las labores de volcado planimétrico y documental precisas para la difusión y conocimiento de las investigaciones.
- Elaboración de fichas de diagnóstico para los elementos susceptibles de puesta en valor, mediante los procedimientos adecuados tales como la limpieza de la cubierta vegetal, consolidación de restos y reposición de zonas deterioradas de los elementos inmuebles.

Criterios específicos de las AMU-02/03:

- Se han delimitado aquellos espacios y parcelas directamente vinculados a los tramos de muralla (tanto emergentes como subyacentes) de esta parte de la ciudad.
- Se plantea el mantenimiento u obtención como espacio libre de edificación de los ámbitos previstos, marcando como fuera de ordenación aquellos volúmenes existentes que se considera adecuado eliminar para un buen desarrollo de la propuesta, mejorando la percepción y acceso de los importantes restos patrimoniales y generando la posibilidad recorrer el ámbito de norte a sur como itinerario arqueológico.
- Cada uno de los ámbitos se desarrollará a través de un PERI.
- Se favorecerá la formalización de plataformas o miradores de visualización de carácter paisajístico.



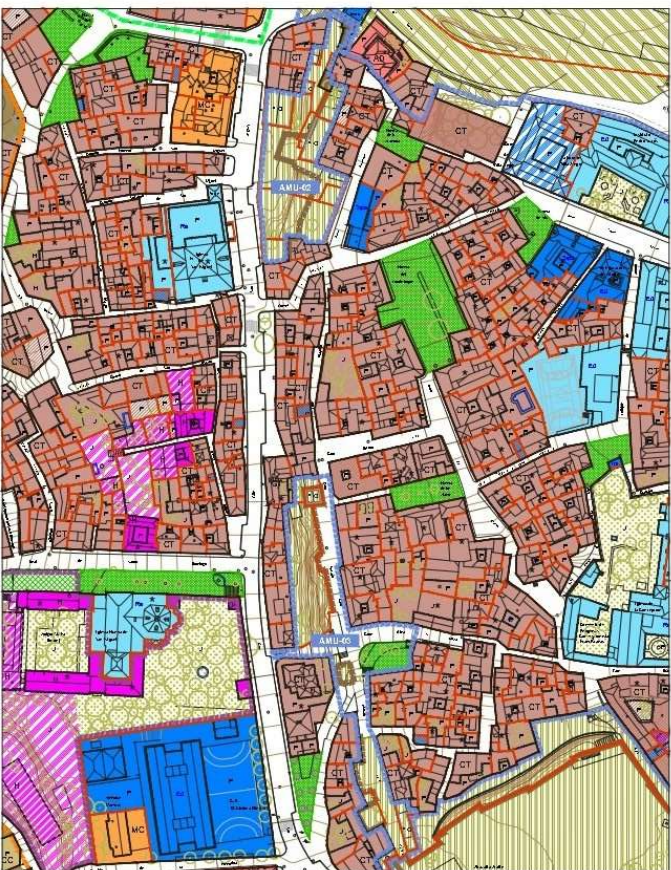


#### Criterios específicos de la AMU-04:

- Reconposición morfológica del entorno de La Alcazaba para generar espacios urbanos de calidad y poner en valor el conjunto, mejorando la legibilidad e integración de la Alcazaba con el resto de la red de espacios libres, realizando una labor de regeneración urbana y tratamiento de los bordes del tejido urbano.
- Creación de circuito adecuadamente acondicionado para facilitar la comprensión y visita del Conjunto.
- Priorización de unos estudios históricos-arqueológicos que determinen el alcance y localización del recinto de la alcazaba que permita plantear criterios para las distintas intervenciones que puedan realizarse.
- Obtención de una parcela mediante compensación (SG-EL-07B) y dos parcelas mediante expropiación (SG-EL-07C y D), situadas en el borde sureste del monumento, como Sistema General de Espacios Libres de apoyo a la Alcazaba, lo que permitirá recuperar el acceso original al BIC.
- Este ámbito no está sujeto a ninguna figura de planeamiento de desarrollo posterior, puesto que las determinaciones urbanísticas en el mismo quedan definidas en el presente documento. Los objetivos marcados se obtendrán a través del desarrollo de los oportunos proyectos de investigación, urbanización...

#### Criterios específicos de la AMU-05:

- En este ámbito se incluyen una serie de parcelas situadas en la fachada sur de la Alcazaba, ocupadas por cuevas y casas-cuevas que se adosan en algunos casos a los lienzos de muralla existentes.
- Se plantea la obtención de parte de los terrenos colindantes a la muralla de la Alcazaba, de manera que sea posible la creación de un paseo extramuros que circunde el monumento y permita mayor disfrute del mismo a todos los ciudadanos y visitantes.
- Se desarrollará a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- En tanto no se redacte el PERI previsto, en las edificaciones incluidas en el ámbito solamente será posible realizar obras de conservación y mantenimiento.



NOMBRE: MURALLA

CÓDIGO SECTOR: AMU-02/03

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO	
Uso global:	SGEL	
Superficie bruta (m2):	5.667	
Área de reparto:		
S.G.E.L. (m2):	4.051	S.G.Eq. (m2): -

**DOTACIONES PÚBLICAS**

Equipamientos (m2):	-
Espacios Libres (m2):	-

Figura de Planeamiento:	Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
Iniciativa de Planeamiento:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

El objetivo común es la creación de un eje de espacios libres públicos que siguiendo el trazado de la primera muralla medieval (tramos emergentes y subyacentes) acabe formalizando un parque arqueológico lineal que una los dos hitos históricos y arqueológicos más importantes del CH: la Alcazaba y los restos de Teatro Romano. Se plantean algunas adquisiciones para su cesión como Sistema General de Espacios Libres de la ciudad, lo cual queda recogido en el Estudio Económico Financiero incluido en la Memoria de Ordenación del presente documento.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

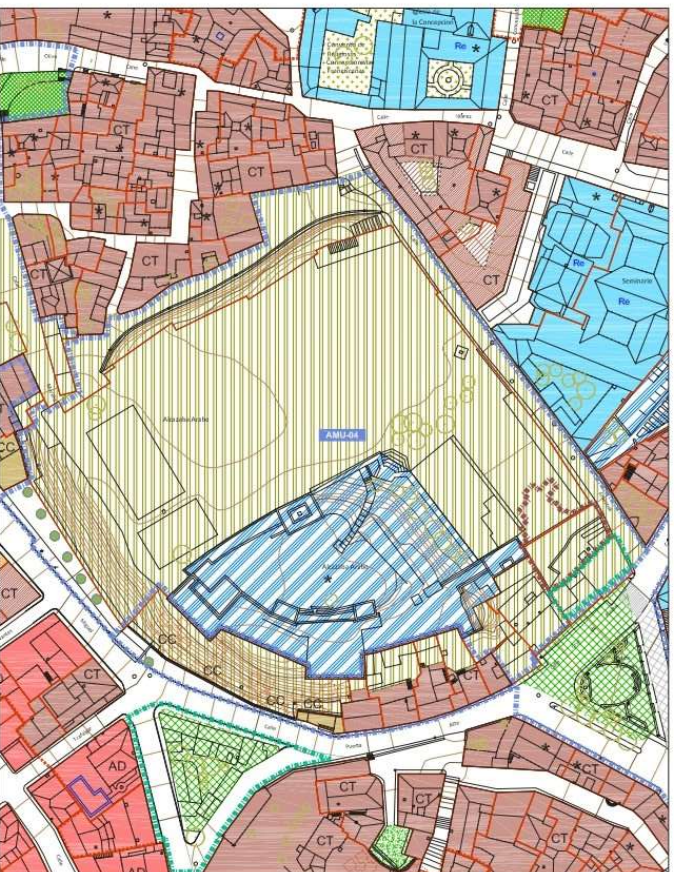
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

La ordenación grafada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 1



NOMBRE: ALCAZABA	CÓDIGO SECTOR: AMU-04
------------------	-----------------------

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO	
Uso global:	DOTACIONAL	
Superficie bruta (m2):	14.590	
Área de reparto:	AR-06 (parcela 79834-02)	
S.G.E.L. (m2):	10.305	S.G.Eq. (m2): 3.193

#### DOTACIONES PÚBLICAS

Equipamientos (m2):	-
Espacios Libres (m2):	-

Figura de Planeamiento:	-
Iniciativa:	-
Sistema de actuación:	Compensación (para la parcela incluida en AR-06) y expropiación

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Recomposición morfológica del entorno de La Alcazaba para generar espacios urbanos de calidad y poner en valor el conjunto, mejorando la legibilidad e integración de la Alcazaba con el resto de la red de espacios libres, realizando una labor de regeneración urbana y tratamiento de los bordes del tejido urbano. Obtención de varias parcelas en el borde sureste del monumento, como Sistema General de Espacios Libres de apoyo a la Alcazaba, lo que permitirá recuperar el acceso original al BIC.

#### OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

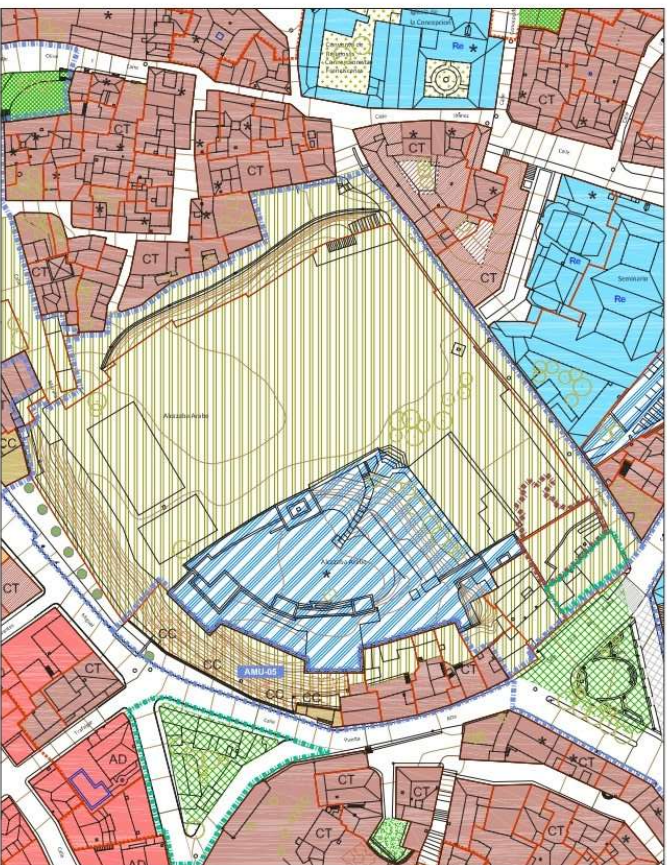
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA:	Zona 1
-----------------------	--------



NOMBRE: ALCAZABA

CÓDIGO SECTOR: AMU-05

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO	S.G.Eq. (m2):	-
Uso global:	RESIDENCIAL		
Superficie bruta (m2):	1.797		
Área de reparto:	-		
S.G.E.L. (m2):	-		

**DOTACIONES PÚBLICAS**

Equipamientos (m2):	-
Espacios Libres (m2):	-

Figura de Planeamiento:	Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
Iniciativa de Planeamiento:	Pública
Sistema de actuación:	-

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Tratamiento y consolidación del borde sur de la Alcazaba Árabe de Guadix. Se desarrollará a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Se ha previsto la adquisición de parte de las parcelas situadas en el borde sur de la Alcazaba, cuyo mantenimiento se considera negativo para la puesta en valor del monumento y la adecuada lectura del mismo, lo cual queda recogido en el Estudio Económico Financiero incluido en la Memoria de Ordenación del presente documento.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

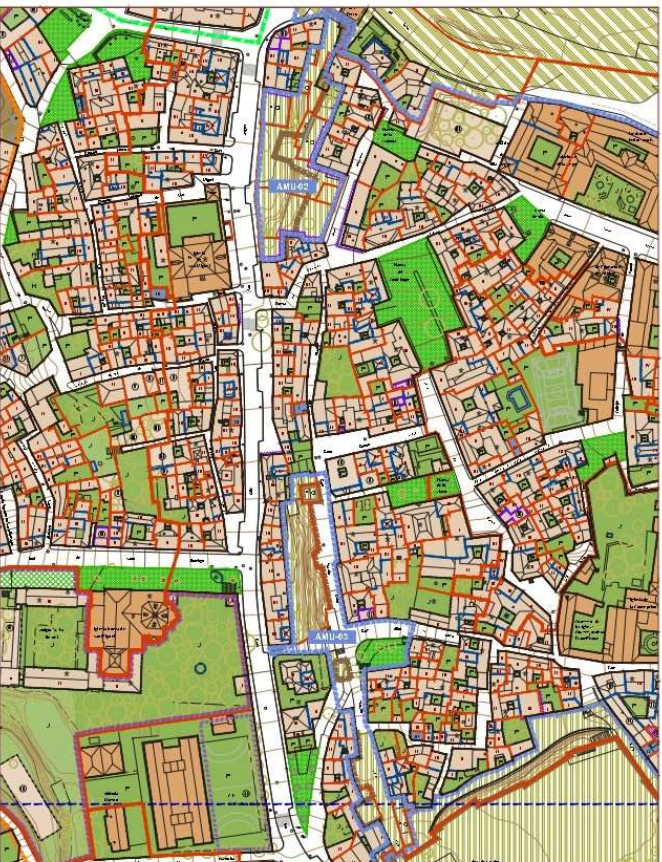
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

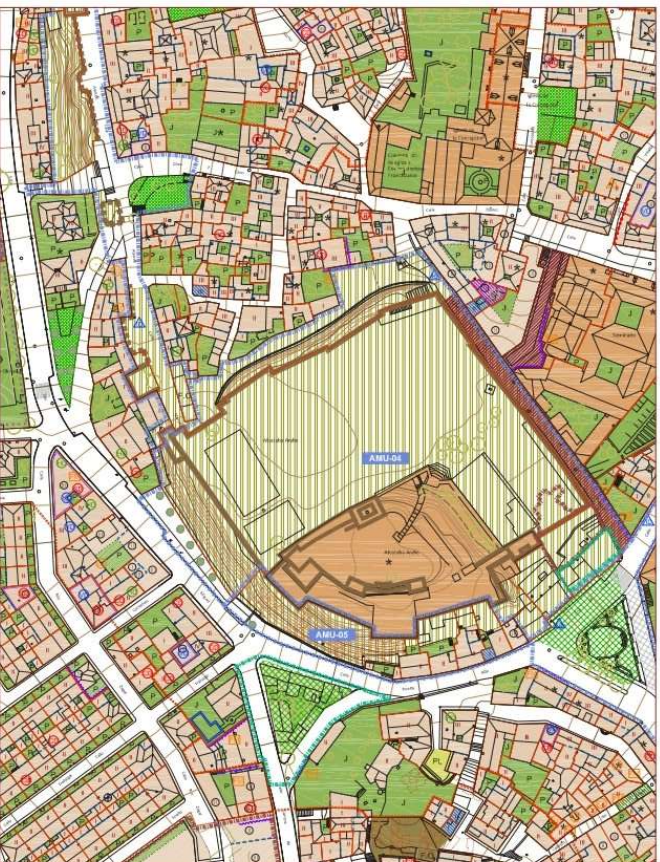
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 1

## PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES



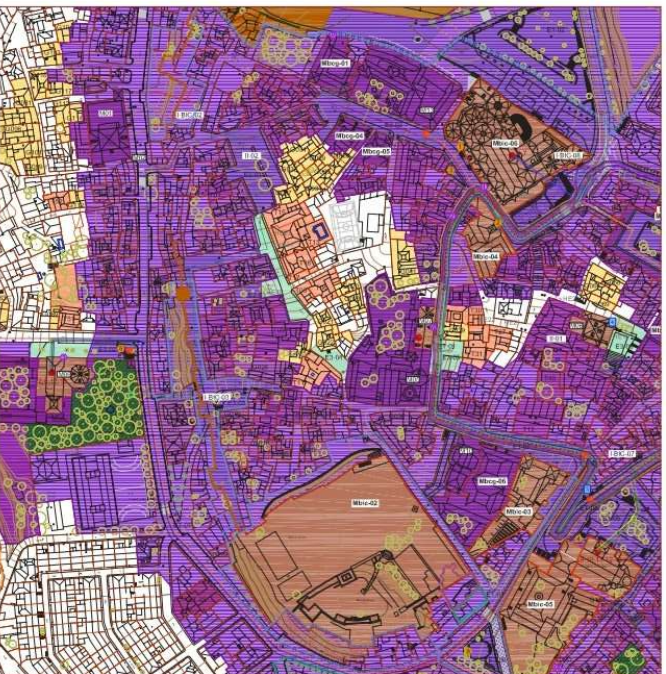
AMU-02/03



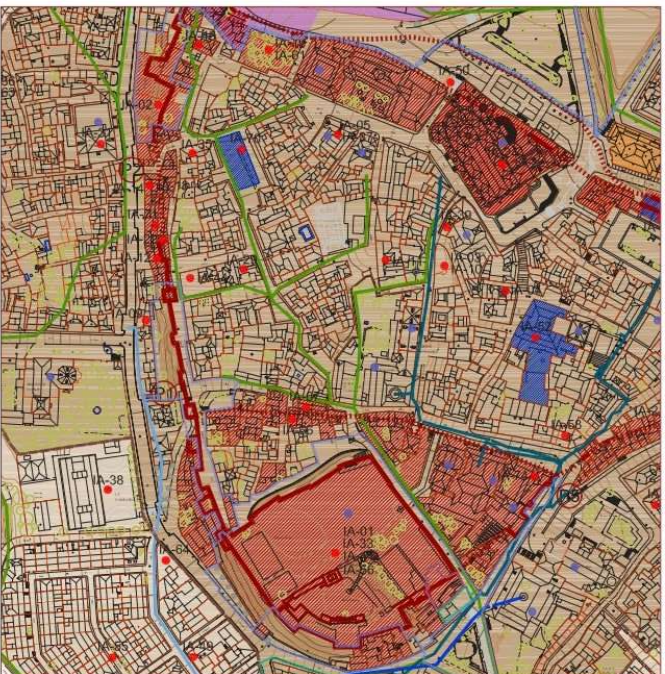
AMU-04/05

00303051

## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



<b>ENTORNO DE BIC:</b> [Icono de zona de entorno]	<b>ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS</b> [Icono de fuente] FUENTES. [Icono de cruces] CRUCES Y HORRACERAS. [Icono de estrella] OTROS ELEMENTOS. [Icono de huerto] HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR. [Icono de huerto] HUERTOS / JARDINES DE VALOR GENÉRICO. [Icono de espacio público] ESPACIO PÚBLICO SUELO URBANO CONSOLIDADO: [Icono de espacio público I] NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR. [Icono de espacio público II] NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TIPOLOGICO. [Icono de espacio público III] NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO. [Icono de árbol] ÁRBOLES SINGULARES.	<b>PATRIMONIO ETNOLÓGICO</b> <b>FIESTA DEL CASCAMORRAS</b> [Icono de línea amarilla] RECORRIDO CARRERA CASCAMORRAS. [Icono de círculo rojo] ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS. <b>SEMANA SANTA</b> [Icono de templo] TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA. [Icono de bandera] RECORRIDOS. [Icono de zona] OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO.
<b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b> [Icono de zona naranja] NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC. [Icono de zona roja] NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL.	<b>PATRIMONIO INMUEBLE</b> [Icono de zona marrón] NIVEL IA. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC). [Icono de zona naranja] NIVEL IB. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC). [Icono de zona roja] NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL. [Icono de zona naranja] NIVEL III. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR. [Icono de zona roja] NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR TIPOLOGICO. [Icono de zona roja] NIVEL V. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO. [Icono de zona roja] REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL.	

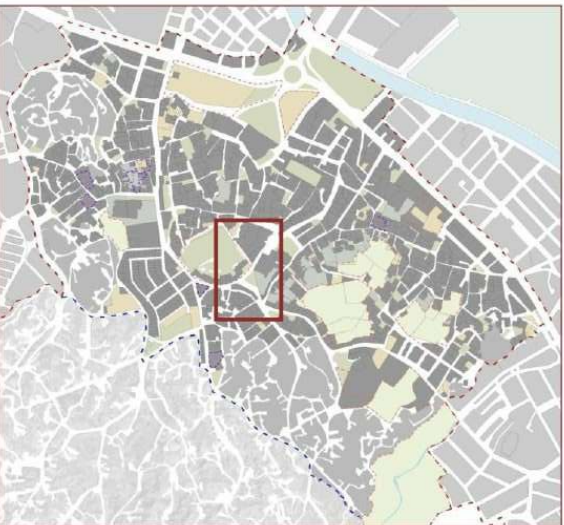
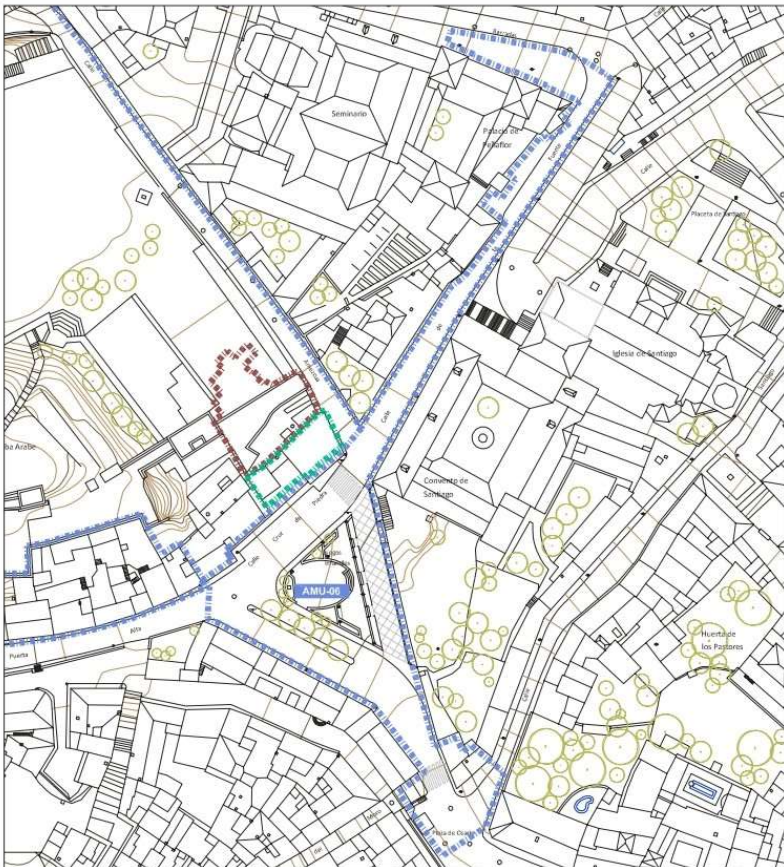


<b>CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS</b> [Icono de zona 1] ZONA 1: EXCAVACIÓN. [Icono de zona 2] ZONA 2: EXCAVACIÓN O SEGUIMIENTO, SEGÚN PROYECTO. [Icono de zona 3] ZONA 3: CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS. [Icono de punto azul] INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES. [Icono de punto rojo] IA-00: INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS. <small>En el documento de Catálogo se incluye un listado con los datos básicos de cada una de estas intervenciones y una ficha de cada una de las intervenciones que obtuvieron resultados positivos.</small>	<b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b> [Icono de línea roja] TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA. [Icono de línea roja] TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA. [Icono de zona roja] PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA. [Icono de zona roja] TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL. [Icono de zona roja] PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA. [Icono de zona roja] TEATRO DE LA COLONIA IULIA GEMELLA ACCI (BIC). [Icono de zona roja] OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.	<b>ACEQUIAS</b> [Icono de línea verde] ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA. [Icono de línea verde] ACEQUIA CAUCE ABIERTO.
	<b>GALERÍAS</b> [Icono de línea azul] GALERÍA N°1 (CAÍDO DE SANTAGO). [Icono de línea azul] GALERÍA N°2 (EDIFICIENTO DE SANTAGO). [Icono de línea azul] GALERÍA N°3 (CAÍDO DE SANTA ANA). [Icono de línea azul] GALERÍA N°4 (CAÍDO DE SAN MIGUEL).	

00303051

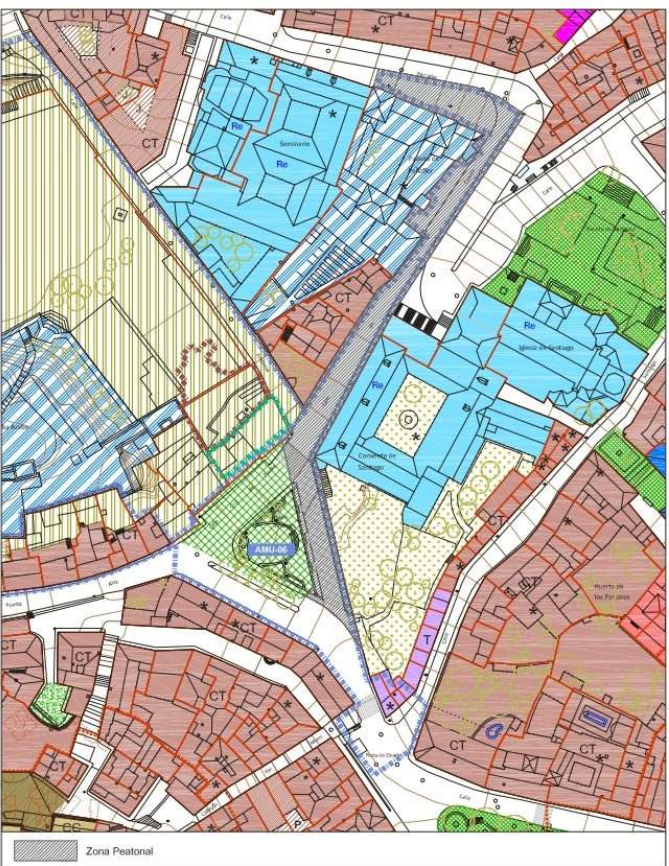


## AMU-06 PLAZA PEDRO DE MENDOZA Y ENTORNO



00303051





PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

<b>NOMBRE:</b> PLAZA PEDRO DE MENDOZA Y ENTORNO	<b>CÓDIGO SECTOR:</b> AMU-06
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie bruta (m2):	3.420
Área de reparto:	-
S.G.E.L. (m2):	-
	S.G.Eq. (m2): -
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>	
Equipamientos (m2):	-
Espacios Libres (m2):	800
<b>Figura de Planeamiento:</b> Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b> Pública	
<b>Sistema de actuación:</b> -	
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>	
<p>Ordenación de espacios públicos y viales en la actual Plaza Pedro de Mendoza y su entorno inmediato, a través de un PERI que ordene detalladamente el ámbito, cuyos objetivos principales sean los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>El diseño del espacio público</b> relacionado con la recuperación del acceso a la Alcazaba, en consonancia con la ordenación que se prevea para el AMU-04 y teniendo en cuenta en lo que proceda la propuesta ganadora del concurso de arquitectura Richard H. Driehaus que, en su edición 2019-2020, versaba sobre la "Recuperación y Mejora del Área de la Alcazaba de Guadix".</li> </ul> <p>En relación a la superficie grafiada como espacio libre en los planos de ordenación, su forma es orientativa, y será el Plan Especial previsto el que determine de que forma se organizan el espacio público y el peatonal con tolerancia rodada. En cualquier caso, no se destinarán a espacio libre público menos de 800 m<sup>2</sup> de suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mejora de la movilidad</b>, tanto rodada como peatonal, para lo cual el Plan Especial a redactar podrá proponer algún ajuste de alineaciones, que deberá quedar debidamente justificado y siempre con el visto bueno de la administración cultural competente.</li> </ul> <p>El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.</p> <p>Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.</p>	
<b>CAUTELA ARQUEOLÓGICA:</b>	Zona 1



NOMBRE: PLAZA PEDRO DE MENDOZA Y ENTORNO CÓDIGO SECTOR: AMU-06

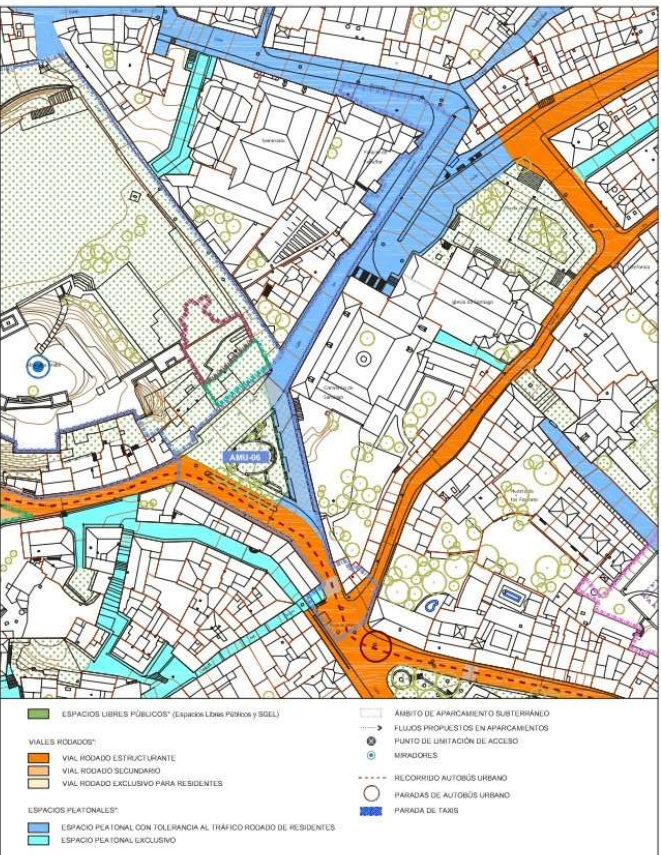
**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Tal y como se puede observar en el esquema de movilidad adjunto, el tráfico rodado en el ámbito de intervención se restringirá al vial que da continuidad a las calles cruz de Piedra y San Marcos, que está categorizado como vial rodado estructurante.

Como ya se ha indicado, en el resto del ámbito el Plan Especial definirá el espacio destinado a espacio libre público como tal y aquel que se destine a viales o recorridos peatonales, cuyo nivel de tolerancia rodada deberá también ser definido por el Plan Especial. El diseño de todos estos espacios se realizará de manera unitaria.

En cuanto a la catalogación de la actual plaza Pedro de Mendoza, se propone mantener su protección como espacio libre público de interés, pero no tanto por su diseño y configuración actual, sino por su importante uso como cruce de caminos y su ubicación relativa respecto a significativos elementos patrimoniales de la ciudad.

Se mantiene la ficha de catálogo del elemento (E3-09), pero en la misma se hace la observación de que dicho espacio está sometido a una propuesta de mejora de su configuración y diseño, estrechamente relacionado con la recuperación del acceso a la Alcazaba de Guadix.



ESQUEMA DE MOVILIDAD



## ARI-01 CUESTA DE LA MAGDALENA

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-01: 13.906 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

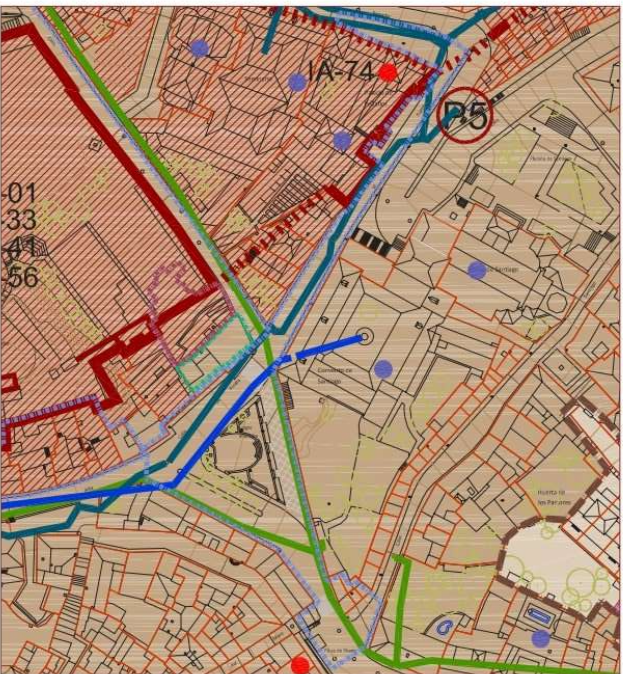
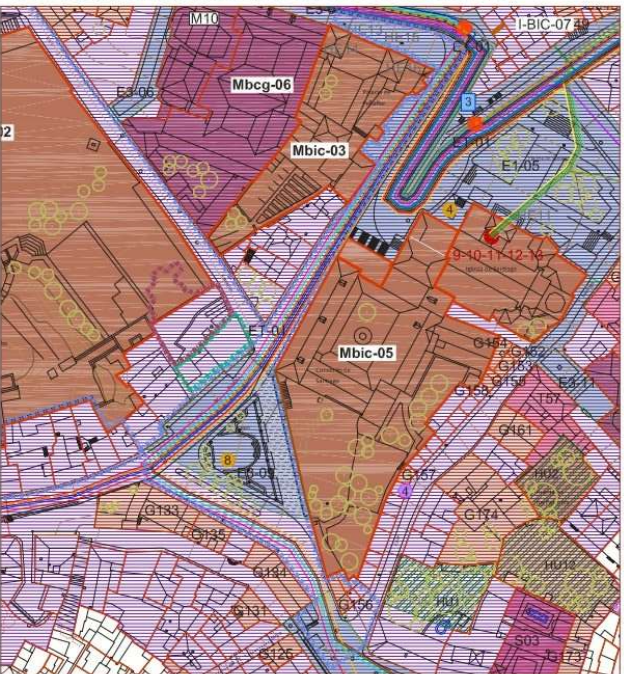
**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para todo la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejore la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.



## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS	PATRIMONIO ETNOLÓGICO	CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ACEQUIAS
<ul style="list-style-type: none"><li>ENTORNO DE BIC</li><li>NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC</li><li>NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>FUENTES</li><li>CRUCES Y HORRININAS</li><li>OTROS ELEMENTOS</li><li>HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR</li><li>HUERTOS / JARDINES DE VALOR GENÉRICO</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>FIESTA DEL CASCAMORRAS</li><li>RECORRIDO GARRERA CASCAMORRAS</li><li>ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS</li><li>SEMANA SANTA</li><li>TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA</li><li>RECORRIDOS</li><li>OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ZONA 1. EXCAVACIÓN</li><li>ZONA 2. EXCAVACIÓN O SEGUIMIENTO, SEGÚN PROYECTO</li><li>ZONA 3. CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS</li><li>INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES</li><li>IA-00. INTERVENCIÓNES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA</li><li>TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA</li><li>PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA</li><li>TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL</li><li>PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA</li><li>TEATRO DE LA COLONIA (LA GEMELLA ACCI) (BIC)</li><li>OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA</li><li>ACEQUIA CAUCE ABIERTO</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>NIVEL III. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)</li><li>NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)</li><li>NIVEL V. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL</li><li>NIVEL VI. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR</li><li>NIVEL VII. EDIFICACIÓN DE VALOR TIPOLÓGICO</li><li>NIVEL VIII. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO</li><li>REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ESPACIO PÚBLICO SUELO URBANO CONSOLIDADO</li><li>NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR</li><li>NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TIPOLÓGICO</li><li>NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO</li><li>ARBORES SINGULARES</li></ul>		<p>En el documento de Catálogo se incluye un listado con los datos básicos de cada una de estas intervenciones y una foto de cada una de las intervenciones que obtuvieron resultados positivos.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA</li><li>TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL</li><li>PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA</li><li>TEATRO DE LA COLONIA (LA GEMELLA ACCI) (BIC)</li><li>OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>GALERÍA Nº1 (CARO DE SANTIAGO)</li><li>GALERÍA Nº2 (CONVENTO DE SANTIAGO)</li><li>GALERÍA Nº3 (CARO DE SANTA ANA)</li><li>GALERÍA Nº4 (CARO DE SAN MIGUEL)</li></ul>





## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que graven las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos.

La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.



## ARI-02 CERRO DE SAN CRISTÓBAL



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-02: 17.150 m2

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para todo la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejorar la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.



### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que graven las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos. La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.

## ARI-03 CUATRO ESQUINAS 1



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-03: 6.717 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

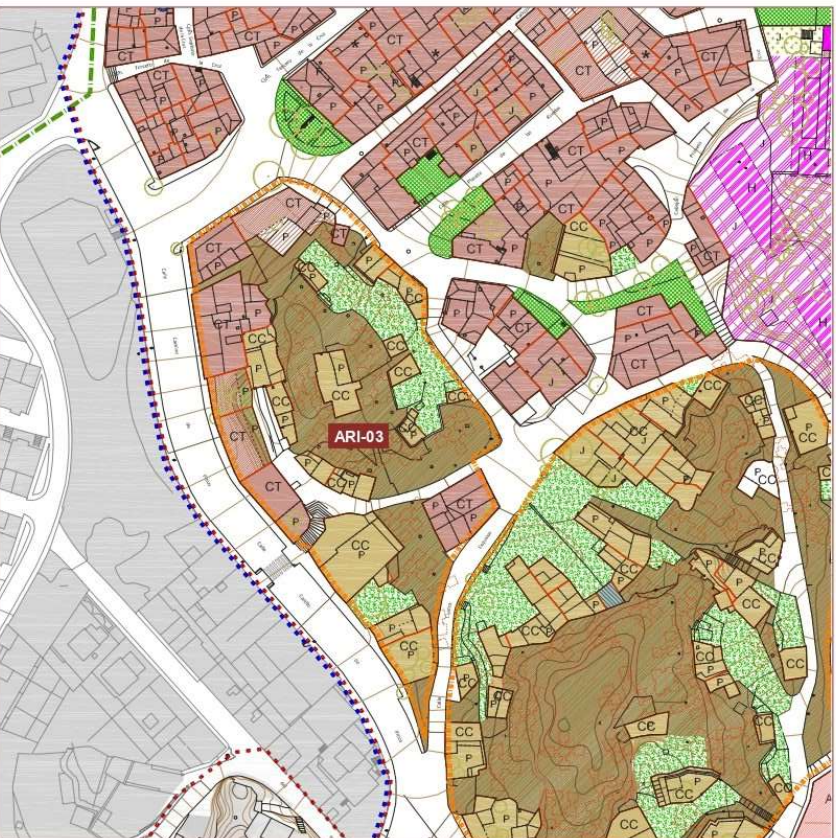
**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para toda la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejore la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.

00303051





## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que graven las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurran las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos.

La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.

## ARI-04 CUATRO ESQUINAS 2



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-04: 13.590 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para toda la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejore la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.

www.juntadeandalucia.es/eboja

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que graven las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos. La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.



## ARI-05 SOLANA DE SANTIAGO



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-05: 17.058 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para todo la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejorar la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- a) Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- b) Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- c) Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.

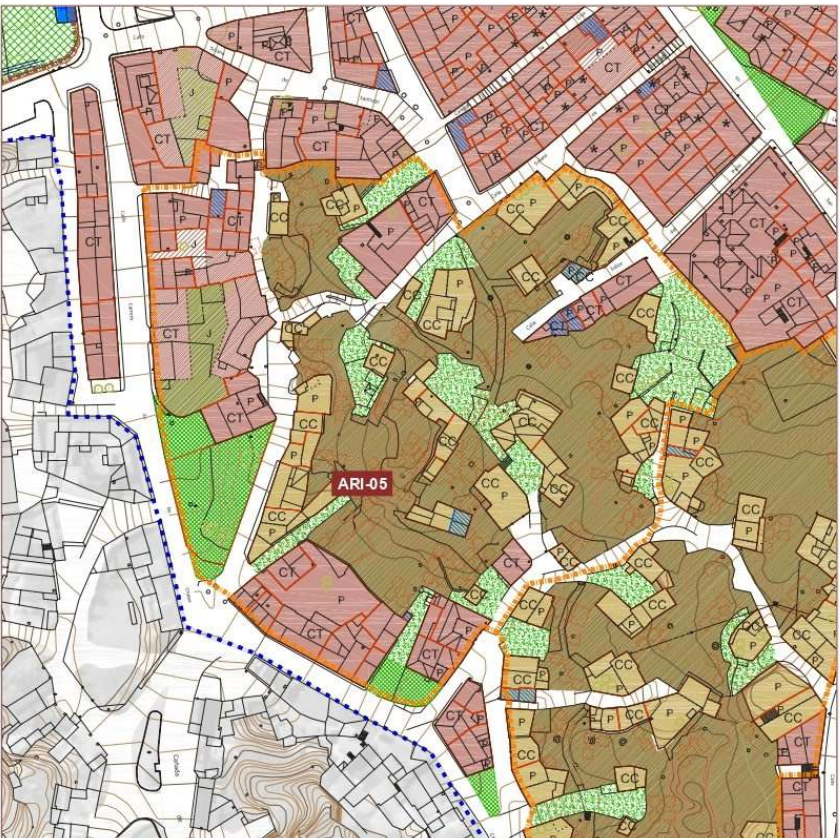
### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que gravan las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reurbanización, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos. La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.



## ARI-06 SAN MARCOS 1



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-06: 12.104 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

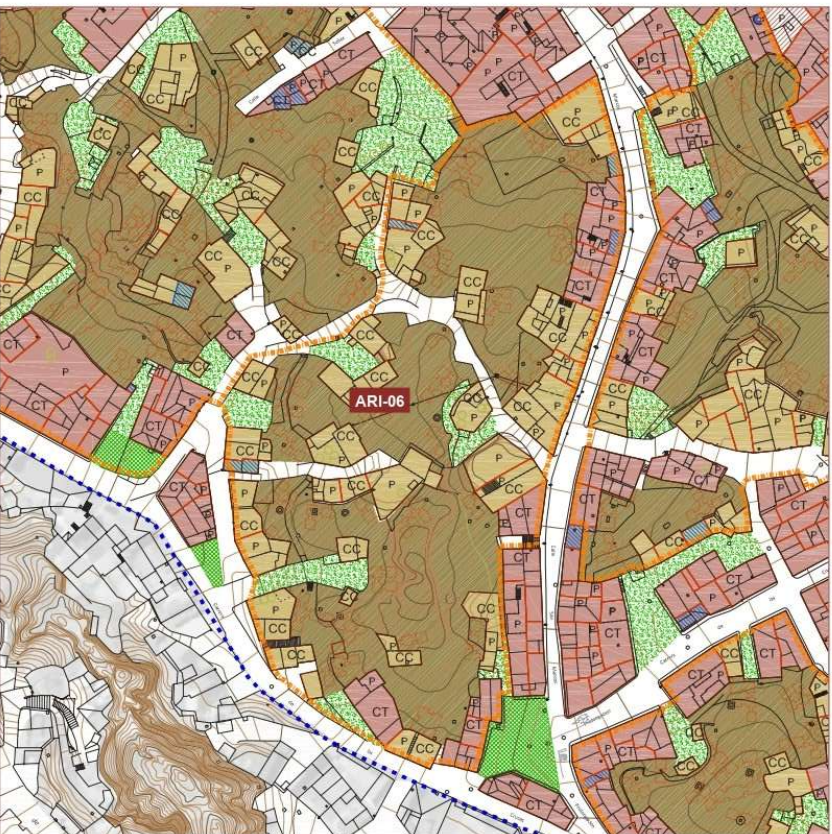
En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para todo la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejore la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que graven las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos.

La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.



## ARI-07 SAN MARCOS 2



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-07: 9.402 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para todo la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejore la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.



**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

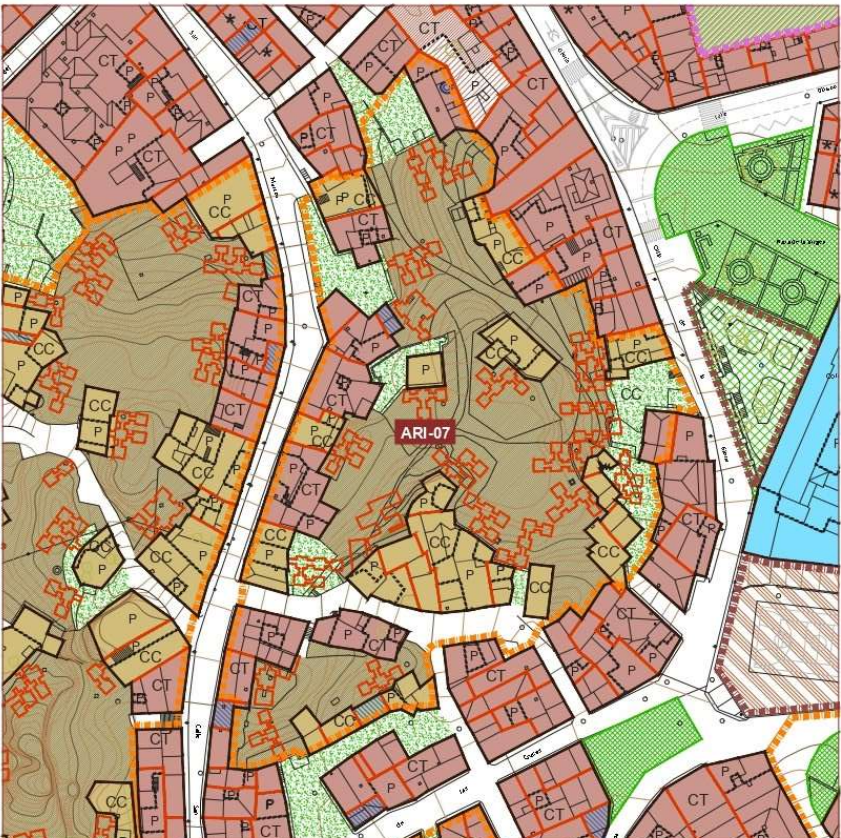
**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que graven las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

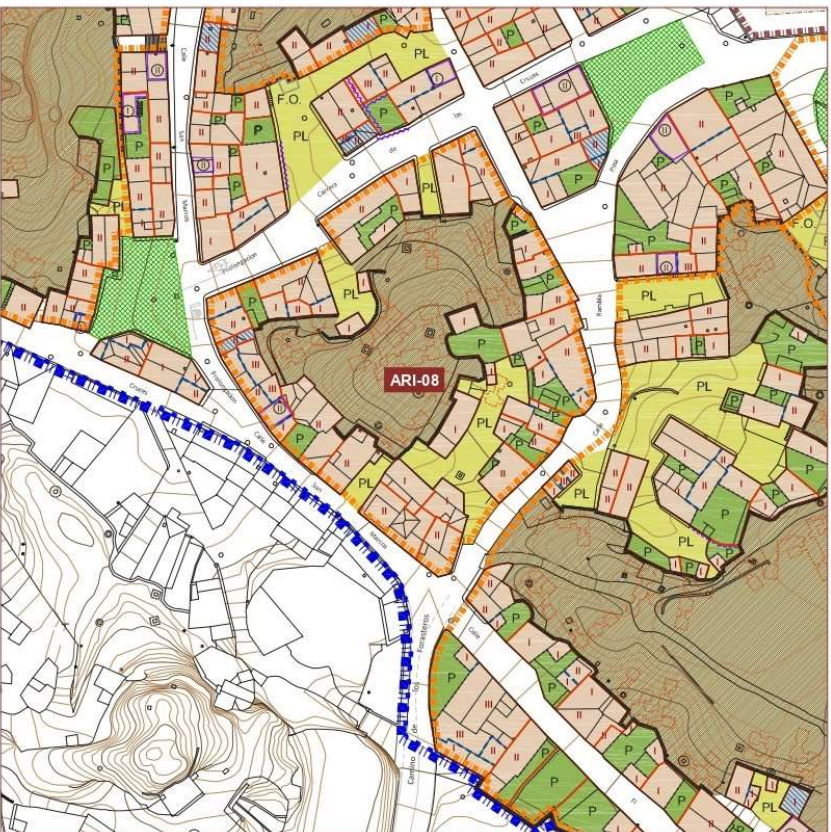
**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos.

La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.



## ARI-08 PROLONGACIÓN DE SAN MARCOS



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-08: 4.750 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Definición de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para toda la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejore la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.

00303051  
 https://www.juntadeandalucia.es/boja

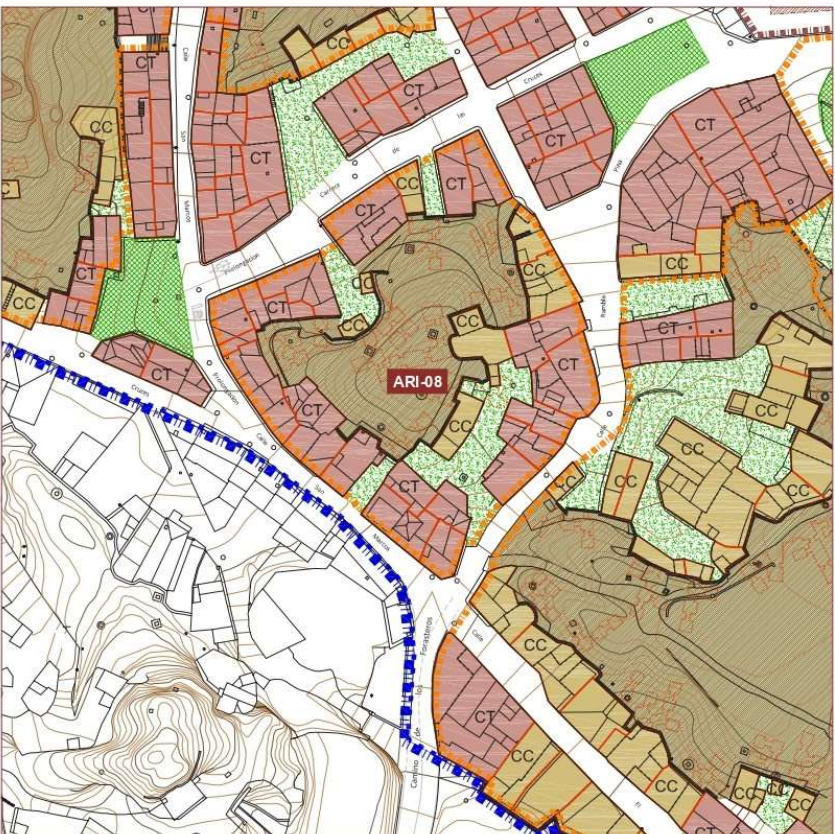
### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que gravan las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

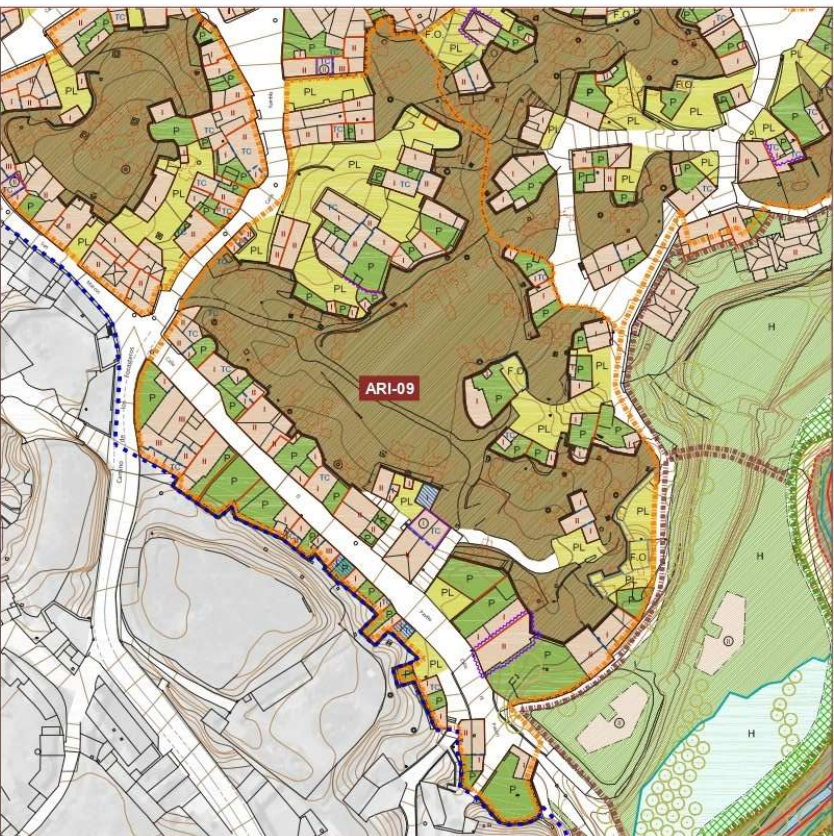
**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos. La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.



## ARI-09 EL PASILLO



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-09: 16.232 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para todo la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejore la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

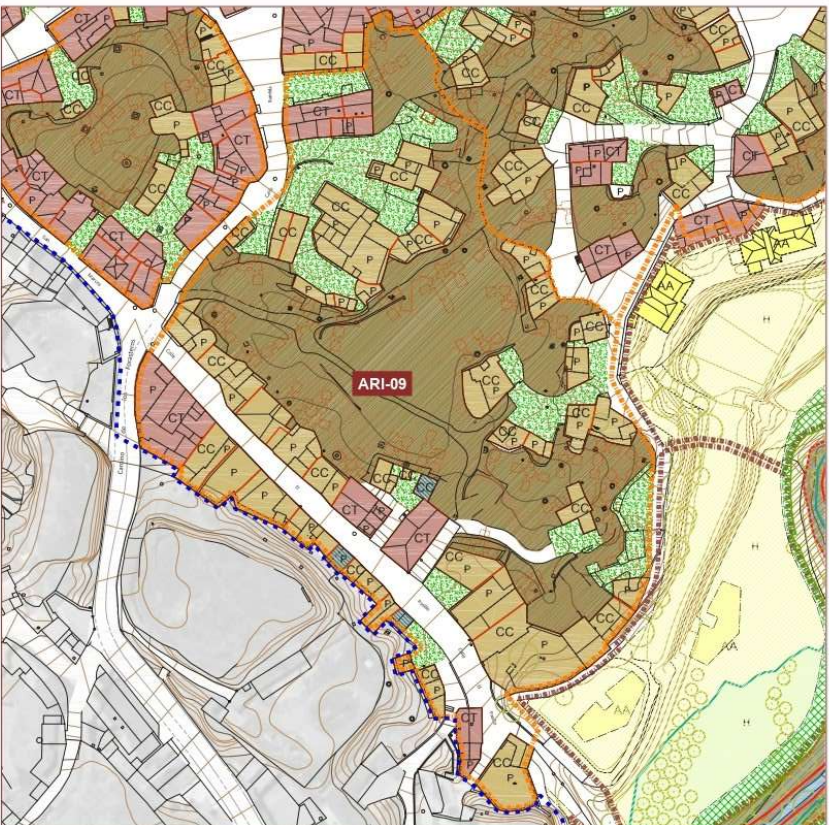
**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que graven las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

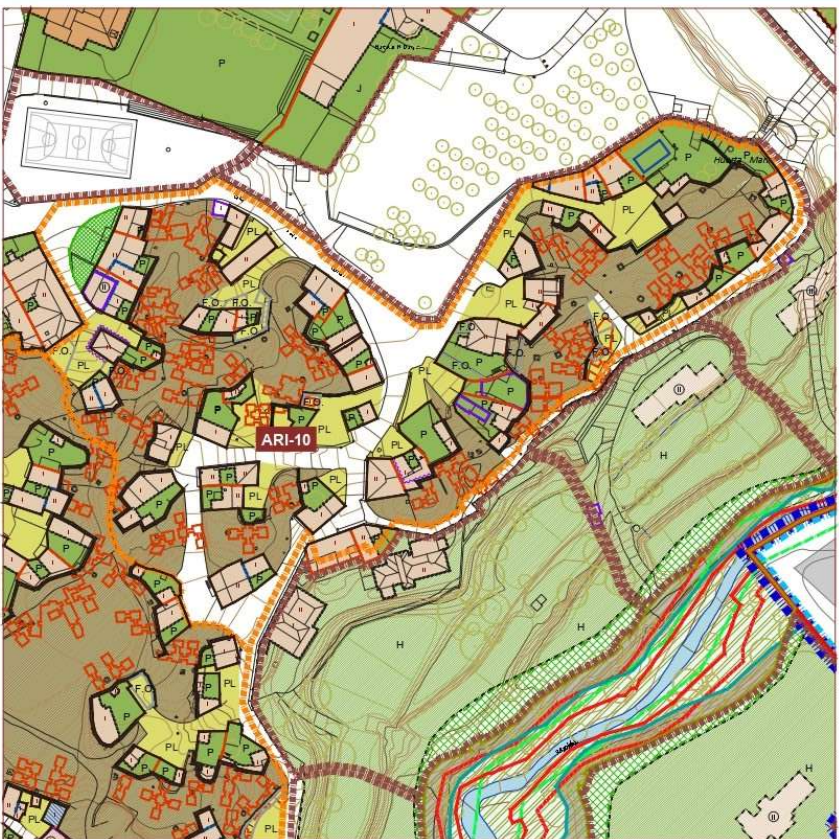
**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos.

La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.



## ARI-10 RODA CONTAR



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-10: 14.276 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conformen.

**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para todo la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejore la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

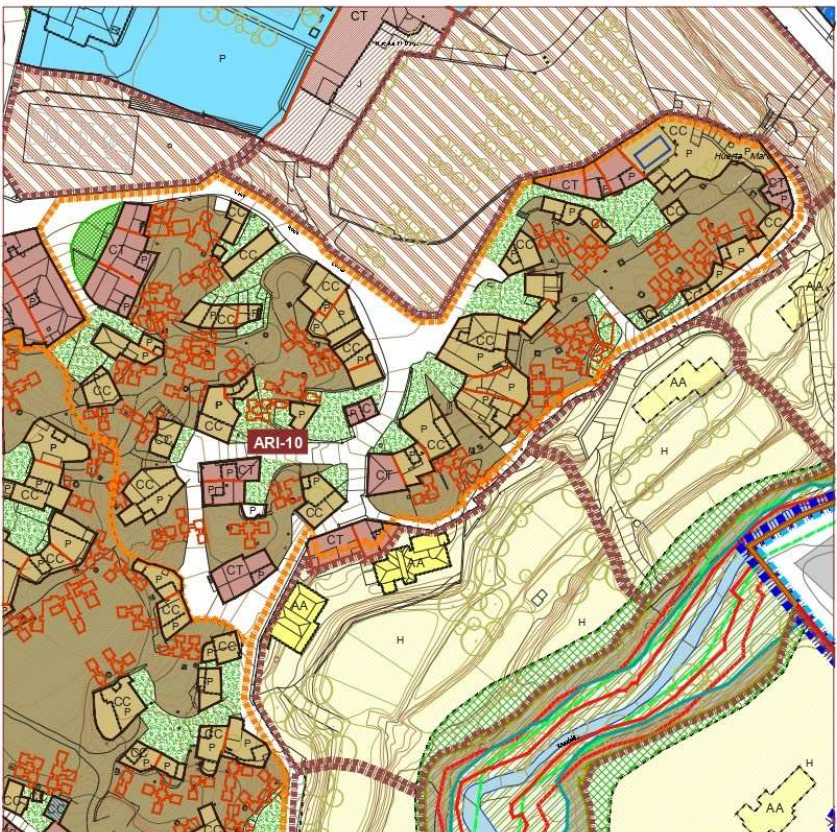
**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que graven las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos.

La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la precisión suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.



## ARI-11 ERA ALTA



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Superficie ARI-11: 7.661 m<sup>2</sup>

**Fichas:** Se han delimitado 11 ámbitos de ARI, que quedan recogidas en las presentes fichas en las que se refleja su situación y su delimitación. Las propuestas concretas se encuentran reflejadas en los planos de ordenación específicos de cada área.

**Objeto:** La regeneración urbana de los ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados que conforman la orla de casas cueva que se sitúan en el borde del Casco Antiguo, alcanzando tanto a la rehabilitación de las cuevas, casas-cueva o edificios que haya en el área, como a la mejora del espacio público.

En las presentes fichas se establecen una serie de directrices o recomendaciones para los ámbitos delimitados, que no tendrán en ningún caso carácter vinculante. La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del presente documento.

**Delimitación de las ARI:** Para una adecuada gestión de los ARI se considera que el tamaño óptimo de la unidad máxima de actuación debería ser la manzana, pudiendo incluso ser solo una parte de ella, no obstante se han delimitado 11 ARI con un ámbito algo mayor que abarca varias manzanas. En cualquier caso son ámbitos divisibles siempre que el Ayuntamiento de Guadix lo considere oportuno atendiendo al estado de la edificación o del espacio urbano, y siempre atendiendo a una mejor gestión. El ámbito delimitado puede ser también un pequeño espacio urbano y las parcelas (edificadas o no) que lo conforman.

**Objetivos:** 1) Optimizar los recursos técnicos para la redacción de proyectos unitarios que con un criterio de intervención coherente abarque el ámbito delimitado, 2) Optimización de la tramitación administrativa para gestión de una sola licencia de obra y 3) Mejora de la ejecución de obra mediante una licitación única para todo la actuación prevista en el ARI en la que concurren empresas especializadas que permita abaratar costes y mejore la organización de la obra.

**Gestión:** Los sujetos legitimados para intervenir en estos procesos de regeneración urbana son, además de las Administraciones Públicas competentes (Ayuntamiento de Guadix y Junta de Andalucía), las comunidades y agrupaciones – forzosas o voluntarias – de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que podrán constituirse al efecto, con los siguientes fines:

- Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
- Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos y planes.
- Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.



## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

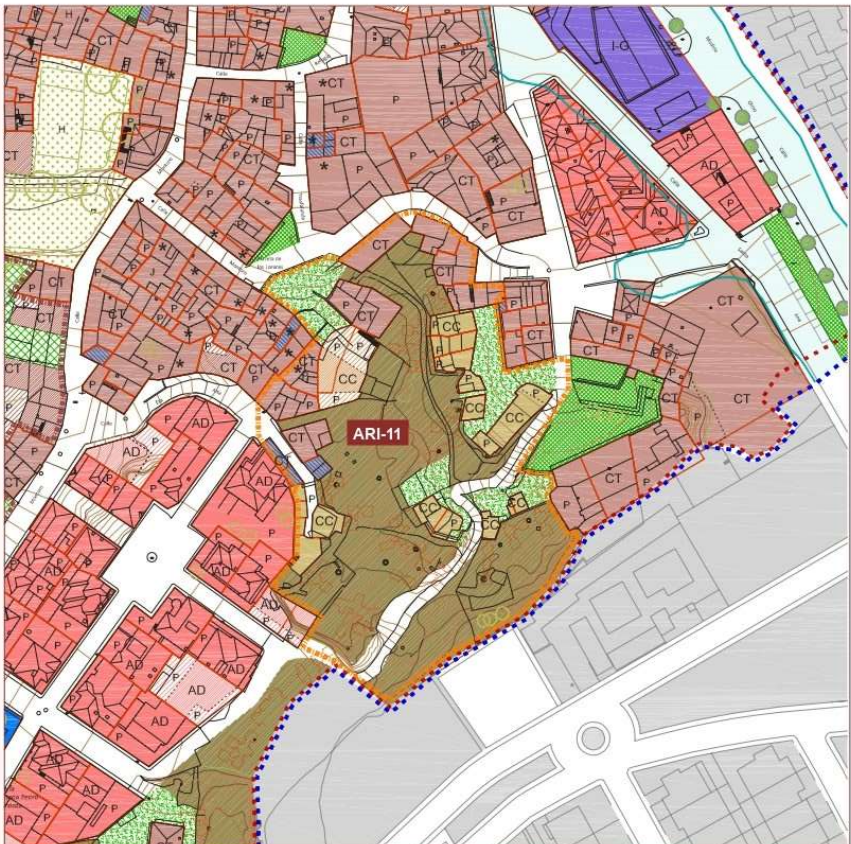
**Incentivos:** Las actuaciones de regeneración urbana delimitadas como ARI en el presente documento tendrán preferencia sobre otras actuaciones para la obtención de todas las ayudas o las subvenciones de carácter municipal, autonómico o estatal que puedan ser aplicadas en ellas. Así mismo el Ayuntamiento de Guadix podrá aplicar un régimen especial para reducir al máximo los costes de tasas municipales e impuestos que graven las obras (ICIO, ocupación de vía pública, etc.), pudiendo llegar a tener la consideración de obras municipales. La intervención municipal es ineludible en aquellas ARI, la mayoría, en las que se prevé intervenir mediante la reurbanización y mejora del espacio urbano.

**Obligaciones:** Las actuaciones de regeneración delimitadas como ARI en la presente Modificación podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el Real Decreto-ley 8/2011 de 1 de Julio y en el resto de la legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

**Programa de Actuación:** De forma previa a su desarrollo y para una adecuada gestión el Ayuntamiento encargará y tramitará un Programa de Actuación para cada ARI en el que de forma pormenorizada se analizará la situación previa que incluya información fotográfica y planimetría a escala mínima 1/500 en la que se describirá el estado de la edificación y del espacio público, las afecciones al espacio urbano, las afecciones a otro tipo de actuaciones previstas por el Plan referidas a la estructura viaria, de reforma interior, y en su caso de obtención de suelo para equipamientos.

La Memoria del Programa de Actuación de cada uno de los ámbitos podrá ajustar su contenido en base a las peculiaridades de cada uno pero teniendo como mínimo los siguientes criterios de análisis, intervención y propuestas:

- 1.- Estudio de la evolución de la población en el marco de la estructura social del barrio tratando de preservar los componentes de la población autóctona y sus características para poder aproximar a ellas la intervención en la edificación y en el espacio urbano.
- 2.- Análisis detallado del conjunto de elementos que constituyen el soporte urbano: el espacio común, los servicios, relación de parcelas catastrales afectadas, la edificación, el modelo de ocupación, las infraestructuras...
- 3.- Propuesta de intervención global concordante con los resultados de los estudios anteriores y con referencia a las condiciones de protección que se desprenden del presente documento.
- 4.- Estrategias específicas de gestión y financiación procurando encuadrar las actuaciones en el marco de los diversos programas de actuación de los planes vigentes en materia de vivienda y suelo.
- 5.- El Programa de Actuación debe contener una valoración económica con la predicción suficiente para su ejecución y un estudio de fases de obra, distinguiendo inversión pública y privada.



## AA-01 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES JUNTO ALCAZABA



00303051

NOMBRE: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES JUNTO ALCAZABA CÓDIGO ACTUACIÓN: AA-01

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

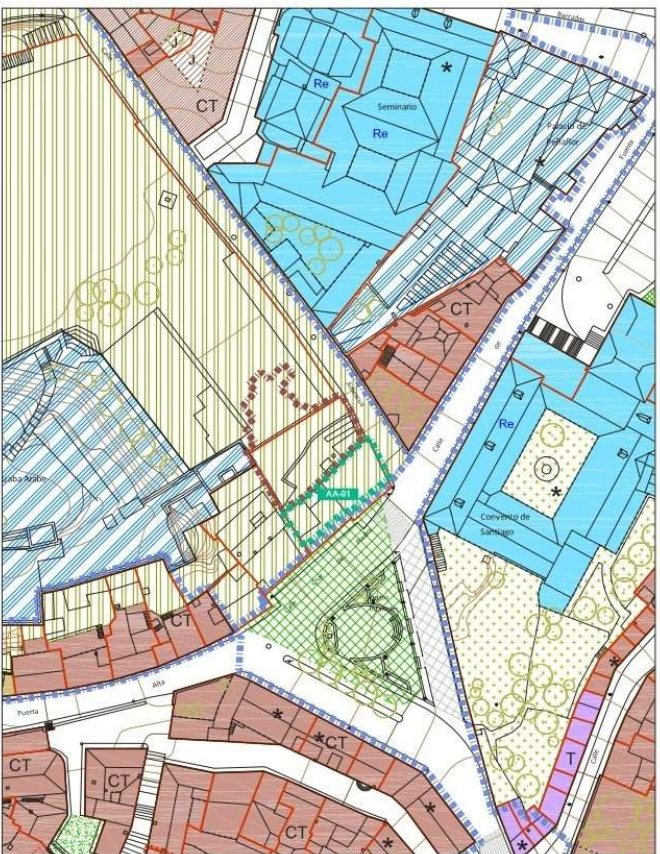
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO  
Uso global: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES  
Superficie bruta (m2): 211  
Área de reparto: -  
S.G.E.L (m2): 211

Figura de Planeamiento: -  
Iniciativa de Planeamiento: Pública  
Sistema de actuación: Expropiación

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

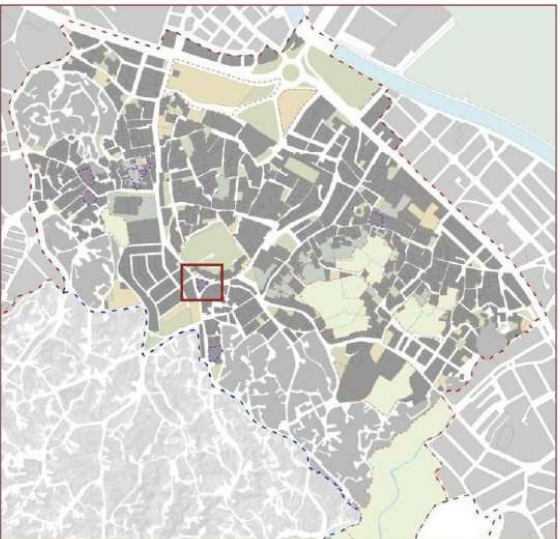
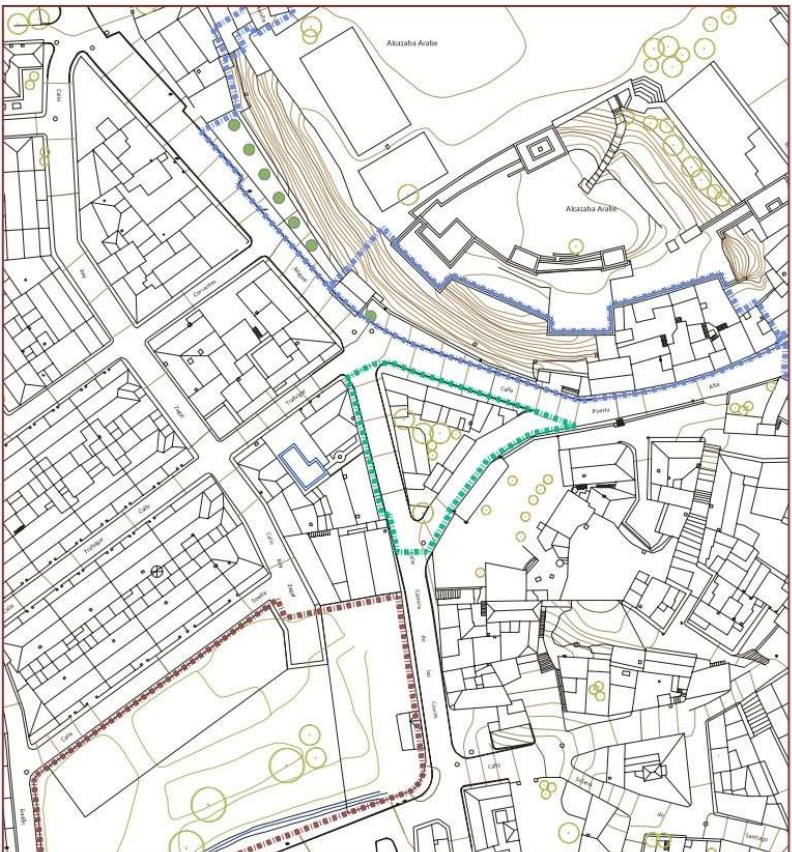
El objetivo de esta Actuación Aislada es la obtención como Sistema General de Espacios Libres de la parcela 7983403VG8278D, situada en el entorno de la Alcazaba de Guadix, cuya adquisición es fundamental para la ciudad, de cara a la regeneración del monumento de la Alcazaba y su entorno, elemento de un valor patrimonial excepcional.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 1



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

## AA-02 CRUZ DE PIEDRA - CARRERA DE LAS CRUCES



00303051

## JUSTIFICACIÓN PATRIMONIAL DE LA PROPUESTA

La presente actuación aislada afecta a una pequeña manzana triangular situada al final de la calle San Miguel y en el entorno de la Alcazaba de Guadix.

Tras la demolición de los inmuebles pre-existentes (en estado de abandono y ruina durante los últimos años), se ha planteado la oportunidad de intervenir en este espacio tan significativo para la ciudad y mejorar de manera contundente el entorno urbano del monumento de la Alcazaba, así como la movilidad rodada y peatonal en este punto de la ciudad, encrucijada de calles y uno de los puntos principales de conexión del Casco Antiguo y la Zona de Cuevas del Conjunto Histórico.

Si bien la legislación vigente en materia de patrimonio histórico (Ley 14/2007 de PHA) en su artículo 31.2.a) establece que los planes con contenido de protección deben, con carácter general, contemplar el *mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente*, este mismo artículo contempla la posibilidad de que, a través del instrumento de planeamiento, se planteen justificadamente remodelaciones urbanas *siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano* o eviten los usos degradantes del bien protegido.

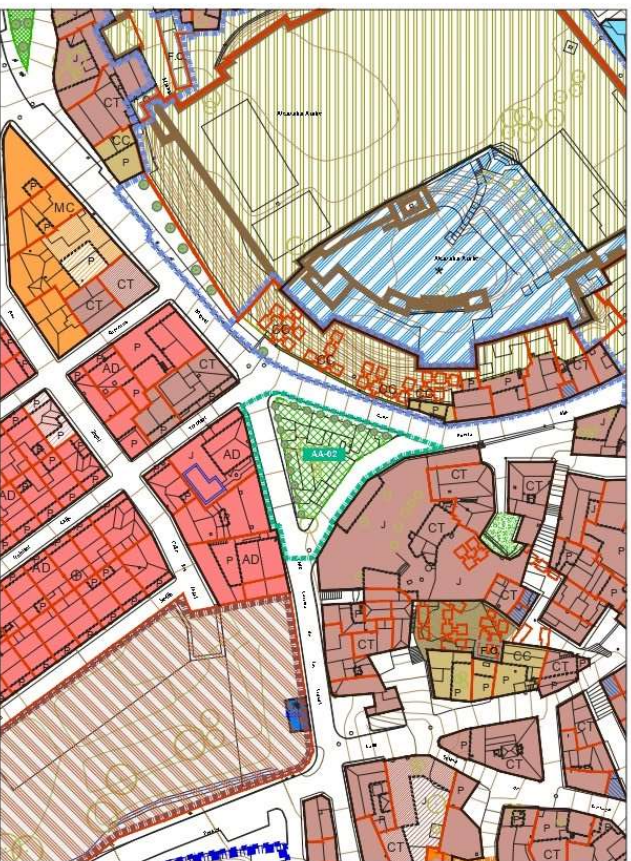
En las imágenes adjuntas, extraídas de GoogleMaps, se puede observar como, tras la demolición de los volúmenes, las visuales de la Alcazaba y de su frente sur mejoran significativamente, por lo que la expropiación de estas parcelas y su calificación como espacio libre público implica la puesta en valor de este importante Bien de Interés Cultural.



Imagen del @GoogleMaps - noviembre de 2012



Imagen del @GoogleMaps - septiembre de 2019



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

NOMBRE: CRUZ DE PIEDRA - CARRERA DE LAS CRUCES

CÓDIGO ACTUACIÓN: AA-02

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO  
 Uso global: ESPACIO LIBRE PÚBLICO  
 Superficie bruta (m2): 1.225  
 Área de reparto: -  
 S.G.E.L (m2): -

## DOTACIONES PÚBLICAS

Equipamientos (m2): -  
 Espacios Libres (m2): 505

Figura de Planeamiento: -  
 Iniciativa de Planeamiento: Pública  
 Sistema de actuación: Expropiación

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Actuación de mejora del entorno de la Alcazaba, obtención de suelo mediante expropiación para su destino a sistema local de espacios libres y criterios para el diseño de dicho espacio libre.

Si bien esta actuación supone un cambio de alineaciones existentes, la Ley 14/2007 de PHA, en su artículo 31.2.a), permite que excepcionalmente se planteen remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

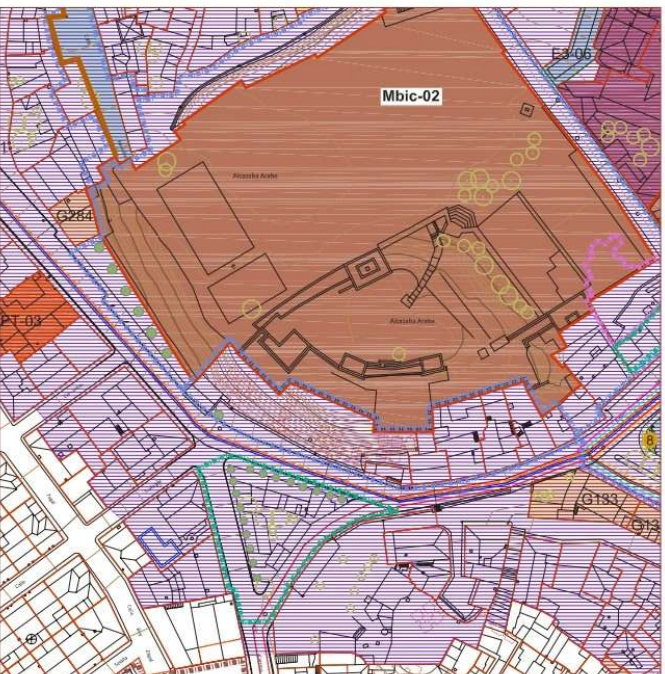
En este caso, la intervención planteada supone una mejora sustancial en el entorno de la Alcazaba (lo cual queda justificado en el apartado anterior "Justificación Patrimonial de la Propuesta"), en relación a la puesta en valor del monumento, mejorando las visuales sobre uno de los principales frentes de fachada del BIC.

En el Proyecto de Urbanización a redactar como desarrollo del presente ámbito, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios de diseño para el espacio público propuesto:

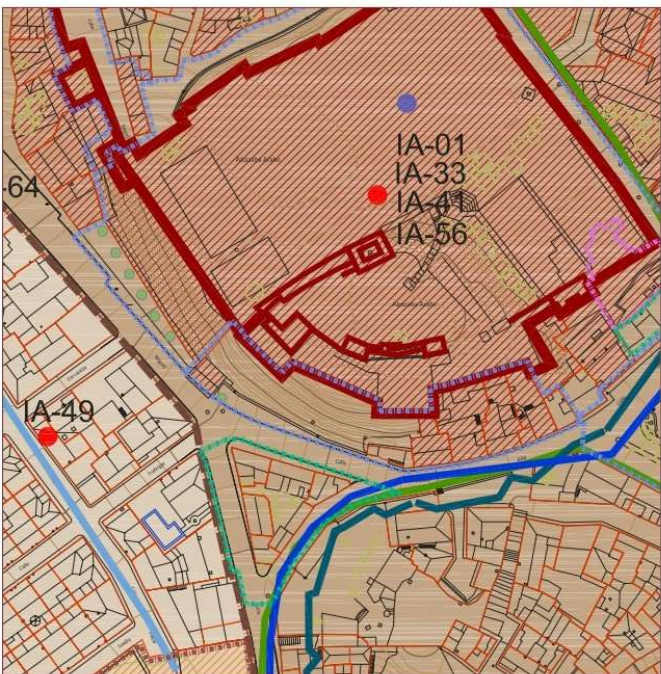
- En el diseño del espacio libre se tendrá que garantizar la preservación de la imagen recuperada del frente sur de la Alcazaba, y por lo tanto ningún elemento, mobiliario o vegetación podrá interferir en las vistas actuales.
- Dado que existe un importante desnivel en la parcela, las posibles plataformas o niveles a plantear en el espacio libre público en ningún caso podrán sobre elevarse de la rasante superior actual.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 1

## AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



<p><b>ENTORNO DE BIC</b></p> <p><b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL</li> </ul> <p><b>PATRIMONIO INMUEBLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9b59b6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL IA. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #34495e; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #2e86c1; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL II. EDIFICACIÓN DE VALOR TÍPOLOGICO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO</li> </ul> <p><b>REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-top: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL</li> </ul>	<p><b>ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #3498db; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FUENTES</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9b59b6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> CRUCES Y HORRINAS</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> OTROS ELEMENTOS</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> HUERTOS / JARDINES DE VALOR SINGULAR</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> HUERTOS / JARDINES DE VALOR GENÉRICO</li> </ul> <p><b>ESPACIO PÚBLICO SUELO URBANO CONSOLIDADO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #2e86c1; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #3498db; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TÍPOLOGICO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #2e86c1; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO</li> </ul> <p><b>ARBORES SINGULARES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ARBORES SINGULARES</li> </ul>	<p><b>PATRIMONIO ETNOLÓGICO</b></p> <p><b>PIESTA DEL CASCAMORRAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> RECORRIDO CARRERA CASCAMORRAS</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS</li> </ul> <p><b>SEMANA SANTA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA</li> </ul> <p><b>RECORRIDOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO</li> </ul>
--	---	--



<p><b>CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA 1: EXCAVACIÓN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9b59b6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA 2: EXCAVACIÓN O SEGUIMIENTO, SEGÚN PROYECTO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #3498db; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA 3: CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS</li> </ul> <p><b>INMUEBLES CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> IA-01. INTERVENCIÓNES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS</li> </ul> <p><small>En el documento de Catálogo se incluye un folio con los datos básicos de cada una de estas intervenciones y una ficha de cada una de las intervenciones que obtuvieron resultados positivos.</small></p>	<p><b>PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA SEGUNDA MEDIEVAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9b59b6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TEATRO DE LA COLONIA VALA DEBELLA ACCI (BIC)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #3498db; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</li> </ul>	<p><b>ACEQUIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ACEQUIA CAUCE ABIERTO</li> </ul> <p><b>GALERÍAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GALERÍA N°1 (CANO DE SANTIAGO)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GALERÍA N°2 (CONVENTO DE SANTIAGO)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GALERÍA N°3 (CANO DE SANTA ANA)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GALERÍA N°4 (CANO DE SAN MIGUEL)</li> </ul>
--	--	---



## AA-03 CONEXIÓN AVDA. MEDINA OLMOS - PERI-08

NOMBRE: CONEXIÓN AVDA. MEDINA OLMOS - PERI-08 CÓDIGO ACTUACIÓN: AA-03

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO  
 Uso global: VIAL PÚBLICO  
 Superficie bruta (m<sup>2</sup>): 190  
 Área de reparto: -  
 S.G.E.L. (m<sup>2</sup>): -

## DOTACIONES PÚBLICAS

Equipamientos (m<sup>2</sup>): -  
 Espacios Libres (m<sup>2</sup>): -

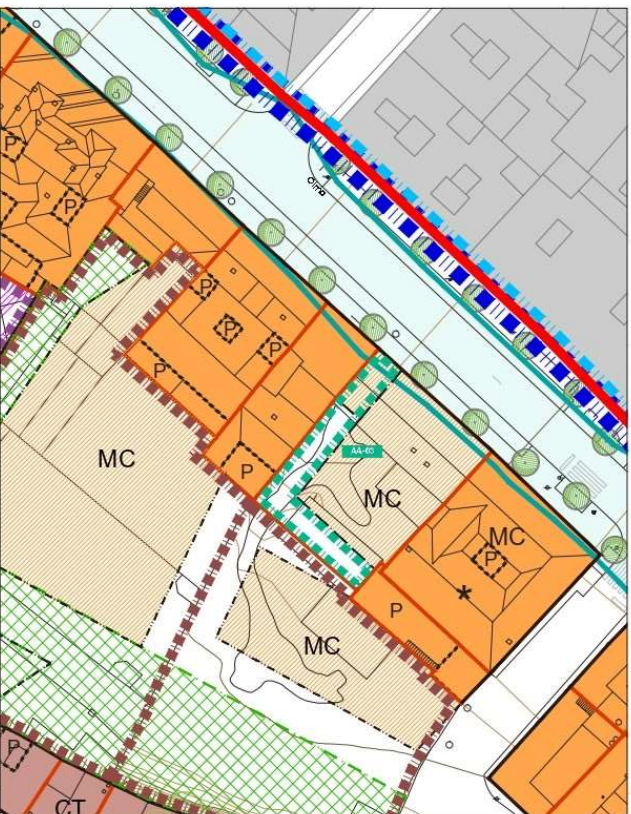
Figura de Planeamiento: -  
 Iniciativa de Planeamiento: Pública  
 Sistema de actuación: Expropiación

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Actuación para la obtención de vial de conexión entre la Avenida Medina Olmos y el ámbito del PERI-08 en el Conjunto Histórico de Guadix.

El vial discurre bajo la edificación privada con destino a residencial MC en su tramo más próximo a Avenida Medina Olmos.

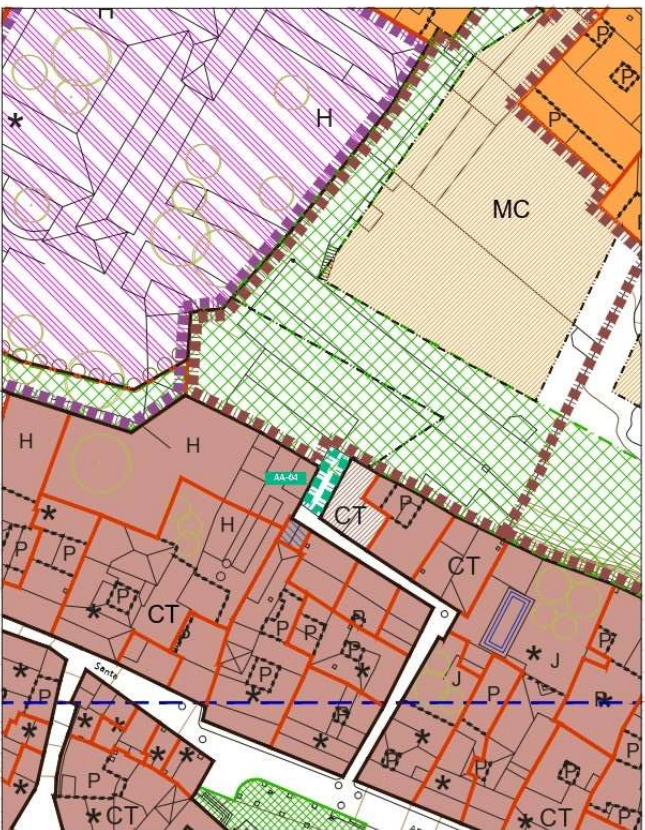
CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 1



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES



## AA-04 CONEXIÓN CALLEJÓN EL ÁLAMO - PERI-07



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

NOMBRE: CONEXIÓN CALLEJÓN EL ÁLAMO - PERI-07 CÓDIGO ACTUACIÓN: AA-04

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO  
 Uso global: VIAL PÚBLICO  
 Superficie bruta (m2): 32,25  
 Área de reparto: -  
 S.G.E.L (m2): -

### DOTACIONES PÚBLICAS

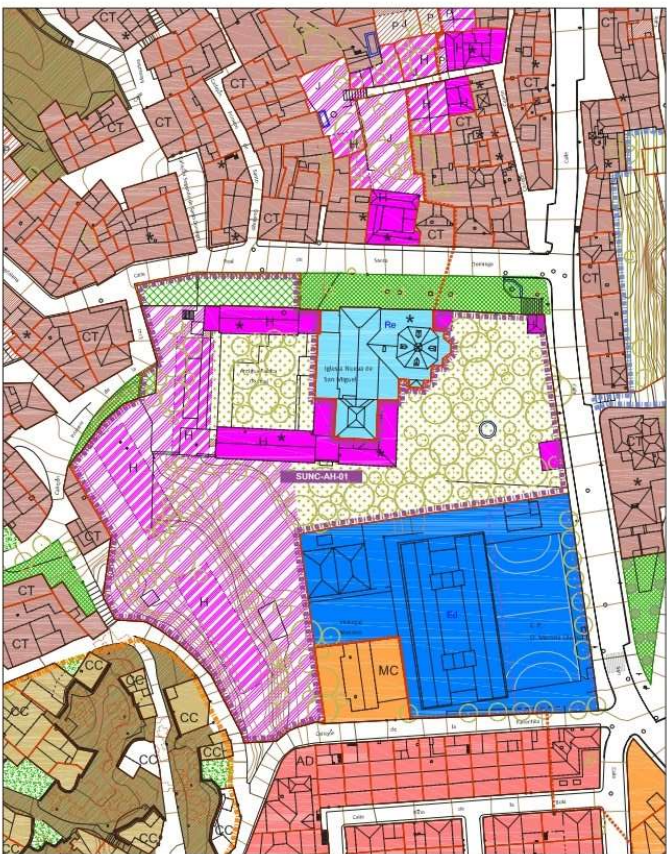
Equipamientos (m2): -  
 Espacios Libres (m2): -

Figura de Planeamiento: -  
 Iniciativa de Planeamiento: Pública  
 Sistema de actuación: Expropiación

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Actuación para la obtención de vial de conexión entre el barrio de Santa Ana y el ámbito del PERI-07, a través del callejón del Álamo, afectando a la parcela catastral 8484625VG8288C.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 1



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

NOMBRE: ÁREA HOMOGÉNEA SANTO DOMINGO CÓDIGO ACTUACIÓN: SUNC-AH-01

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Nivel de densidad: MEDIA - BAJA
Uso global:	TURÍSTICO	
Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	8.667	
Sup. Edificable total (m <sup>2</sup> ):	4.890,50	
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	0,564	

**INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

Sup. edificable preexistente_I (m <sup>2</sup> ):	2.732,00	Aprovechamiento preexistente_I (UAs):	1.065,48
Sup. propuesta_R-CT (m <sup>2</sup> ) - 45%:	2.200,00	Aprv. propuesta_R-CT (UAs):	2.200,00
Sup. propuesta_T (m <sup>2</sup> ) - 55%:	2.690,50	Sup. propuesta_H (UAs):	3.497,65
Sup. edificable propuesta (m <sup>2</sup> ):	4.890,50	Aprovechamiento propuesto (UAs):	5.697,65
<b>Incremento de Sup. edificable:</b>	<b>2.158,50</b>	<b>Incremento de aprovechamiento:</b>	<b>4.632,17</b>
		Propietarios (90%):	4.168,95
		Ayuntamiento (10%):	463,22

(Coeficientes uso: Industrial (I) = 0,39 / Residencial (CT) = 1,00 / Turístico (H) = 1,30)

DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES (m2s)	Mínimo por Media Dotacional (M.D.):	Previstas en AH-01:	Resto de Dotaciones:
Suelo dotacional (m2s):	377,71	415,00	-

(En la ZH R-1 Casco Antiguo - Ciudad Histórica, la M.D. = 9,34 m2 de dotaciones / 100 m2)

SISTEMAS GENERALES:	Estándar municipal:	Cesión en el ámbito (m2s):
	7,14 m2/hab	293 (o su equivalente en metálico)

**OBJETIVOS Y DESARROLLO**

Actuación de recuperación y puesta en valor de los bienes y elementos existentes en la parcela, de alto valor patrimonial, dotando a la parcela de condiciones urbanísticas adecuadas para la viabilidad de su puesta en uso.

Tal y como se recoge en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA, el ámbito de la presente actuación se considera suelo urbano no consolidado, dentro de un área homogénea por "precisar un incremento o mejora de las dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo, derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, que el Instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en determinadas parcelas, respecto al aprovechamiento preexistente".

La superficie edificable actual contemplada en la presente ficha se ha obtenido de los datos reflejados en la Sede Electrónica del Catastro, siendo la superficie edificable propuesta la resultante de la ordenación de volúmenes contemplada en los planos de ordenación, obtenida de la sumatoria de las edificaciones que se mantienen y los nuevos volúmenes propuestos. La ordenación grafada en planimetría para los nuevos volúmenes es orientativa, y podrá ser matizada en el Estudio de Detalle a redactar.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA: Zona 1 y Zona 2 (según plano OC.5 Cautelas Arqueológicas)

1/3





PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA

NOMBRE: ÁREA HOMOGÉNEA SANTO DOMINGO

CÓDIGO ACTUACIÓN: SUNC-AH-01

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	
Uso global:	TURÍSTICO	
Superficie bruta (m2):	8.667	
Sup. Edificable total (m2t):	4.890,50	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,564	Nivel de densidad: MEDIA - BAJA

**DESARROLLO DEL ÁMBITO:** Estudio de Detalle, que incluya los contenidos propios de un Plan Director  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto Técnico para las Obras de Urbanización de la cesión de EL  
 Proyecto Técnico de Edificación

**OTROS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

En el Estudio de Detalle a realizar (que incluirá los contenidos propios de un Plan Director y deberá ser informado por la Consejería Competente en materia de Patrimonio Histórico) se realizará un análisis detallado de los edificios y elementos patrimoniales existentes, pudiendo matizar el alcance de la catalogación de cada uno de los elementos que conforman el ámbito, así como marcar las pautas de intervención, y el programa de usos.

Los contenidos propios del Plan Directos se desarrollarán en tres bloques:

- Reconocimiento Documental
- Reconocimiento General del Conjunto
- Programas

La intervención requerirá actuaciones de conservación y restauración de todos los elementos de interés patrimonial del inmueble.

**CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO**

En este caso, tal y como ha quedado descrito previamente, existe un incremento de aprovechamiento derivado del aumento de edificabilidad en la parcela, por lo que se hace necesario el incremento o mejora de las dotaciones.

**Respecto a las dotaciones locales:**

La actuación propuesta supone aumento del aprovechamiento lucrativo de la parcela de 4.632,17 UAs, lo que conlleva un incremento de aprovechamiento homogeneizado, teniendo en cuenta los porcentajes de cada uso, de 4.044,24 m2t.

Siendo la media dotacional de la Zona Homogénea 9,34 m2s / 100 m2t, sería necesaria una cesión de 377,73 m2s de dotaciones, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente.

La propuesta de actuación supone una cesión de suelo dotacional para sistema local de espacios libres de 415,00 m2s, superior al mínimo calculado para el mantenimiento de la media dotacional de la zona homogénea en la que nos encontramos.

**Respecto al 10% del incremento de aprovechamiento:**

La actuación supone una cesión al municipio 463,22 UAs, que se sustituirá por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

**NOMBRE:** ÁREA HOMOGÉNEA SANTO DOMINGO **CÓDIGO ACTUACIÓN:** SUNC-AH-01

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	TURISTICO
Superficie bruta (m2):	8.667
Sup. Edificable total (m2t):	4.890,50
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,564
	Nivel de densidad: MEDIA - BAJA

**CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO (CONTINUACIÓN)**

Respecto a los Sistemas Generales:

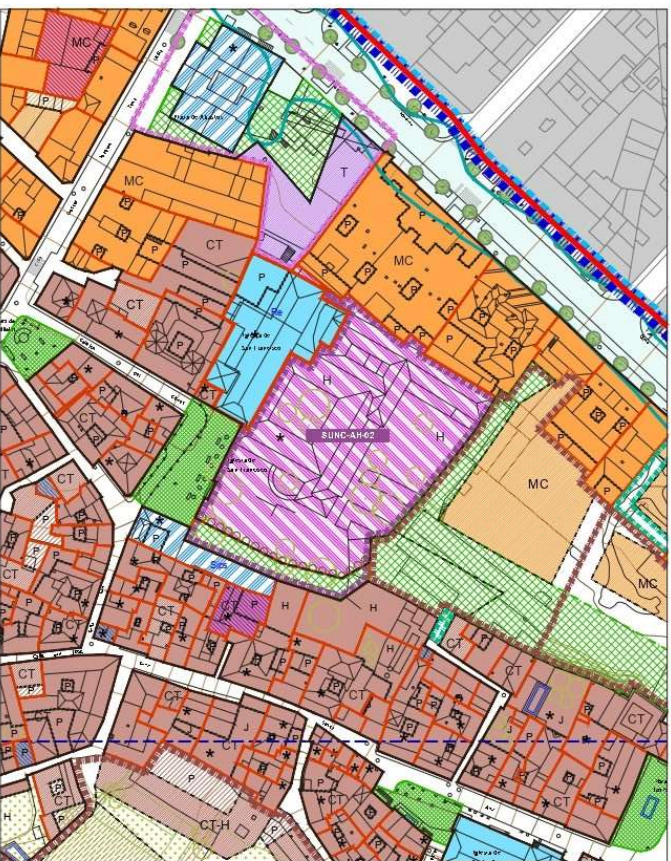
En el Área Homogénea SUNC-AH-01 se prevé un incremento máximo de 17 viviendas, lo que supone un incremento poblacional de 41 habitantes (17viv x2,4). El estándar resultante de la Innovación para el municipio de Guadix es de 7,14 m2/habitante. Por tanto, aplicando dicho estándar al incremento poblacional, resulta una cesión de sistemas generales de 293 m2s.

Dado que los suelos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad de los sistemas generales no tienen entidad suficiente, en relación con los existentes en el municipio, se prevé la sustitución de la cesión por su equivalente en dinero, en aplicación del artículo 55.3. de la LOUA.



ÁMBITO SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA

3/3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

**NOMBRE:** ÁREA HOMOGÉNEA CONVENTO DE SAN FRANCISCO **CÓDIGO ACTUACIÓN:** SUNC-AH-02

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	TURÍSTICO
Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	3.590
Sup. Edificable total (m <sup>2</sup> t):	3.432,00
Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s):	0,956

**INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

Sup. edificable preexistente (m <sup>2</sup> t):	3.003,00	Aprovechamiento preexistente (UAs):	2.402,40
Sup. edificable propuesta (m <sup>2</sup> t):	3.432,00	Aprovechamiento propuesto (UAs):	4.461,60
<b>Incremento de Sup. edificable:</b>	<b>429,00</b>	<b>Incremento de aprovechamiento:</b>	<b>2059,20</b>
		Propietarios (90%):	1.853,28
		Ayuntamiento (10%):	205,92

(Coeficiente uso turístico: 1,30 / Coeficiente uso equipamiento privado: 0,80)

DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES (m <sup>2</sup> s)	Mínimo por Media Dotacional (M.D.):	Previstas en AH-02:	Resto de Dotaciones:
Suelo dotacional (m <sup>2</sup> s):	147,95	261,00	-

(En la ZHR-1 Casco Antiguo - Ciudad Histórica, la M.D. = 9,34 m<sup>2</sup> de dotaciones / 100 m<sup>2</sup>)

SISTEMAS GENERALES:	Estándar municipal:	Cesión en el ámbito (m <sup>2</sup> s):
	7,14 m <sup>2</sup> /hab	172 (o su equivalente en metálico)

**OBJETIVOS Y DESARROLLO**

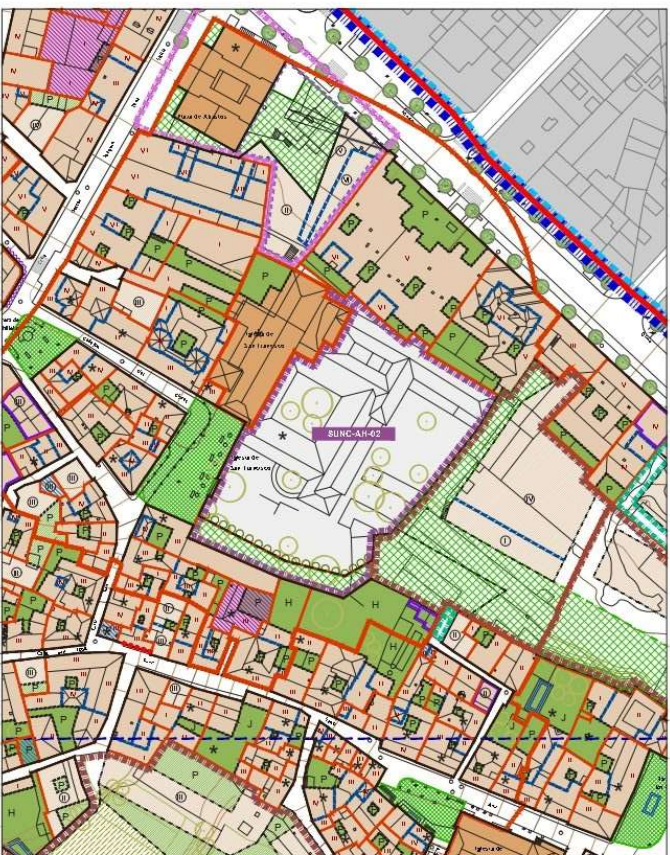
Actuación de recuperación y puesta en valor de los bienes y elementos existentes en la parcela, de alto valor patrimonial, dotando a la parcela de condiciones urbanísticas adecuadas para la viabilidad de su puesta en uso. Se incluye la ordenación pormenorizada del ámbito y la definición de alineaciones y espacio libre público previsto.

Tal y como se recoge en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA, el ámbito de la presente actuación se considera suelo urbano no consolidado, dentro de un área homogénea por "precisar un incremento o mejora de las dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo, derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en determinadas parcelas, respecto al aprovechamiento preexistente".

La superficie edificable actual contemplada en la presente ficha se ha obtenido de los datos reflejados en la Sede Electrónica del Catastro.

**CAUTELA ARQUEOLÓGICA:** Zona 1 y Zona 2 (según plano OC.5 Cautelas Arqueológicas)





PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA

**NOMBRE:** ÁREA HOMOGÉNEA CONVENTO DE SAN FRANCISCO **CÓDIGO ACTUACIÓN:** SUNC-AH-02

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	TURÍSTICO
Superficie bruta (m2):	3.590
Sup. Edificable total (m2t):	3.432,00
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,956

**DESARROLLO DEL ÁMBITO:** Proyecto de Reparcelación  
Redacción de Plan Director  
Proyecto Técnico para las Obras de Urbanización de la cesión de EL  
Proyecto Técnico de Edificación

**OTROS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

Se considera necesario realizar un Plan Director del edificio completo y detallado (que deberá ser informado por la Consejería Competente en materia de patrimonio histórico) que marque las pautas de intervención, usos, identificación de espacios y elementos de valor patrimonial, etc. del conjunto, con carácter previo a cualquier actuación.

Contenido del Plan Director. Se desarrollará en tres bloques:

- A. Reconocimiento Documental
- B. Reconocimiento General del Conjunto
- C. Programas

La intervención requerirá actuaciones de conservación y restauración de todos los elementos de interés patrimonial del inmueble.

**CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO**

En este caso, tal y como ha quedado descrito previamente, existe un incremento de aprovechamiento derivado del cambio de uso de la parcela (de equipamiento privado a turístico), así como del incremento de edificabilidad, por lo que se hace necesario el incremento o mejora de las dotaciones.

Respecto a las dotaciones locales:

La actuación propuesta supone aumento del aprovechamiento lucrativo de la parcela de 2.059,20 UAs, lo que conlleva un incremento de aprovechamiento homogeneizado de 1.584,00 m2t. Siendo la media dotacional de la Zona Homogénea 9,34 m2s / 100 m2t, sería necesaria una cesión de 147,95 m2s de dotaciones, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente.

La propuesta de actuación supone una cesión de suelo dotacional para sistema local de espacios libres de 261,00 m2s, superior al mínimo calculado para el mantenimiento de la media dotacional de la zona homogénea en la que nos encontramos.

2/3

**NOMBRE:** ÁREA HOMOGÉNEA CONVENTO DE SAN FRANCISCO **CÓDIGO ACTUACIÓN:** SUNC-AH-02

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	TURÍSTICO
Superficie bruta (m2):	3.590
Sup. Edificable total (m2t):	3.432,00
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,956

**CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO (CONTINUACIÓN)**

Respecto al 10% del incremento de aprovechamiento:

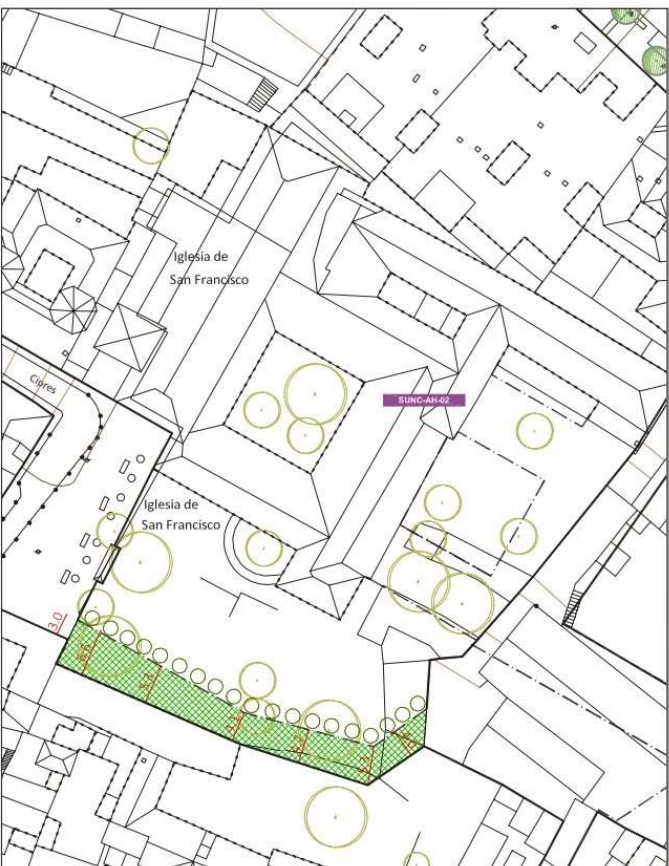
La actuación supone una cesión al municipio 205,92 UAs., que se sustituirá por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Respecto a los Sistemas Generales:

Dada la compatibilidad establecida en la Normativa del presente Plan entre los usos turístico y residencial, se realiza el cálculo del posible incremento poblacional consecuencia de esta compatibilidad. Puesto que el uso global de este ámbito es el turístico, se considera un máximo del 49% de la edificabilidad máxima prevista para su posible destino a usos residenciales, es decir, 1.682 m2, y un incremento máximo de 10 viviendas.

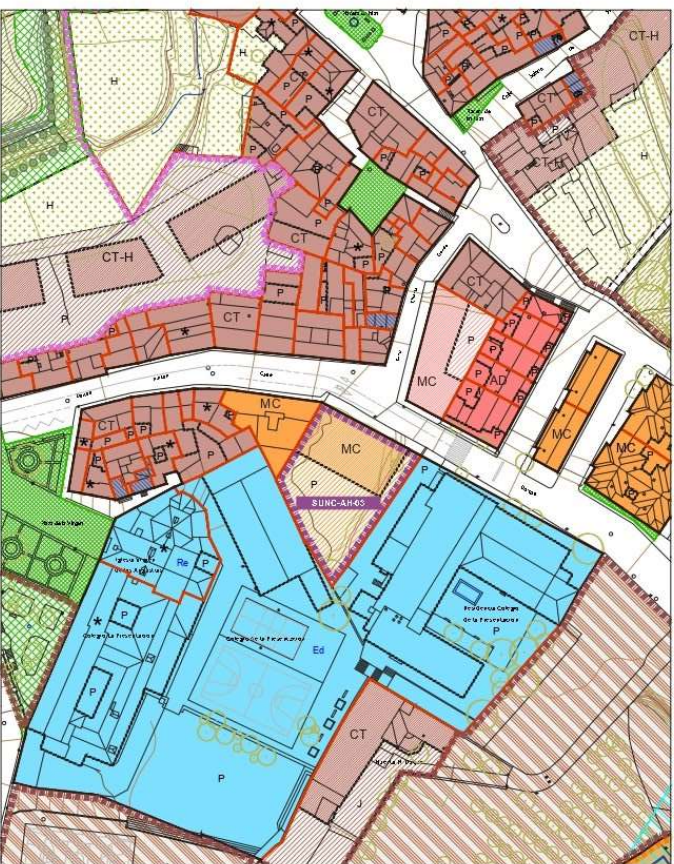
Este incremento de 10 viviendas supone un incremento poblacional de 24 habitantes (10viv x 2,4). El estándar resultante de la Innovación para el municipio de Guadix es de 7,14 m2/habitante. Por tanto, aplicando dicho estándar al incremento poblacional, resulta una cesión de sistemas generales de 172 m2s.

Dado que los suelos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad de los sistemas generales no tienen entidad suficiente, en relación con los existentes en el municipio, se prevé la sustitución de la cesión por su equivalente en dinero, en aplicación del artículo 55.3. de la LOUA.



Detalle cesión Espacio Libre peatonal - esquema acotado

3/3



PLANO DE USOS Y CALIFICACIONES

**NOMBRE:** ÁREA HOMOGÉNEA OBISPO RINCÓN 14      **CÓDIGO ACTUACIÓN:** SUNC-AH-03

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	
Uso global:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta (m2):	995	
Sup. Edificable total (m2t):	1.517,00	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,525	Nivel de densidad: MUY ALTA

**INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

Sup. edificable preexistente (m²):	597,00	Aprovechamiento preexistente (UAs):	585,06
Sup. edificable propuesta (m²):	1.517,00	Aprovechamiento propuesto (UAs):	1.486,66
<b>Incremento de Sup. edificable:</b>	<b>920,00</b>	<b>Incremento de aprovechamiento:</b>	<b>901,60</b>
		Propietarios (90%):	811,44
		Ayuntamiento (10%):	90,16

(Coeficientes uso manzana cerrada: 0,98)

<b>DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES (m2s)</b>	Mínimo por Media Dotacional (M.D.):	Previstas en AH-03:	Resto de Dotaciones:
--	-------------------------------------	---------------------	----------------------

Suelo dotacional (m2s):	85,93	-	85,93
-------------------------	-------	---	-------

(En la ZH R-1 Casco Antiguo - Ciudad Histórica, la M.D. = 9,34 m2 de dotaciones / 100 m2t)

<b>SISTEMAS GENERALES:</b>	Estándar municipal:	Cesión en el ámbito (m2s):
	7,14 m2/hab	208 (o su equivalente en metálico)

**OBJETIVOS Y DESARROLLO**

Cambio de uso de la parcela objeto de la presente actuación, de equipamiento privado a residencial plurifamiliar en Manzana Cerrada, con destino a vivienda protegida, y ordenación de volúmenes de la nueva edificación. La parcela encuentra actualmente en situación de solar.

Tal y como se recoge en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA, el ámbito de la presente actuación se considera suelo urbano no consolidado, dentro de un área homogénea por "precisar un incremento o mejora de las dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo, derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en determinadas parcelas, respecto al aprovechamiento preexistente".

Desarrollo del ámbito: Cesión en metálico de dotaciones y aprovechamiento municipal. Proyecto Técnico de Edificación

**CAUTELA ARQUEOLÓGICA:** Zona 3 / Parcela afectada por el supuesto trazado de la 2ª muralla medieval

1/2







PLANO DE ORDENACIÓN FÍSICA

NOMBRE: ÁREA HOMOGÉNEA OBISPO RINCÓN 14

CÓDIGO ACTUACIÓN: SUNC-AH-03

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	
Uso global:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta (m2):	995	
Sup. Edificable total (m2t):	1.517,00	Nivel de densidad: MUY ALTA
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,525	

## CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO

En este caso, tal y como ha quedado descrito previamente, existe un incremento de aprovechamiento derivado del cambio de uso de la parcela, así como de la edificabilidad asignada por la presente Innovación, por lo que se hace necesario el incremento o mejora de las dotaciones.

Respecto a las dotaciones locales:

La actuación propuesta supone aumento del aprovechamiento lucrativo de la parcela de 901,60 UAs, lo que conlleva un incremento de aprovechamiento homogeneizado de 920,00 m2t. Siendo la media dotacional de la Zona Homogénea 9,34 m2s / 100 m2t, sería necesaria una cesión de 85,93 m2s de dotaciones, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente.

En el artículo 55.3 de la LOUA, se indica que *"Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo."*

En el caso que nos ocupa, se han calculado 85,93 m2s de terreno necesario para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad de las dotaciones, superficie de pequeña entidad en relación con las dotaciones existentes en el municipio, por lo que se prevé la sustitución de la cesión por su equivalente en dinero. El valor de la aportación se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2 de la LOUA.

Con respecto al cómputo general de la proporción y calidad de dotaciones en el ámbito de la Innovación, cabe señalar que el presente Plan prevé la obtención por expropiación para espacio libre público de una manzana de aproximadamente 500 m2s, situada a menos de 500 m al oeste del presente ámbito (actuación aislada AA-01 Cruz de Piedra - Carrera de las Cruces).

Respecto al 10% del incremento de aprovechamiento:

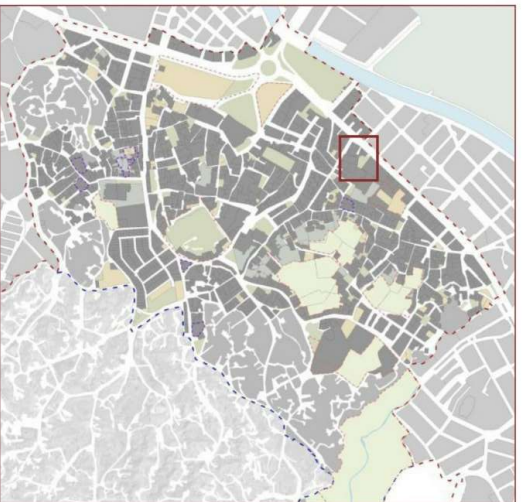
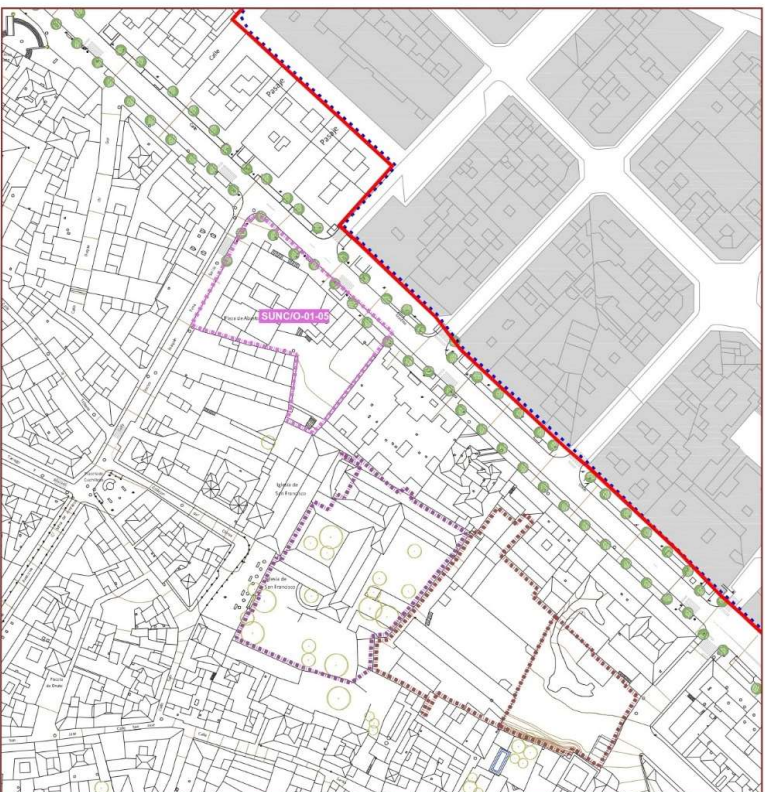
La actuación supone una cesión al municipio 90,16 UAs, que se sustituirá por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Respecto a los Sistemas Generales:

En el Área Homogénea SUNC-AH-03 se prevé un incremento máximo de 12 viviendas, lo que supone un incremento poblacional de 29 habitantes (12viv x 2,4). El estándar resultante de la Innovación para el municipio de Guadix es de 7,14 m2/habitante. Por tanto, aplicando dicho estándar al incremento poblacional, resulta una cesión de sistemas generales de 208 m2s.

Dado que los suelos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad de los sistemas generales no tienen entidad suficiente, en relación con los existentes en el municipio, se prevé la sustitución de la cesión por su equivalente en dinero, en aplicación del artículo 55.3. de la LOUA.

SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL



00303051

## MEMORIA

## 1. ANTECEDENTES

## 1.1 RESEÑA HISTÓRICA

Durante el siglo XI, en época zirí, la ciudad renace, se levanta la alcazaba y desarrolla un circuito de murallas para cerrar una nueva medina con una Mezquita mayor situada en posición excéntrica. El ámbito objeto de estudio queda fuera de la zona de la muralla, que quedaba circundada por los espacios de riego a ambos lados.

Los primeros restos de la zona parecen provenir de la expansión que la ciudad sufre a partir del siglo XII, en el que se comienzan a levantar barrios situados extramuros. En la zona oriental, la que nos ocupa, se distinguen dos ámbitos: el barrio de Bazamirín o San Torcuato junta con el de Santiago, hasta las puertas de San Torcuato y del Tollir o La Imagen. Por otro lado, el del barrio de Santa Ana.

A partir de la conquista cristiana de 1489, la ciudad sufre grandes cambios y transformaciones. Los principales edificios de época moderna pueden fecharse en los siglos XVI y XVII.

La expulsión de los mudéjares, supondrá el crecimiento inmediato del barrio de Santa Ana, que posiblemente hasta este momento estuviera separado físicamente del resto de la ciudad a través de la calle San José. Será este eje, que existía previamente, ya que era una de las entradas principales a través de la puerta de la Imagen, el que se urbanice probablemente en este momento, incluyendo la construcción del Convento de San Francisco, el cual conservara aún espacios de huertas anexas.

Lo orden religiosa siguió la ocupación de la parcela durante tiempo prolongado. La zona se fue edificando, debido al abandono del uso agrícola de los sectores, dado el cambio en el sistema de vida y la importancia que adquiere el eje de la Avenida Medina Olmos zona comercial y de expansión del nuevo modelo de ciudad. Actualmente no se conserva el uso eclesiástico.

## 1.2. IGLESIA DE SAN FRANCISCO

Mandada construir en 1490, junto con el convento de los Franciscanos, por los Reyes Católicos, será la primera iglesia de la ciudad tras la reconquista. Considerado el templo más antiguo actualmente conservado de Guadix, su estructura denota este paso del tiempo.

Formalmente destaca la sencillez alcanzada en la portada a través de elementos góticos. La planta de una sola nave, da acceso a la capilla mayor a través de un arco apuntado. El tapial y los machones de ladrillo conforman la estructura, excepto la capilla construida con ladrillo con aparejo inglés. Tras diversas ampliaciones tales como las naves laterales, se levanta la torre, que con el paso del tiempo se convierte en campanario.

A destacar las cubiertas debido a su alto valor histórico-artístico, la armadura de la nave central es un gran artesonado en el que la decoración utilizada nos da una idea de las influencias toledanas en su ejecución. Siguiendo la línea sencilla de la portada, la policromía de la armadura es suave y discreta, destacando la estructura ochavada.

La capilla principal sigue una estructura rectangular, pero introduciendo elementos decorativos ya propios del Barroco. El campanario, de construcción posterior, dispone de vanos dobles adaptados para la colocación de las campanas.

La Iglesia de San Francisco construida a finales del siglo XV, por orden del Cardenal Cisneros fue declarada, Monumento Nacional (BIC) el 12 / 07 /1983.

## 1.3 CONVENTO DE SAN FRANCISCO

A pesar de las diferentes modificaciones sufridas a lo largo del tiempo, la estructura formal del convento se articula en torno a un patio central, con doble galería a su alrededor.

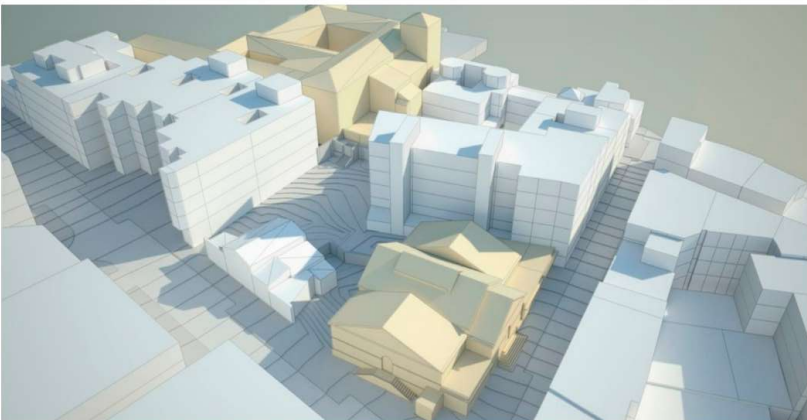


## SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL

## 1.4 MERCADO MUNICIPAL

Edificio singular (identificado como elemento catalogado Mbcg - 08, nivel 1A) queda inscrito en el Catálogo de Patrimonio Nacional como BCG, según la disposición adicional 6ª de la Ley 12/2007 de PHA, al ser propiedad del Ayuntamiento y reconocer valor patrimonio nacional. Con uso dedicado a mercado de abastos, su origen puede remontarse a finales del siglo XIX o principios del XX. En fechas recientes se ha producido una reforma en la que los criterios cromáticos han sido dispares, como se aprecia en la bicromía de los bajos de fachada o en la cubierta metálica, de reciente factura, acabada en rojo.

Con tres accesos independientes en la actualidad, se considera principal, el situado en la calle Doctor Joaquín Tena y Sicilia ubicado en la planta intermedia, como el propio lenguaje formal del edificio nos indica. Los otros dos se sitúan en Calle Medina Olmos, también a nivel intermedio y en la parcela de solar adosada a nivel inferior.



## 1.5 ENTORNO

El ámbito del Mercado Municipal, se desarrolla en la intersección de la calle Medina Olmos y la calle Doctor Joaquín Tena y Sicilia y forma parte del entorno del BIC, Monumento Iglesia/Convento de San Francisco.

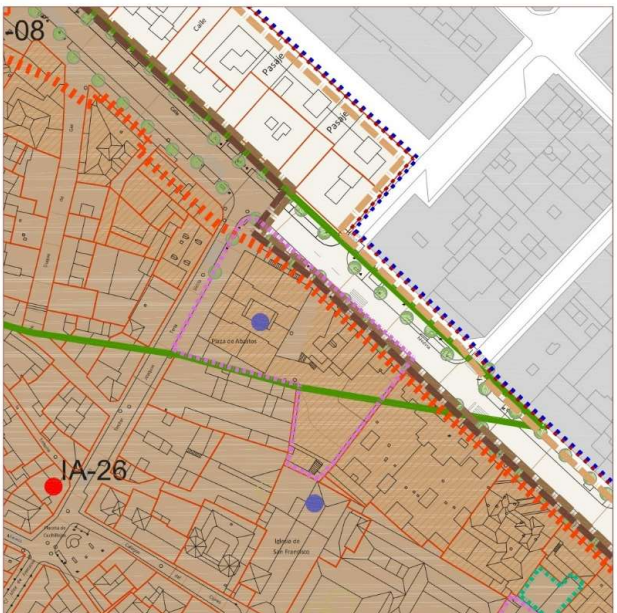
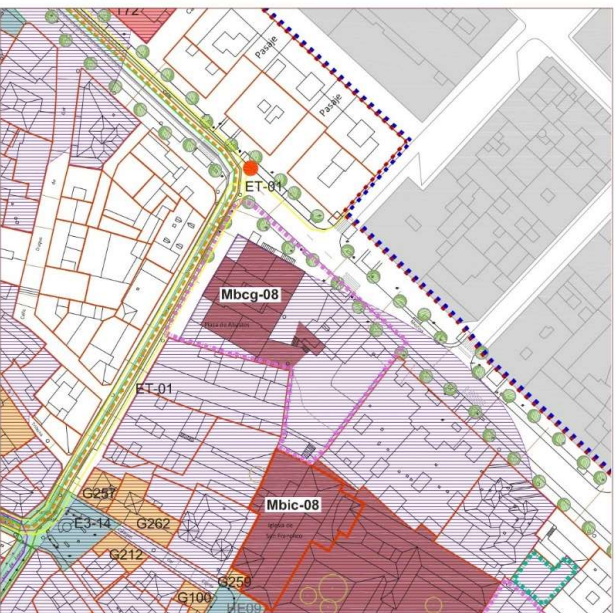
El eje comercial, de desarrollo contemporáneo, de la Calle Medina Olmos, engloba comercios que provocan una serie de nuevos flujos tanto peatonales como de tráfico rodado, en los que se produce una transferencia de la ciudad histórica a la ciudad nueva. El movimiento de personas para el uso de esta red de comercios conlleva un movimiento de vehículos, que debido a la escasez de plazas aparcamiento provoca la saturación de las mismas.

A las espaldas de este eje comercial, hacia el interior del casco antiguo se sitúa la Iglesia de San Francisco y el Convento, siendo referencia su campanario en el vacío existente propuesto en la ordenación objeto de esta SUNC/O -01.

Por su parte la Calle Doctor Joaquín Tena y Sicilia, aparece, igualmente, como elemento conector de la ciudad tradicional y la nueva ciudad. Matriz de comercios tradicionales, el trazado de la misma es clara muestra de la red de intrincados recorridos, propios de la ciudades en las que la pátina de la historia deja de esta forma su huella.



## SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL



## 2.1 JUSTIFICACIÓN PATRIMONIAL DE LA PROPUESTA

La presente actuación forma parte de las intervenciones previstas dentro del Plan Especial del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, que actualmente se tramita como Modificación del PGOU para el Establecimiento de la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Casco Antiguo del CH de Guadix, y por lo tanto se engloba dentro de los objetivos generales en los que se basa el documento, tal y como se justifica a continuación:

**Objetivos de puesta en valor del Patrimonio Histórico:**

La intervención contempla la puesta en Valor del edificio del Mercado Municipal, edificio singular y ejemplo de la llamada "arquitectura de hierro" de finales del s. XIX o principios del XX.

Se propone liberar al edificio de los diferentes añadidos que se le han ido adosando a lo largo de los años, de modo que la lectura del edificio sea mucho más clara. La intervención en el entorno también dignifica de manera importante al Mercado, y se ponen en funcionamiento nuevos accesos, recuperando la importancia de la planta principal del edificio.

**Objetivos de intervención paisajística:**

Mejora del grado de protección y conservación del paisaje acotado y recuperación de espacios marginales. El ámbito que nos ocupa es uno de los espacios más degradados del Casco Antiguo y la intervención propuesta supone una clara mejora paisajística de este espacio, tanto por la eliminación de elementos discordantes, como por la creación de espacios públicos dignos.

sajística de este espacio, tanto por la eliminación de elementos discordantes, como por la creación de espacios públicos dignos.

**Objetivos en relación al sistema de dotaciones y espacios libres:**

A través del diseño propuesto para este ámbito, el espacio existente actualmente junto al Mercado, de marcado carácter residual, se convierte en un espacio libre público que complementa la red de espacios libres del municipio y se abre hacia la Avda, Medina Olmos (principal eje comercial y administrativo de la ciudad).

Por otro lado, la actuación propuesta en el Mercado supone una mejora importante en la configuración y funcionalidad de dicho equipamiento.

**Objetivos relativos al sistema viario y la movilidad:**

Dentro de la definición del modelo de movilidad para el Conjunto Histórico, se prevé la creación de una serie de aparcamientos estratégicos que favorecerán la desaparición paulatina de los vehículos en las áreas más céntricas y la progresiva peatonalización de los ámbitos más sensibles del Casco Antiguo del Con-

junto Histórico de Guadix.

En relación al fomento de la accesibilidad del Conjunto Histórico, el nuevo espacio libre propuesto se diseña en varios niveles que se conectan mediante rampa y que permiten el acceso a la planta principal del Mercado Municipal a través de un recorrido accesible, así como el propio disfrute de los espacios libres de calidad que se generan.

**Objetivos de reforma urbana**

La ordenación de este sector se engloba dentro de los ámbitos delimitados como Áreas de Oportunidad, que tanto en suelo urbano consolidado como en suelo urbano no consolidado, plantean una serie de operaciones de remodelación urbana, siempre tendentes a la mejora de la relación de los ámbitos con el entorno urbano y corrigiendo usos o espacios actualmente degradados para el bien protegido.

Por otro lado, la propuesta en este ámbito se realiza con respeto a los valores patrimoniales del Conjunto Histórico y supone una mejora de los mismos en los siguientes aspectos:

**Regeneración de espacios urbanos:**

Como ya hemos indicado se trata de un ámbito muy degradado, y gracias a la intervención prevista se dignifica de manera importante este espacio.



#### **Eliminación de elementos discordantes para el Conjunto Histórico:**

La intervención supone la eliminación o minimización de varios elementos discordantes y usos degradantes de este ámbito del Casco Antiguo, principalmente:

- Desaparece el aparcamiento de vehículos en superficie, que actualmente invaden el espacio libre existente.
- Se eliminan las adendas adosadas al edificio del Mercado, devolviendo al mismo su configuración y volumen original.
- Se elimina el cuerpo de locales en planta baja que da fachada a la avenida Medina Olmos, liberando el espacio hacia este eje y permitiendo una nueva conexión accesible con el edificio del Mercado y a través de un pasaje con la calle Tena Sicilia.
- Se ocultan las grandes medianeras existentes de los edificios de gran altura situados en el entorno, a través de la creación de un nuevo cuerpo edificado que se adosa a las mismas.

#### **Afección al entorno de BIC Iglesia de San Francisco:**

La actuación se sitúa dentro del entorno de Bien de Interés cultural de la Iglesia de San Francisco, lo que se ha tenido muy en cuenta en el diseño del ámbito. Como se puede observar en las imágenes adjuntas, la propuesta focaliza la visual de la torre del Templo, permitiendo su visión desde diferentes puntos de la avenida Medina Olmos y del propio ámbito de actuación, cosa que no ocurre a día de hoy.

00303051

## SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL

## 2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1. Mercado como uno de los objetivos principales, se propone la recuperación, mejora y puesta en valor del Mercado Municipal.

Para ello se entiende imprescindible la eliminación de los volúmenes adosados al mismo. Con el derribo de los locales adosados a la fachada del Mercado se busca recuperar el carácter singular e imprescindible que toda edificación de su índole atesora.

A su vez se intenta destacarlo y hacerlo participe, gracias a su privilegiada posición en la Calle Medina Olmos (eje comercial de la ciudad), del elevado tránsito peatonal, del uso comercial, económico y social. Para esta búsqueda de recuperación de idiosincrasia, se propone asumir una posición de elemento exento en esquina y su posición singular respecto a las trazas de la Calle Medina Olmos.

2. En la búsqueda de puesta en valor del Mercado Municipal, se propone la generación de espacio libre alrededor del mismo, permitiendo con la eliminación de las edificaciones alineadas a calle Medina Olmos, el crear un espacio de carácter y uso público comercial que haga legible y participe a la Torre de la Iglesia de San Francisco como elemento representativo del BIC y telón de fondo escenario de la ciudad antigua.

Este espacio generado, se podría denominar como una nueva plaza abierta a la ciudad, pero una plaza en la que la conjugación de locales en su perímetro, con los flujos propios del Mercado, añadidos a los de la propia calle Medina Olmos, propiciarán una plaza viva en continuo movimiento.

3. Analizando la zona a ordenar y teniendo en cuenta la problemática de las plazas de aparcamiento, se propone la generación de aparcamiento bajo la rasante del nuevo espacio público.

Del análisis de la zona a ordenar y teniendo en cuenta la alta densidad de tráfico y su intenso uso comercial, unido al déficit de aparcamientos, junto con la puesta en valor del propio Mercado y nuevos usos terciarios, se propone la generación de aparcamientos.

Se estima un número entorno a las 150 plazas, como objetivo a cumplir en esta ordenación.

4. La propuesta de liberar el Mercado de elemento añadidos potenciando su singularidad, junto con la eliminación de las edificaciones alineadas a la calle Medina Olmos situada junto a la parcela contigua al Mercado, libera en la percepción de estos espacios (desde Medina Olmos y calle Doctor Tena Sicilia) unas medianeras actualmente atenuadas por los volúmenes propuestos a eliminar en la ordenación.

La formalización de la propuesta tiene como objetivo principal, el tratamiento de estas mediante el adosamiento de volúmenes edificadas y el tratamiento vegetal en las que no se adosa ni es conveniente incluir edificación.

5. La creación del nuevo espacio público, junto y alrededor del Mercado, propicia de manera intencionada la incorporación en la escena urbana de un elemento tan representativo como la Iglesia de San Francisco (fundamentalmente la torre), como fondo de la nueva escena de carácter público.

Los trazados de los volúmenes, alturas y trazos reguladores de la composición, deberán entenderse como elementos unitarios haciendo participe de la transición de la arquitectura del Mercado a la arquitectura de la calle Medina Olmos, generando un fondo uniforme y neutro para la percepción de la Torre, como elemento representativo de la ciudad antigua en la nueva.

## RESUMEN

1. Eliminación de addendas al Mercado Municipal, recuperación, mejora y puesta en valor del mismo.
2. Generación de espacio libre público alrededor del Mercado Municipal.
3. Generación de aparcamiento bajo rasante.
4. Concentración de edificación en las medianeras de los edificios colindantes.
5. Apertura de vistas hacia la trasera y torre de la Iglesia de San Francisco.





## 3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Siguiendo los criterios expuestos en el punto de objetivos y criterios de ordenación, la propuesta se desarrolla según la descripción que pasamos a realizar:

- Puesta en valor del Mercado, eliminando los cuerpos añadidos al edificio "original" y generando accesos y recorridos.

Para ello se propone el trazado de una nueva escalera en la fachada a Medina Olmos, bajo la que se dispondrá el kiosko actual, que se elimina. La eliminación de los tres volúmenes en la fachada de calle Doctor Joaquín Tena y Sicilia, propicia remarcar el acceso principal y generar un nuevo acceso a la plaza de nueva creación.

-Generar nuevo espacio público junto al Mercado.

El actual vacío existente, tiene un carácter marcadamente residual, que se transforma en la propuesta, mediante la eliminación de la edificación existente en calle Medina Olmos, y la apertura del espacio resultante a la vía pública, definiendo las operaciones y trazados que permitan el acceso peatonal mediante rampa accesible tanto al Mercado como al espacio público de relación y uso comercial.

Desde este espacio público de relación y uso comercial se propone un acceso "principal" enfrenteado al de la calle Doctor Joaquín Tena y Sicilia, potenciando y recuperando como principal, el nivel intermedio del Mercado.

La creación de este espacio público abierto a la calle Medina Olmos propicia, por un lado, la percepción de la Torre de la Iglesia de San Francisco, incorporando la ciudad vieja a la nueva y por otro resuelve el déficit de aparcamiento, mediante la creación de un aparcamiento subterráneo bajo toda la extensión del mismo.

- Trazados y cualidades específicas de la propuesta.

Los trazados y alineaciones obligatorias, responden a la intención de focalizar las vista de la Torre desde este espacio público y calle Medina Olmos, minimizar las medianeras existentes y distribuir la edificabilidad mediante alturas y trazados adecuados para conseguirlo.

Se propone una figura trapezoidal de 5 plantas que albergara la mayoría de edificabilidad sobre rasante, compacta, con un trazado mayor en la alineación de calle Medina Olmos, reduciéndose conforme se aproxima en dirección a la Torre de la Iglesia de San Francisco, facilitando de esta manera la percepción de la misma.

Como continuación del trazado trapezoidal y no ortogonal de esta pieza, se propone una pequeña construcción de una planta, con cubierta accesible, que refuerza la direccionalidad pretendida para recuperar la visión de la Torre, minimizando igualmente las medianeras y creando un zócalo o banda uniforme, neutro, haciendo de transición de las 5 alturas hacia el Mercado, utilizando como referencia de los elementos del Mercado, la altura de la actual celosía que perimetra el nivel superior de su fachada.

Resultado de este trazado y de la situación actual, es la medianera que queda vista en el edificio existente detrás del Mercado y que se propone su tratamiento mediante un jardín vertical, del mismo modo, la medianera de la planta baja liberada, con los volúmenes adosados que se eliminan, se resuelve al igual que la anterior tratarla con jardín vertical uniformando ambas situaciones.

El trazado y geometría de la propuesta es pretendidamente irregular, enfatizando su conexión con la singularidad del Mercado, huyendo de los trazos reguladores de la ciudad nueva e insinuando las irregularidades de la ciudad antigua.

Es intención de la propuesta, en el desarrollo ejecutivo de la misma, el tratamiento unitario compositivo y de materiales de las nuevas edificaciones para indicar su conexión con el Mercado, y ser un fondo de telón, neutro, para la nueva perspectiva que se potencia.

Las determinaciones que serán de aplicación en el nuevo edificio propuesto en el SUNC/O - 01 Mercado Municipal, serán las que corresponden a la calificación Centro Terciarios definida en la normativa del presente documento.

Además de los usos pormenorizados, expresamente grafiados en los planos de documentación gráfica del presente documento, se permitirá la compatibilidad con uso Hotelero.

## CUADRO DE SUPERFICIES

SUNC / O - 01	2590m <sup>2</sup>
Espacios libres	685,05m <sup>2</sup>
Edificación	597m <sup>2</sup>
Mercado Municipal	605m <sup>2</sup>

Nueva Edif. (m2t)	2354 m <sup>2</sup>
Planta 1	597m <sup>2</sup>
Planta 2	597m <sup>2</sup>
Planta 3	335m <sup>2</sup>
Planta 4	335m <sup>2</sup>
Planta 5	335m <sup>2</sup>
Planta 6	155m <sup>2</sup>

Aparcamiento	3570m <sup>2</sup>
Aparcamiento -1	1190m <sup>2</sup>
Aparcamiento -2	1190m <sup>2</sup>
Aparcamiento -3	1190m <sup>2</sup>



## SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL

### 3.2. FICHA RESUMEN SUNC/O-01. PÁGINA 1/2

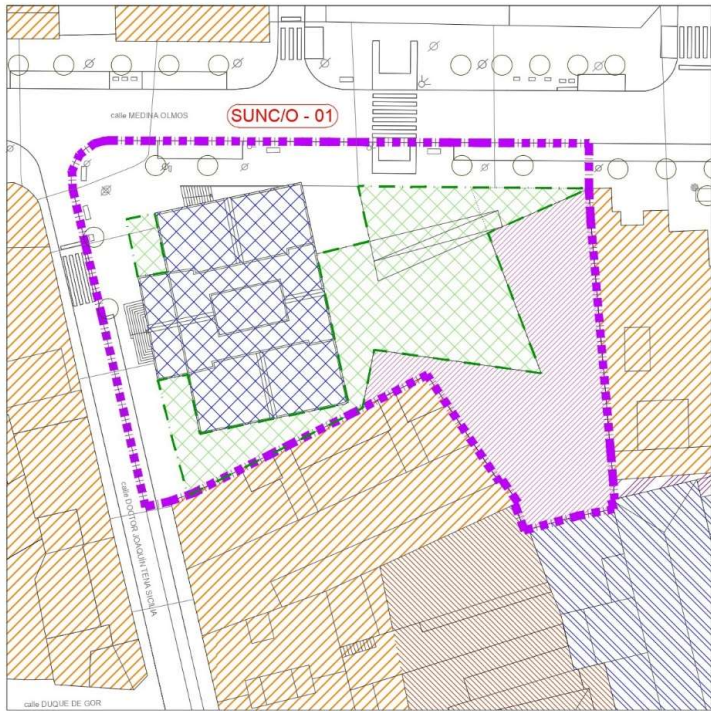


imagen PLANO ORDENACIÓN O 01: CALIFICACIONES (planta baja)

NOMBRE: MERCADO MUNICIPAL		CÓDIGO SECTOR: SUNC / O - 01	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m2):	2.587
Uso global:	TERCIARIO	Coef. Edificabilidad:	0,910
Área de reparto:	AR-05	Superf. edif. total (m2t):	2.354
S.G.EQ existente (m2):	605 (suelo Mercado Municipal)	Aprov. Objetivo (m2t):	2.707,10
Cargas externas del sector (m2):	-	Aprov. Medio AR:	1,046
Aprov. medio x Sup. sector: 2.707,10		Ayto. 10% : 270,10	Propietarios 90%: 2.436,39

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b>					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificab (m2t)	Coef. de uso	Aprov (m2cuc)
UR - T	Centro Terciario	100	2.354	1,15	2.707,10

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m2)	Mínima de la LOUA
S.G.Equipamientos existentes (m2):	605	-
Espacios Libres (m2):	685,05	362,18 m2
NºPlazas de aparcamiento:	145	26

Figura de Planeamiento:	-	Fase:	1er cuatrienio
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Cooperación		

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Eliminación de adendas al Mercado Municipal y rehabilitación y puesta en valor del mismo.

Generación de espacio libre público alrededor del Mercado Municipal.

Generación de aparcamiento público bajo rasante en parte para uso rotatorio del Mercado.

Concentración de la edificabilidad existente (materializada o no) en un edificio de uso terciario que tapa la medianería del colindante Medina Olmos; superficie máxima materializable: 2.354 m2t de uso terciario.

Apertura de vistas hacia la trasera y torre de la Iglesia de San Francisco.

Tratamiento de medianeras y descontaminación visual del entorno.

El planeamiento de desarrollo es: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

<b>CAUTELA ARQUEOLÓGICA:</b>	Zona 1
------------------------------	--------

## SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL

## 3.2. FICHA RESUMEN SUNC/O-01. PÁGINA 2/2

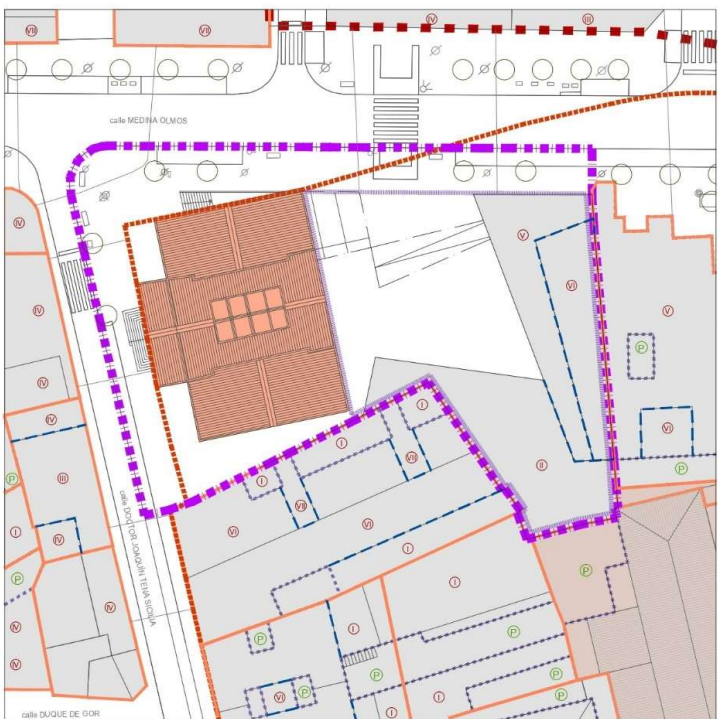


imagen PLANO ORDENACIÓN O 03: ORDENACIÓN FÍSICA y CATÁLOGO (planta techo)

NOMBRE: MERCADO MUNICIPAL

CÓDIGO SECTOR: SUNC / O - 01

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m2):	2.587
Uso global:	TERCIARIO	Coef. Edificabilidad:	0,910
Área de reparto:	AR-05	Superf. edif. total (m2t):	2.354
S.G.EQ existente (m2):	565 (suelo Mercado Municipal)	Aprov. Objetivo (m2t):	2.707,10
Cargas externas del sector (m2):	-	Aprov. Medio AR:	1,046

Aprov. medio x Sup. sector: 2.707,10 Ayto. 10% : 270,10 Propietarios 90%: 2.436,39

## OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

La ordenación grafiada tiene carácter vinculante y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del presente documento. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores.

Aunque se contemplan 3 accesos al edificio del Mercado, en el proyecto de rehabilitación del edificio se priorizarán los accesos desde el nuevo espacio público y la calle Tena Sicilia, pudiéndose eliminarse el acceso desde Avenida Medina Olmos.

No se prevén equipamientos locales por no ser compatible con la ordenación del ámbito. Los espacios libres propuestos cumplen los mínimos previstos por la LOUA para dotaciones públicas.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plano "S. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha. Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

El número de sótanos es orientativo, y la propuesta se concretará una vez se realicen los pertinentes estudios técnicos y de viabilidad.

**4. JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD** **SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL**

4.1. JUSTIFICACIÓN DECRETO 293/2009 Y ORDEN TMA/851/2021.

(Página 1 de 42) ANEXO I  
 Apartados:  
**JUNTA DE ANDALUCÍA** CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
 Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.  
 BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
 Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES**  
**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

(Página 2 de 42) ANEXO I  
 Apartados:

DATOS GENERALES	
<b>DOCUMENTACIÓN</b>	
Instrumento de Planeamiento	
<b>ACTUACIÓN</b>	
MODIFICACIÓN DEL POUO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y FORMERORIZADA CON CONTENIDO DE PROTECCIÓN DEL CARBO ANTIGUO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE GUADIX	
<b>ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES</b>	
<b>DOTACIONES</b>	<b>NÚMERO</b>
Alvo (número de personas)	
Número de asientos	
Saneamiento	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Abajamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Proladores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Plazas de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	
SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL	
<b>TITULARIDAD</b>	
AYUNTAMIENTO	
<b>PERSONA/S PROMOTORA/S</b>	
AYUNTAMIENTO	
<b>PROYECTISTA/S</b>	
García de los Reyes Arquitectos Asociados, S.L.U.	



Apartados:

(Página 3 de 42)

ANEXO I

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACION
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

**OBSERVACIONES**

En ORANJADA a 15 de 02 de 2022

Fdo: Juan Carlos García de los Reyes

Apartados:

(Página 4 de 42)

ANEXO I

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\***

**CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO**

**Descripción de los materiales utilizados**

**Pavimentos de itinerarios accesibles**

Materia:

Color:

Resbaladricidad:

**Pavimentos de rampas**

Materia:

Color:

Resbaladricidad:

**Pavimentos de aceras**

Materia:

Color:

Resbaladricidad:

**Carriles reservados para el tránsito de bicicletas**

Materia:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (señales, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente FICHA justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 2932009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).



SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL

Apartado:

(Página 5 de 42) ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VV/61/2010	DEC.289/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto art. 15. Orden VV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 1,80 (1)	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	—		≤ 6,00 %	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	—	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m	
Abertura máxima de los alzoques de rejilla y de las rejillas en espigotes.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales <input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,01 m Ø ≤ 0,025 m		Ø ≤ 0,01 m Ø ≤ 0,025 m	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	—		≥ 20 Luxes	
(1) Exceptuadamente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto art.16. Orden VV/561/2010 arts. 20.45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 10,00 % ≤ 8,00 %	≤ 8,00 % ≤ 6,00 %	≤ 10 % ≤ 8 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2 %	
Ancho (zona libre ensacada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		≥ 0,60 m	Longitud de vado	≥ 0,60 m	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0 cm	
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto art.16. Orden VV/561/2010 arts. 13.19.45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		≤ itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 10 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		—	≤ 6,00 %	≤ 8 %	
Pendiente transversal		≤ itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2 %	
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto art. 17. Orden VV/561/2010 arts. 21. 45 y 46)					
Anchura (zona libre ensacada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 1,80 m	
Pendiente vado 10% ≥ P ≥ 8%		≥ 0,90 m	—	≥ 0,95 m	
<input type="checkbox"/> Ampliación paso peatonales.					
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	≥ 0,80 m	—	
		Longitud	≥ Hasta línea fachada o 4 m	—	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	≥ 0,60 m	—	≥ 0,60 m
		Longitud	≥ Encuentro calzador vado zona peatonal	—	—
<b>ISLETAS</b> (Rgto art. 17. Orden VV/561/2010 arts. 22. 45 y 46)					
Anchura		≥ Piso peatonales	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		—	—		
Señalización en la acera	Nivel cobrado (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	≥ 0,40 m	—	
		Anchura pavimento direccional	≥ 0,80 m	—	
	Nivel acorado	Fondo dos franjas pav. Botones	≥ 0,60 m	—	
		Anchura pavimento direccional	≥ 0,80 m	—	

Apartado:

(Página 6 de 42) ANEXO I

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19. Orden VV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	—	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	≥ Itin. peatonal	
	Longitud	—	≥ 0,60 m	
Barrandillas metálicas		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
Colocación con inicio y final		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.		
Prorrogación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m		
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto art. 20. Orden VV/561/2010 art. 6)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 20 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	≥ Itin. peatonal	
	Longitud	—	≥ 0,60 m	
<b>ESCALERAS</b> (Rgto art. 23. Orden VV/561/2010 arts. 15. 30 y 46)				
Dirección	<input type="checkbox"/> Trazado recto. <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	—	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin desarrollo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
		Contrahuella (con tabicaje y sin local)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
		Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	—
		Ángulo huella / contrahuella	79° ≤ α ≤ 92°	—
Anchura banda señalización a 3 cm del borde		≥ 0,05 m	—	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho marrales		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo marrales		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		—	≥ 1,30 m	
Circulo libre mojado en particiones de escaleras en angulo o las partidas		—	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
		Longitud	≥ 0,60 m	
Barrandillas metálicas	Anchura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		Longitud	≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				



SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL

Apartados: (Página 7 de 42) ANEXO I

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,55m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m			
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m			
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--			
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (Rgto art. 24. Orden VV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensor	Espacio colindante libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	--			
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botoneo exterior	De 0,70 m a 1,20 m	--			
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,035 m	--			
	Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	--			
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 1,00 m	--			
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
	Longitud	= 1,20 m	--			
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escalera	--		
	Longitud	= 1,20 m	--			
<b>RAMPAS</b> (Rgto art. 22. Orden VV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planes inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generaliz. curva		--	R ≥ 50 m			
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m.	
Longitud de tramos sin descansos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		≤ 10,00 m.	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		≤ 10,00 %.	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %.	
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %.	
(1) En la columna 0. VV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal.						
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %			≤ 2,00 %.	
	Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m.	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,50 m.	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		≥ 1,80 m.	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		= 0,60 m.	
Barandillas inescaleras. Condición con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		≥ 1,10 m.	
	≥ 1,10 m	≥ 1,10 m				
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 0,90 m.						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,95 m y 1,05 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		0,05 m.	
Prolongación de pasamanos en sala tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		≥ 0,30 m.	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Apartados: (Página 8 de 42) ANEXO I

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASES DE USO PÚBLICO</b>					
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones					
<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>0. VV/61/2010</b>	<b>DEC.293/2009</b> (Rgto)	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA</b> (Rgto art. 27. Orden VV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Valles	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
	Altura del pasamanos continuo	≥ 0,90 m	--		
Andamios o estabilizadores de fachadas con lunetas inferiores	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si marca lineal: pasante accesible. Franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	
<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>0. VV/61/2010</b>	<b>DEC.293/2009</b> (Rgto)	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (Rgto art. 30. Orden VV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + Z(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + Z(1)	--		
(1) Z: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona tramo de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					
<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>0. VV/61/2010</b>	<b>DEC.293/2009</b> (Rgto)	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>REQUISITOS GENERALES</b> (Rgto arts. 34 y 50. Orden VV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas fáciles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		



## SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL

Apartados:

(Página 9 de 42) ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Ortación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
Rijillas	Resalte máximo	Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m a 1,20 m	
	Oficinas en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,01 m	--	--	
	Oficinas en calzadas	Ø ≥ 0,025 m	--	--	
	Distancia a paso de peatones	≥ 0,50 m	--	--	

### SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo	≥ 0,80 m	--		
	Altura	≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	
	Fondo	≥ 0,80 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	Ø ≥ 1,50 m	--			

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

#### PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA O. VM/612010 DEC.29/2009 (R/ya) ORDENANZA DOC. TECNICA

#### PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

Itinerario accesible sobre la arena de la playa

Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	≥ 1,80 x 2,30 m	≥ 1,50 x 2,30 m			
		Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

#### MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA O. VM/9612010 DEC.20/2009 (R/ya) ORDENANZA DOC. TECNICA

#### MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

Altura del borde inferior de elementos vitales (veredas, iluminación...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura del cualca a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano	≤ 0,15 m	--	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (sellos legibles)	--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	≥ 0,40 m	--		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
Semáforos	Altura de elementos salientes (baldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m	
Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
	Distancia al límite de paso peatonales	≥ 1,50 m	--	
Dímetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Apartados:

(Página 10 de 42) ANEXO I

Máquinas expendedoras e información, carteles, teléfonos públicos y otros elementos	Espacio frontal sin mochar itinerario peatonal	Ø ≥ 1,50 m	--			
	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m			
Papeletas y buzón	Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	--			
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	--			
Fuentes bebedoras	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la mano	--	≤ 0,80 m			
	Altura boca papetera	De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m			
Cabinas de asno público accesibles	Altura boca buzón	--	De 0,70 m a 1,20 m			
	Altura caño o grifo	De 0,80 m a 0,90 m	--			
	Área utilización libre obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	--			
	Anchura franja pavimento circundante	--	≥ 0,50 m			
Bancos accesibles	Distancia de asnos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	--			
	Espacio libre no barrido por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	--			
	Anchura libre de huecos de paso	≥ 0,80 m	--			
	Altura inferior de cabina	≥ 2,20 m	--			
	Altura del lavabo (en peñales)	≤ 0,85 m	--			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	--		
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Banco de 90º	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
		Longitud	≥ 0,70 m	--		
	Ducha	Altura de mecanismos	≤ 0,95 m	--		
Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--			
Bancos accesibles	Espacio lateral transversancia	≥ 0,80 m	--			
	Dilatación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción			
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,45 m			
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m			
	Altura respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m			
	Altura de reposacabezas respecto del asiento	--	De 0,18 m a 0,20 m			
Baldos (1)	Tagajo inclinación asiento-respaldo	--	≤ 90°			
	Dimensión espacio regala lumbar	--	≥ 15 cm.			
	Espacio libre al lado del banco	Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m			
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	--			
Pantallas de autobuses (2)	Separación entre baldos	--	≥ 1,20 m			
	Dímetro	≥ 0,10 m	--			
Contenedores de residuos	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m			
	(1) Sin cadenas. Se fabrican con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste	--	De 1,45 m a 1,75 m			
No enterrados	Altura información básica	--	≥ 2,20 m			
	Altura libre bajo la manopla	--	≥ 2,20 m			
Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--			
	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--			
Altura de elementos manipulables	Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--			





OBSERVACIONES
Tratándose de una Modificación del POUO para el establecimiento de la Ordenación Estructural y Homogeneizada, algunas de estas disposiciones contenidas en estas fichas serán definidos en una fase posterior. Se contemplan aquí las exigencias a cumplir en esta etapa del desarrollo urbanístico.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
<input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
<input type="checkbox"/> En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad (existentes), para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto la descripción detallada de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garantizan sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

00303051



## SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL

## Cambios en Orden TMA/851/2021 respecto a Orden VIV/561/2010.

El 2 de Enero de 2022, entra en vigor la "O. TMA/851/202, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados". Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Orden Ministerial, y en particular la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por disposición derogatoria única.

Respecto de la ficha justificativa anterior, los cambios que se producen a nivel normativos con esta nueva orden, no afectan a todos los puntos. Solo varían algunos artículos introduciendo nuevas cuestiones y sustituyendo otras que vamos a ver a continuación:

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES		
NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.2932009 (RGTG)		
CONDICIONES GENERALES. (Rglo. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)		
Ancho mínimo:	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	-
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados):	-	≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales 0 ≤ 0,01 m	-
	<input type="checkbox"/> En calzadas 0 ≤ 0,025 m	-
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	-

## Capítulo III: Itinerario Peatonal Accesible

- Art 5.** Ya no se habla de iluminación mínima (sólo cumplir RD1890/2008, eficiencia energética)
- Art 11.** El itinerario peatonal accesible cumplirá con requisitos de resbaladidad del apartado 1 del DB-SU. Se solicitará el certificado del pavimento (ensayo del péndulo s/UNE-ENV-12633:2003)

RAMPAS (Rglo art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)		
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m		
Radio en el caso de rampas de generatriz curva	-	R ≥ 50 m
Anchura libre	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTG) en proyección horizontal		
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección ≥ 1,50 m	≥ 1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección ≥ 1,80 m	≥ 1,50 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa = Anchura meseta
	Longitud	= 1,20 m = 0,60 m
Barandillas inescalables. Concordan con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m		
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m
Dímetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.		

- Art.14 Rampas.** (Plano inclinado para salvar inclinaciones > 6% o desniveles >20 cm).

- Pendiente longitudinal máxima ≤ 3m; ≤ 10%
- Pendiente longitudinal máxima ≤ 9m; ≤ 8%
- Si el desnivel lateral es superior a 55 cm se necesita de barandilla y en zona de borde libre un zócalo de altura ≥10 cm

En este punto, la normativa regional es más restrictiva que la Orden estatal en cuanto límite de pendientes en tramos inclinados luego, en este punto se consideran los límites regionales. Se añaden criterios para la colocación de barandilla y zócalo en bordes libres.

ESCALERAS (Rglo art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)		
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto	-
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	-
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12 N ≤ 10
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bove)	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 2C+H 0,70
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ ≤ 90°
Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m
Ancho libre		≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Anchura escalera
Fondo mesetas		≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		≥ 1,50 m
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera = Anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m = 0,60 m
Barandillas inescalables. Concordan con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m		

- Art.15 Escaleras.** Deberán de ser de directriz preferiblemente recta. Modifica los parámetros de los peldaños:

- Huella **H≥28 cm**; Contrahuella **13≤C≤17,5 cm** y relación Huella-Contrahuella **54≤2C+H≤70 cm**.
- Entre dos tramos consecutivos la Contrahuella no variará más de 1 cm.
- Si hay espacios abiertos bajo la escalera con altura <2,2m, deben estar protegidos para restringir paso y que permitan detección con bastones de personas con discapacidad visual.



**5. PLAN DE ETAPAS****1. INTRODUCCIÓN**

El Plan de Etapas tiene por objeto establecer las fases de gestión y ejecución de las previsiones del presente documento de ordenación pormenorizada a tenor de unas prioridades marcadas desde el necesario cumplimiento de las exigencias legales y de la política de promoción del Área ordenada.

El Plan de Etapas como documento integrante del planeamiento de desarrollo mantiene la vinculación de aquel. Podrá ser modificado cuando circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen, debiendo en este caso tramitarse la correspondiente modificación.

A los efectos de la ejecución de las obras de urbanización se considera un solo polígono que habrá de urbanizarse en una sola etapa, una vez puestos en marcha los mecanismos de gestión que correspondan.

Esta opción se justifica en la concepción unitaria contenida en el plan.

La gestión y construcción del suelo desarrollado en el ámbito se producirá de acuerdo con las siguientes fases.

**2. GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

Constituye la primera fase del desarrollo del ámbito, consistente en la redacción, tramitación y aprobación del presente documento de ordenación pormenorizada y del Proyecto de Urbanización, así como la aplicación del Sistema de Actuación previsto. Finalizará esta etapa con la inscripción registral de las fincas resultantes con las cargas y gravámenes que les correspondan.

Los plazos y el procedimiento a desarrollar para la primera etapa serán los fijados en los arts. 157 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y los cuales tendrán una duración máxima de:

- El Proyecto de Reparcelación se redactará en un plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación del presente documento.
- El Proyecto de Urbanización se redactará en un plazo máximo de 24 meses a partir de la aprobación del presente documento.

**3. URBANIZACIÓN**

Corresponde esta fase a la ejecución de las obras de urbanización desarrolladas mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Para esta segunda fase se contempla una única fase:

Comprende la totalidad de las obras de urbanización necesarias para la puesta en servicio de la infraestructura de todos aquellos terrenos incluidos dentro del ámbito.

Esta segunda fase se ejecutará en los siguientes plazos:

- Las obras de urbanización darán comienzo en un plazo máximo de 1 año a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización y tendrán una duración máxima de 2 años.

**4. EDIFICACIÓN**

Constituye la última fase del desarrollo del ámbito.

Se prevé un plazo de 4 años a partir de la finalización de las obras de urbanización, para la terminación de las obras correspondientes a la edificación de uso terciario.

Estas obras de edificación se podrán ir realizando simultáneamente a las de urbanización con las garantías previstas por la Ley y sus reglamentos.



## 6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL

## RESUMEN DE CAPÍTULOS



El Módulo se calcula en base a los Costes de Referencia 2022 publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada según la fórmula  $Mc=MxFl$ , siendo:

$$M = Mu \times 0,55 \quad (S < 1)$$

$$Mu = 82 \text{ €/m}^2 \quad Fl = 1,00$$

GASTOS URBANIZACIÓN	
Módulo de Referencia	45,10 €/m2
Superficie total	2.587,00 m2
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>116.673,70 €</b>

CAPÍTULOS	PRECIO (€)	
Capítulo I	Movimiento de Tierras	€ 2.333,47
Capítulo II	Alcantarillado	€ 16.917,69
Capítulo III	Abastecimiento	€ 17.501,06
Capítulo IV	Telefonía	€ 5.833,69
Capítulo V	Suministro eléctrico	€ 16.334,32
Capítulo VI	Alumbrado Público	€ 12.834,11
Capítulo VII	Pavimentación	€ 43.169,27
Capítulo VIII	Jardinería	€ 1.750,11
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>€ 116.673,70</b>	



## PLANIMETRÍA

### PLANIMETRÍA

#### 1. INFORMACIÓN: I

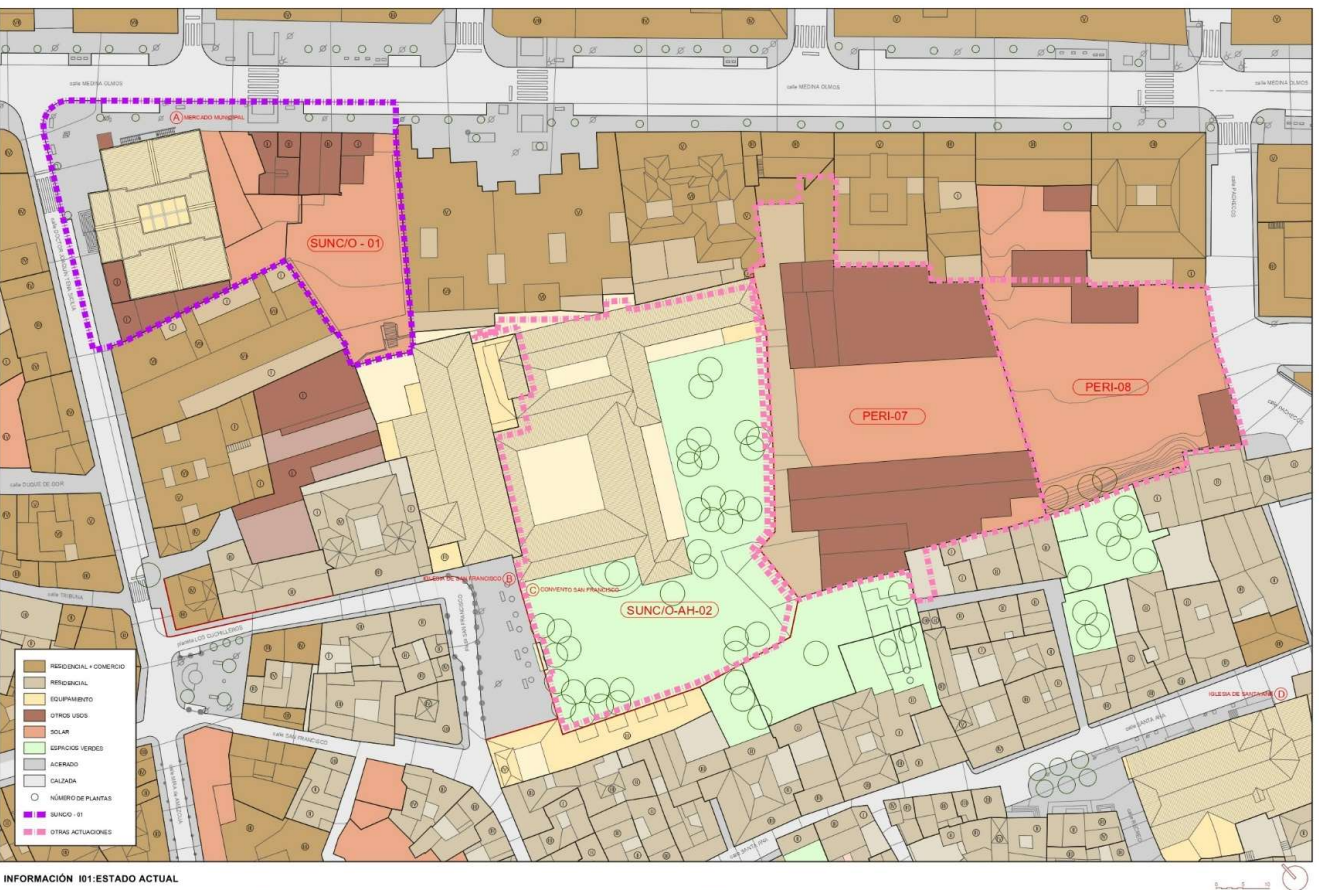
- I 01 ESTADO ACTUAL
- I 02 REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- I 03 TOPOGRÁFICO
- I 04 SECCIONES

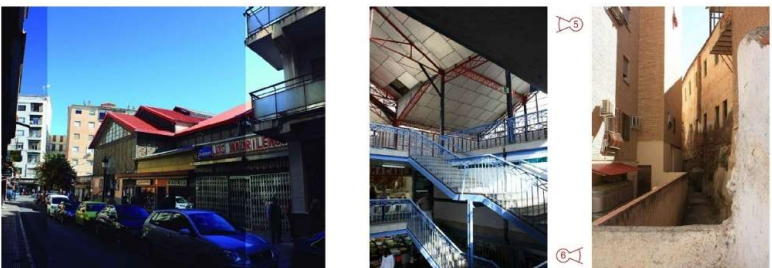
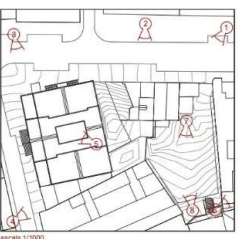
#### 2. ORDENACIÓN: O

- O01 CALIFICACIONES
- O02 ORDENACIÓN FÍSICA
- O03 PLANTA 1
- O04 PLANTA 1 (Cotas)
- O05 PLANTA 2
- O06 PLANTA 2 (Cotas)
- O07 PLANTAS 3,4 Y 5
- O08 PLANTAS 3,4 Y 5 (Cotas)
- O09 PLANTA 6
- O10 PLANTA 6 (Cotas)
- O11 PLANTA -1
- O12 PLANTA -2
- O13 PLANTA -3
- O14 SECCIONES
- O15 INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO
- O16 INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO
- O17 ALUMBRADO PÚBLICO Y RED ELÉCTRICA
- O18 INFRAESTRUCTURAS GAS NATURAL
- O19 INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES
- O20 COTAS DE RASANTES

00303051







00303051

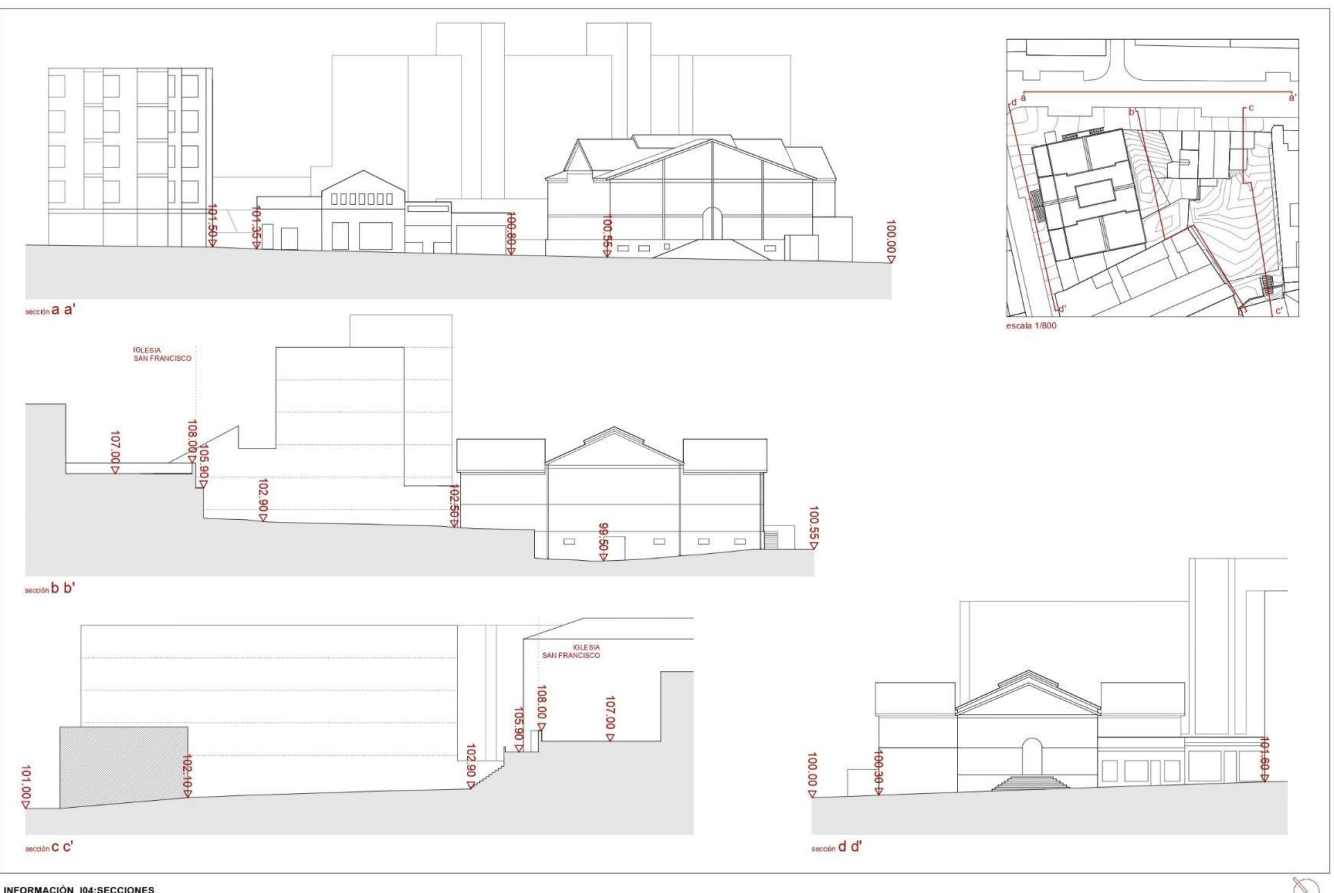




INFORMACIÓN I03:TOPOGRÁFICO

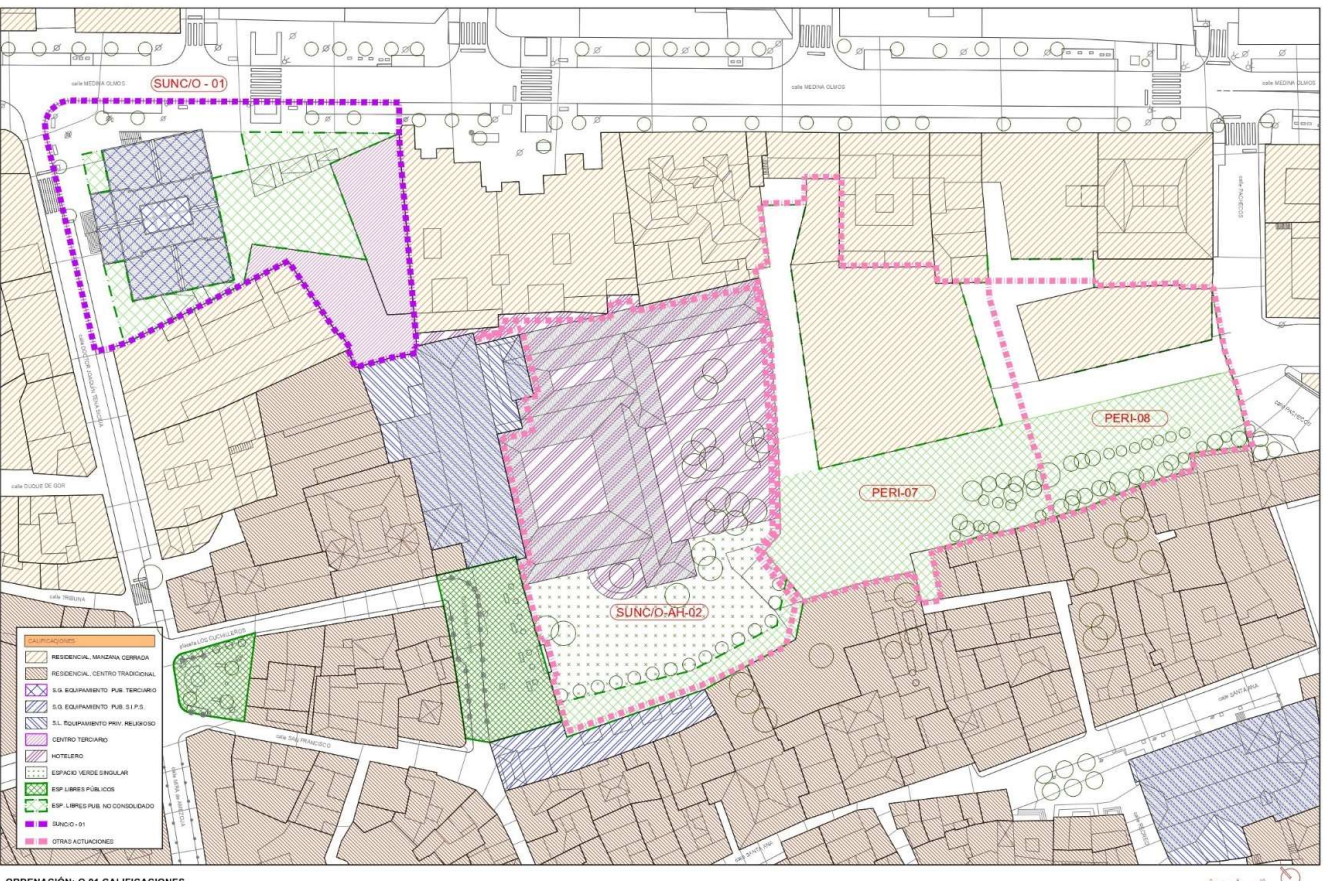






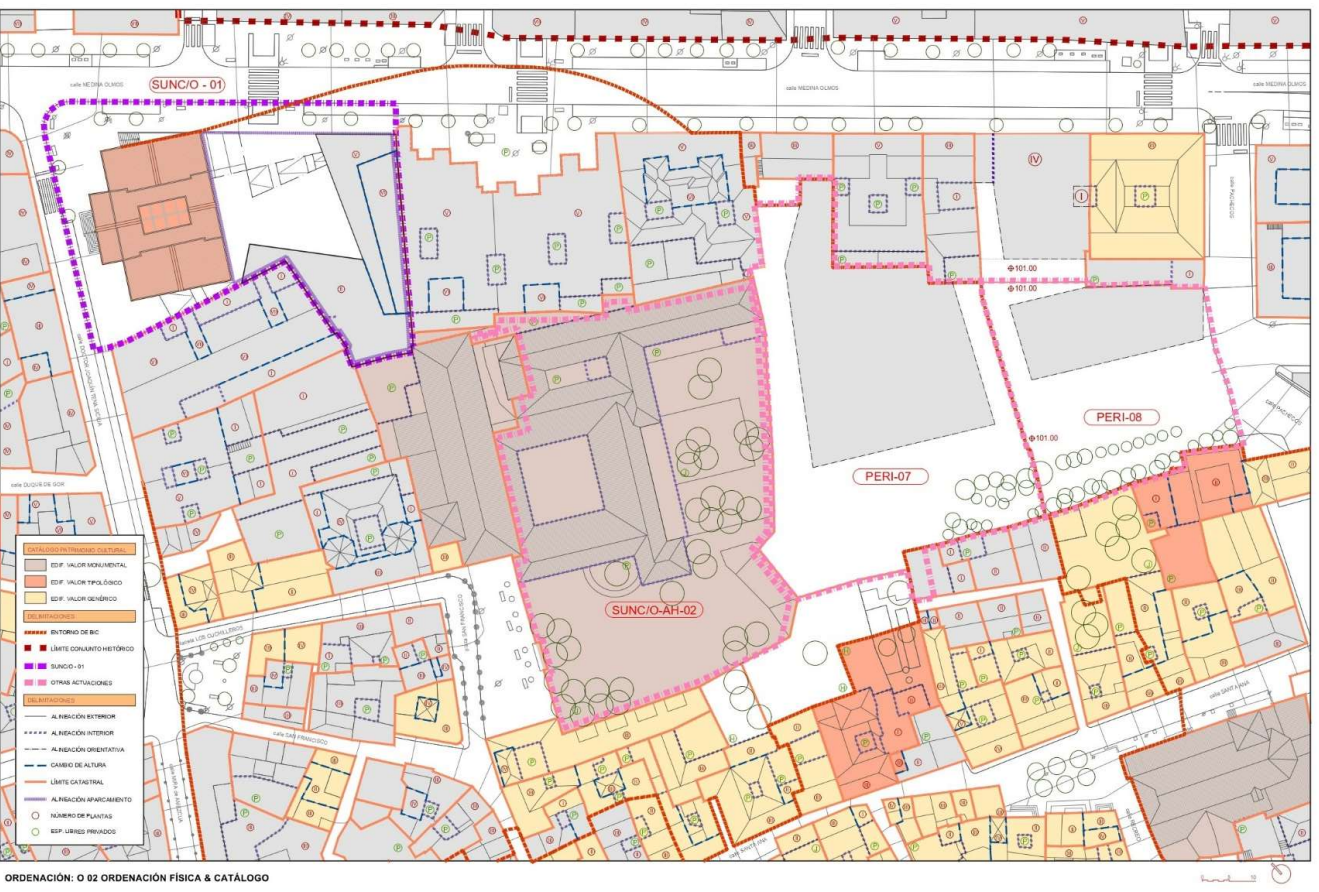
INFORMACIÓN 104:SECCIONES

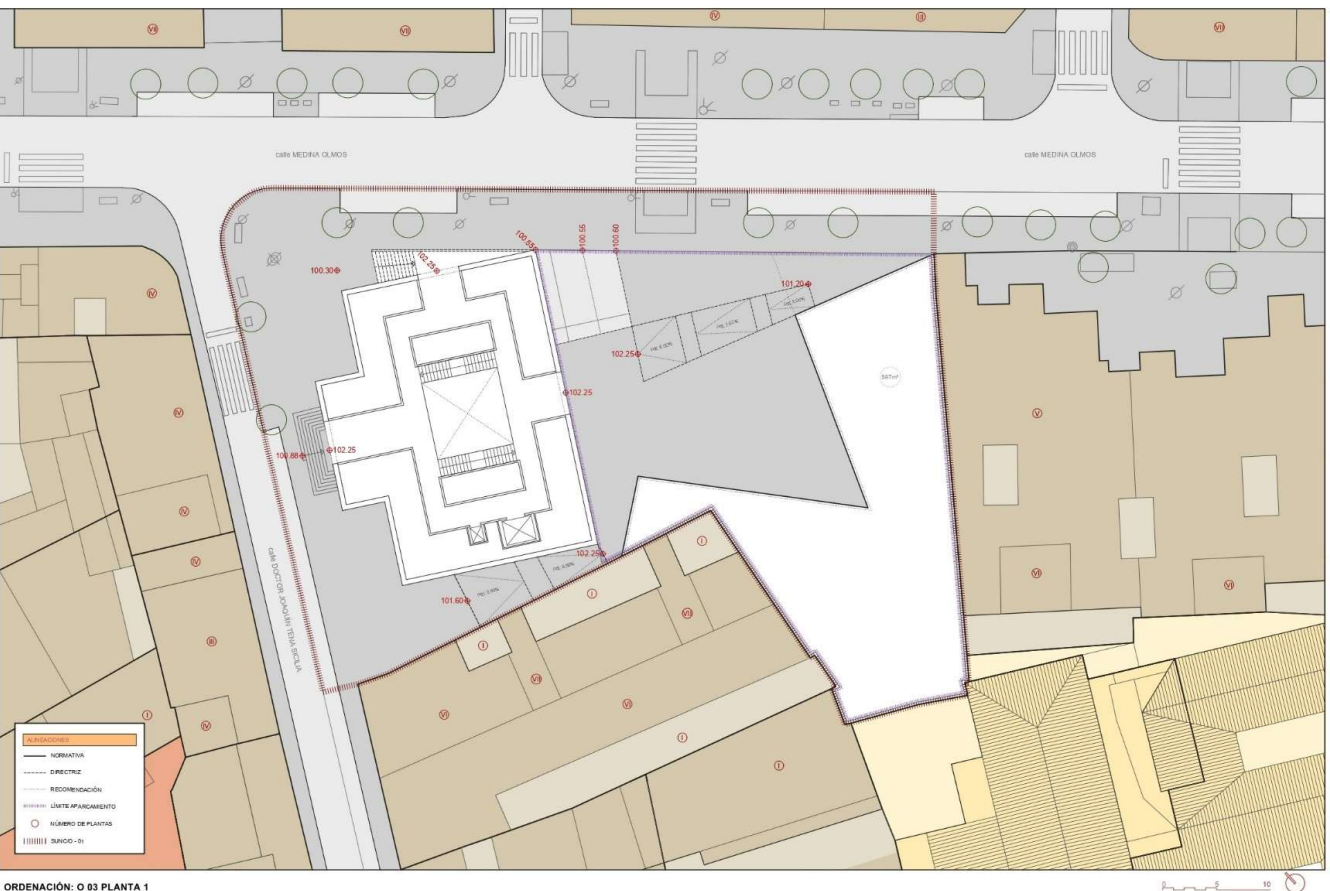




ORDENACIÓN: O 01 CALIFICACIONES

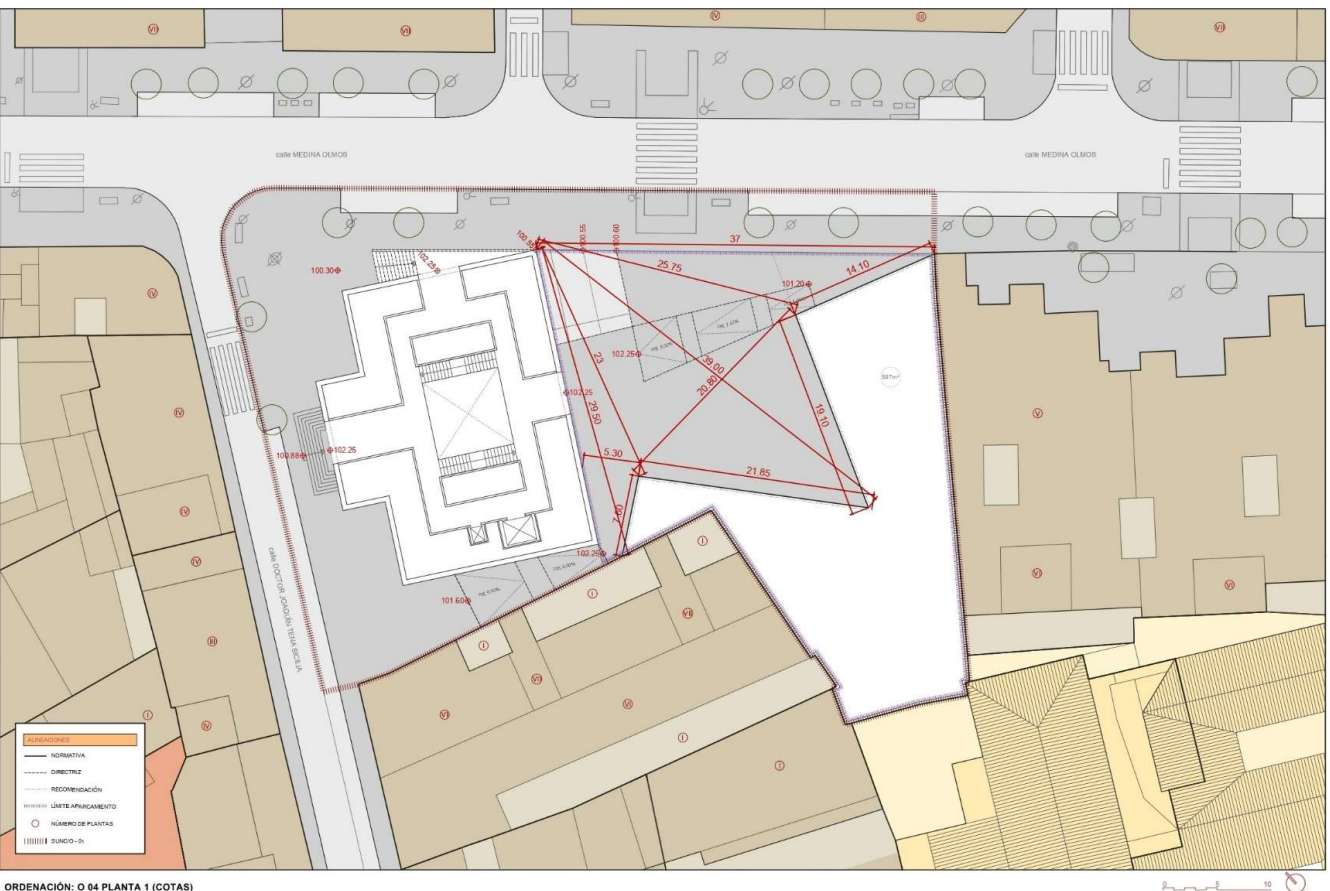


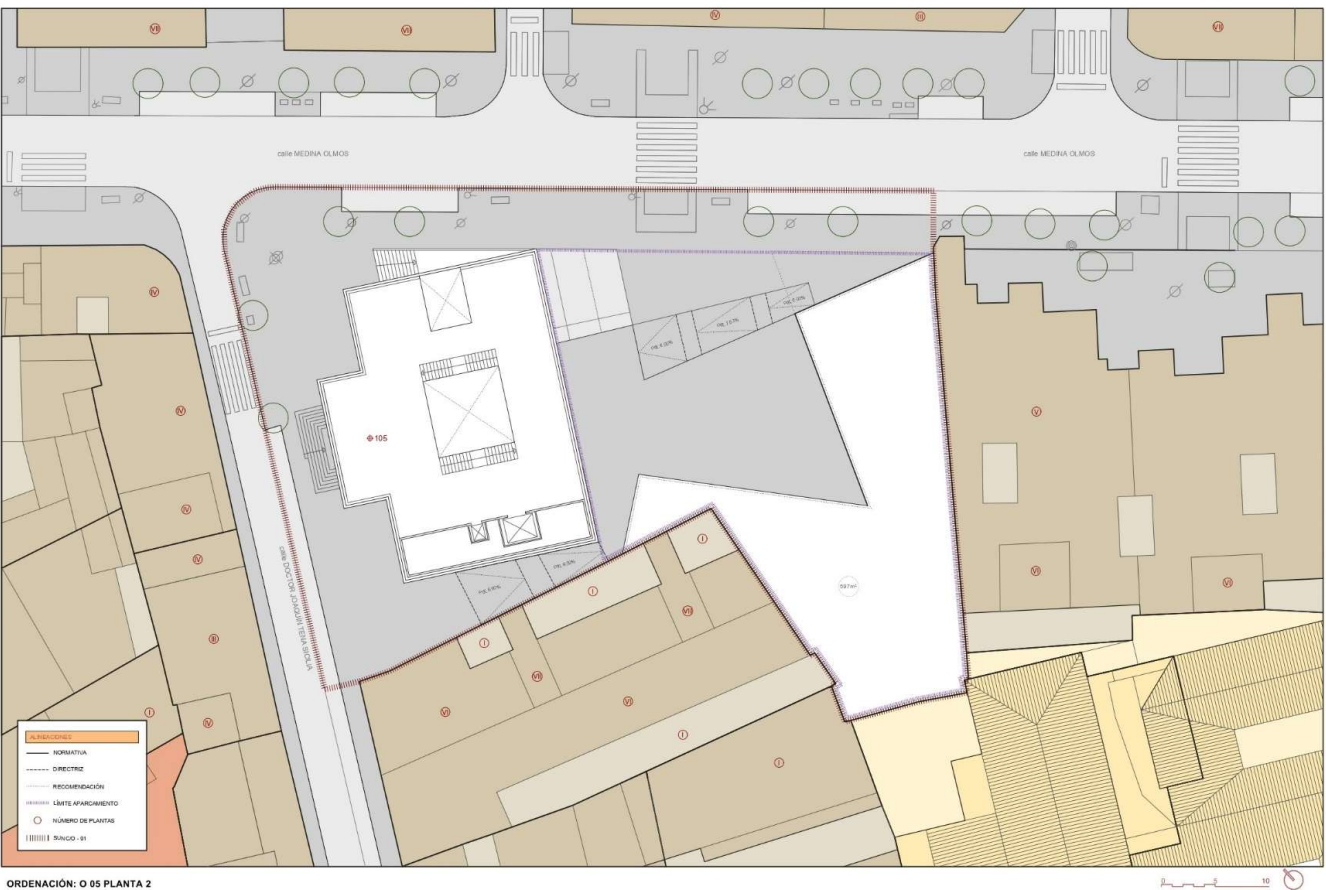




00303051







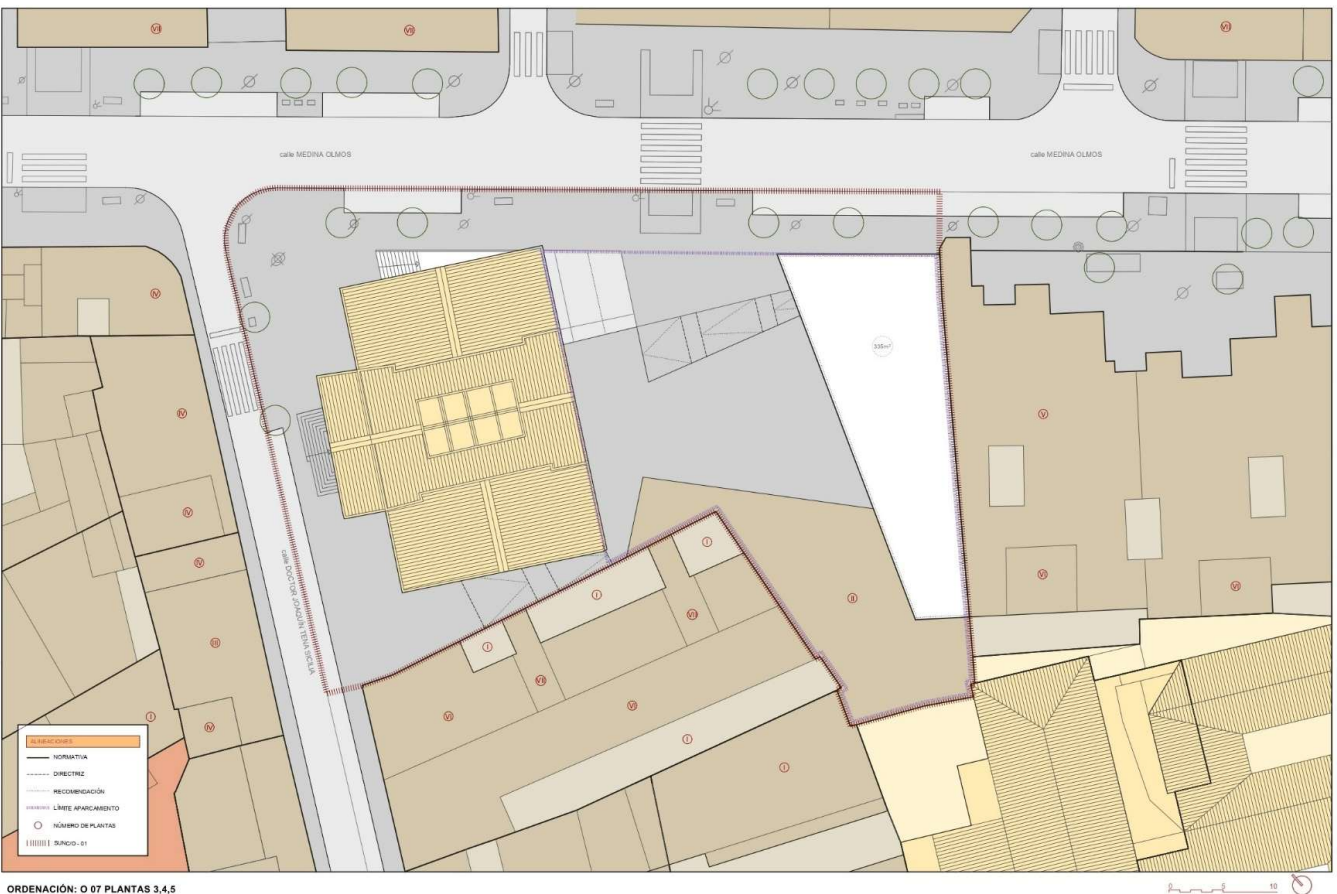
ORDENACIÓN: 0 05 PLANTA 2



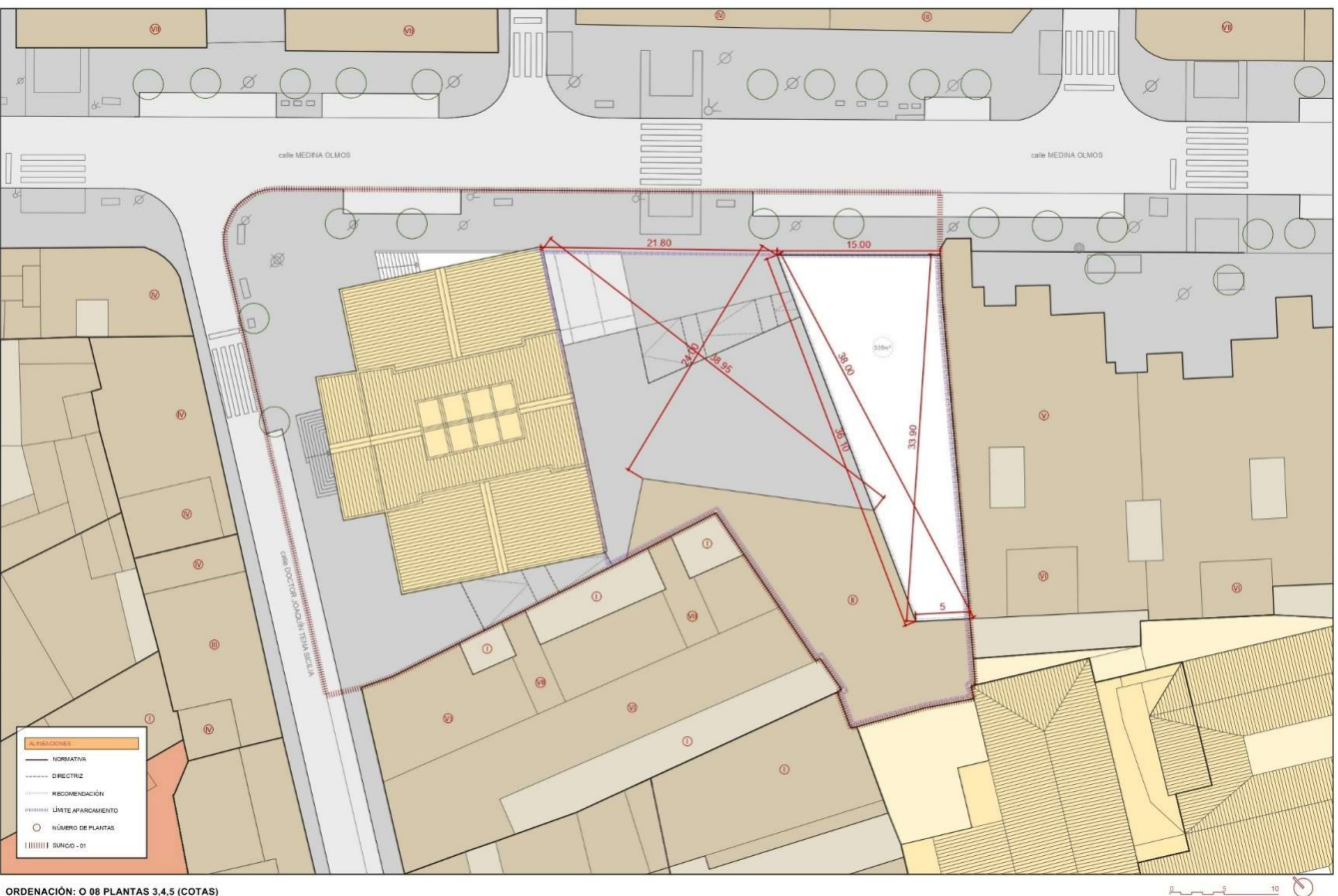


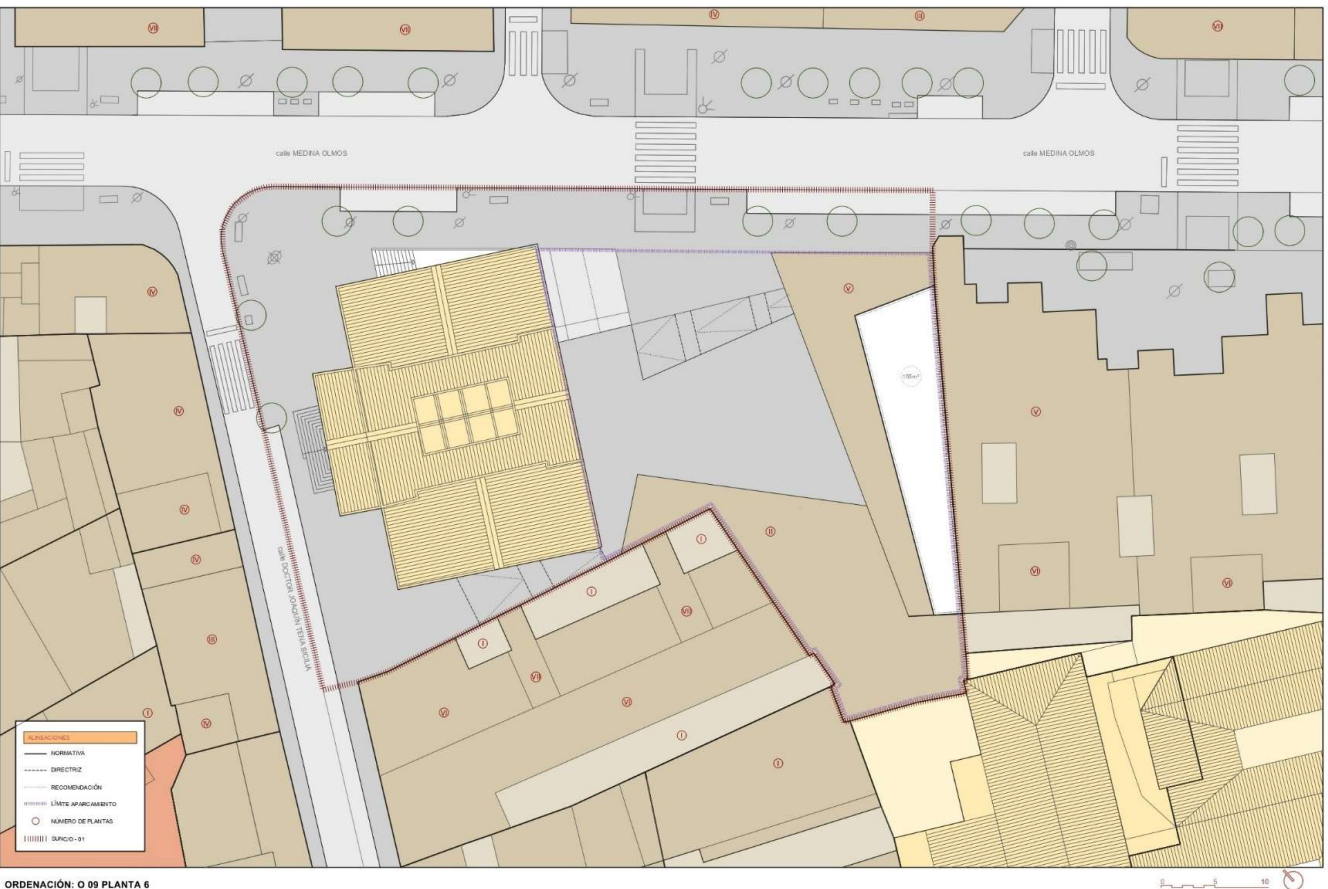
00303051





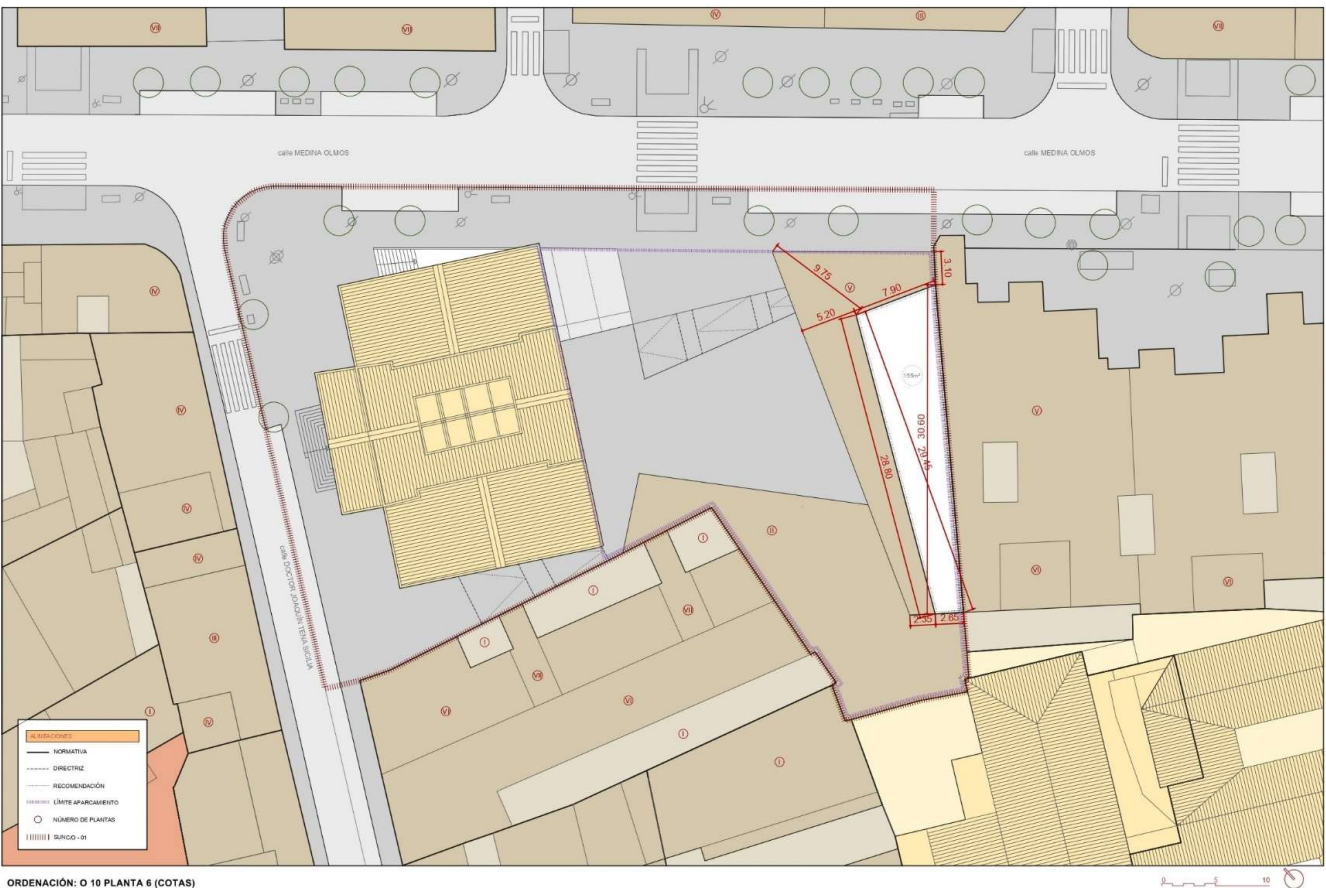


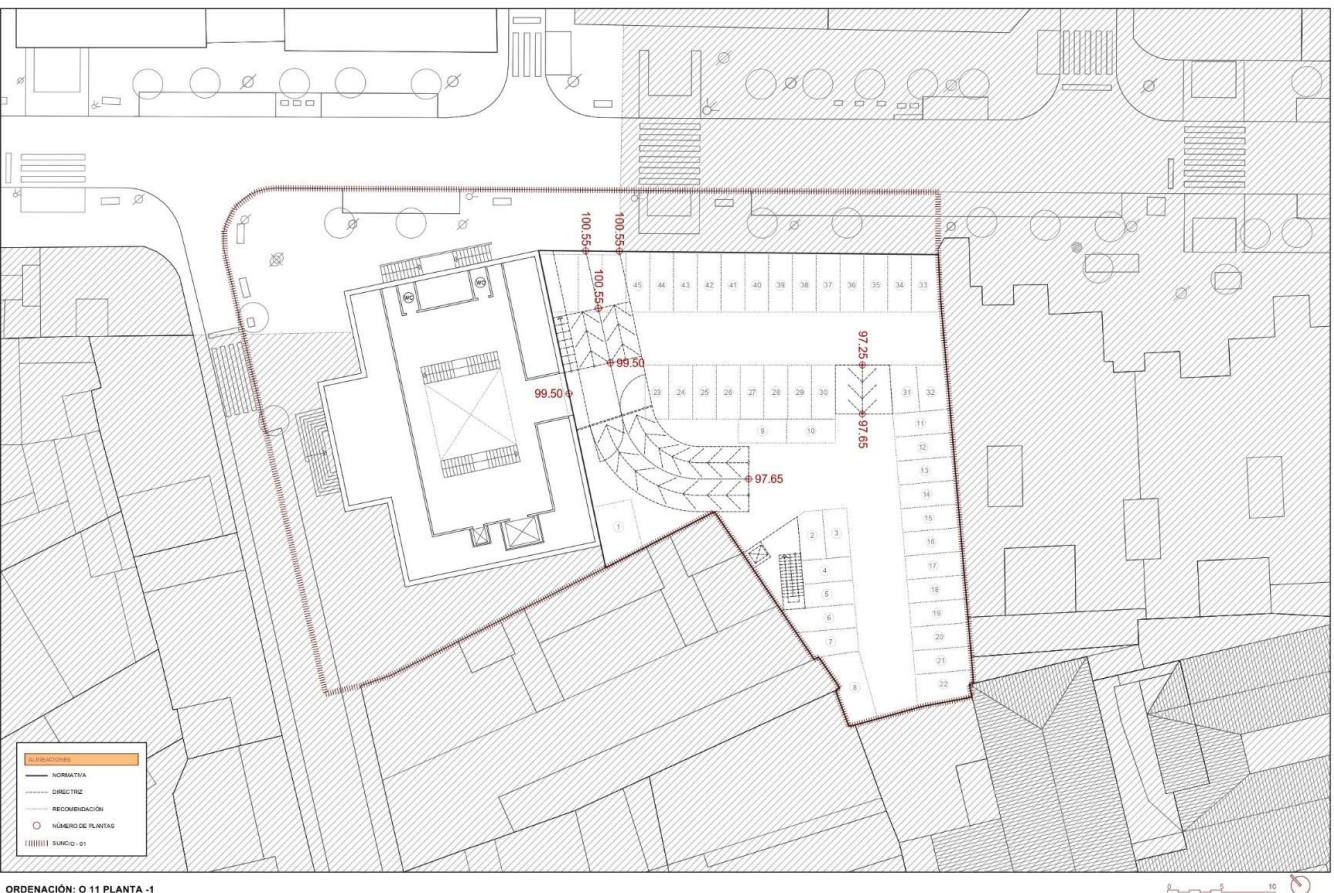




00303051

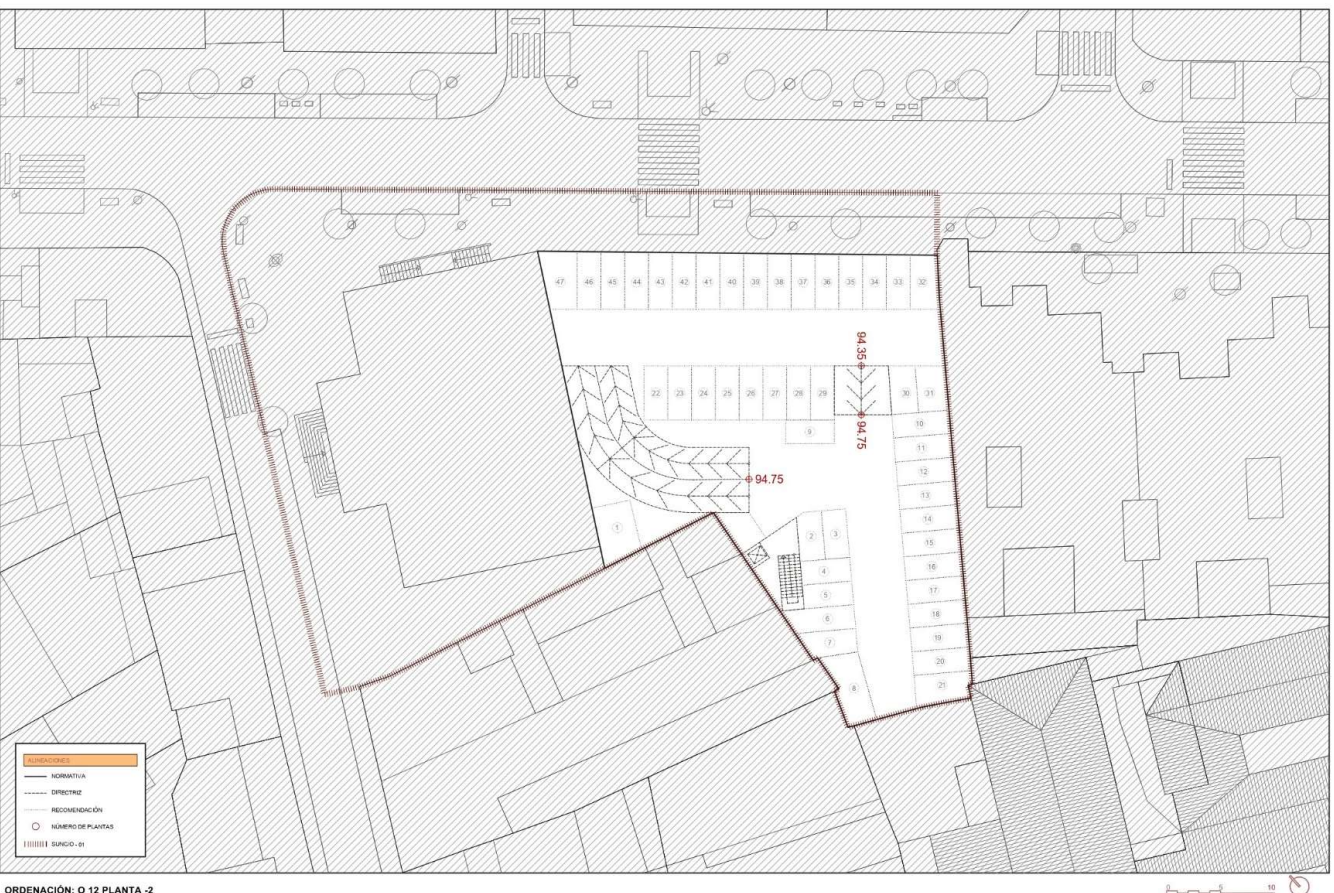






ORDENACIÓN: O 11 PLANTA -1





ORDENACIÓN: O 12 PLANTA -2

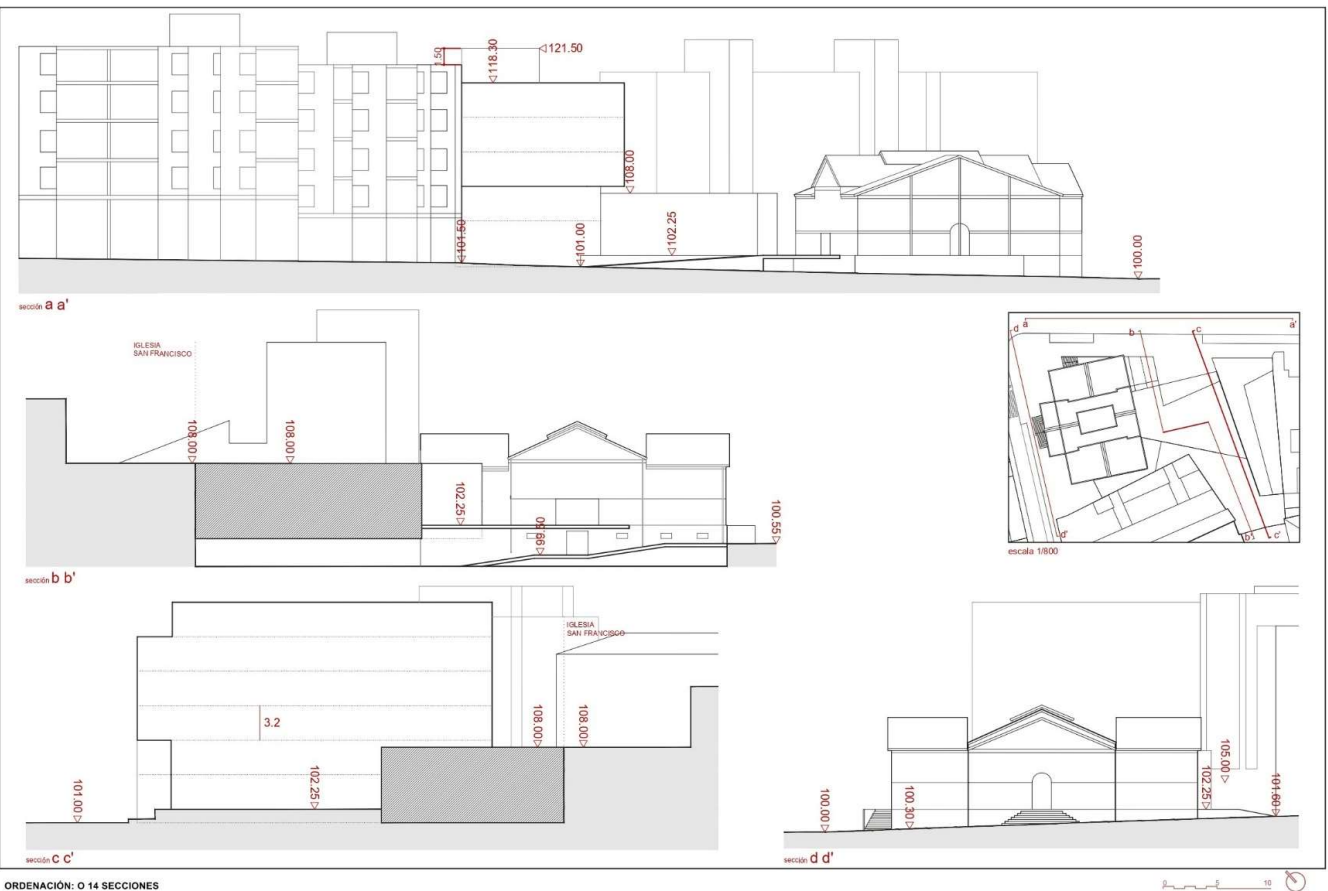
00303051

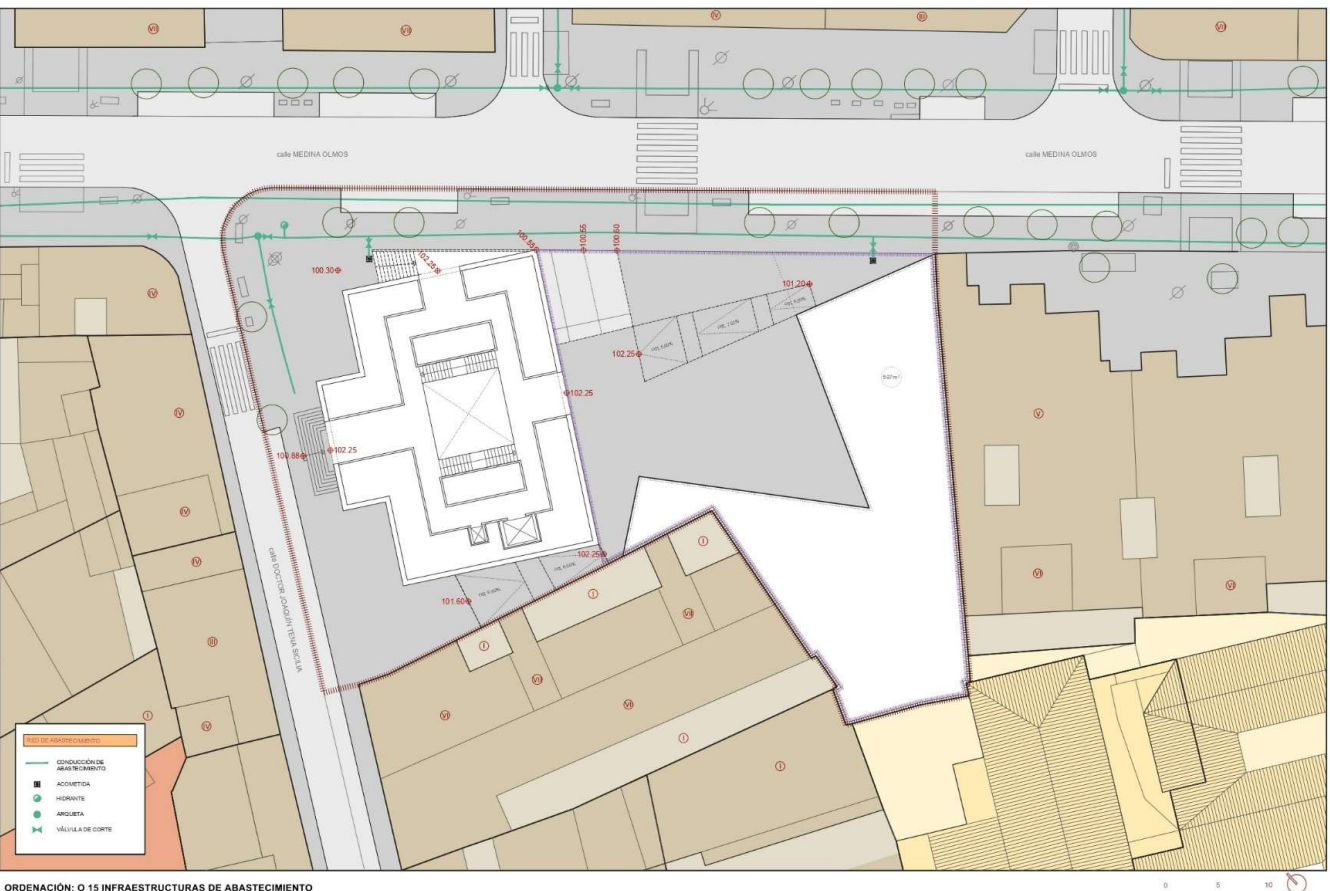




ORDENACIÓN: O 13 PLANTA -3



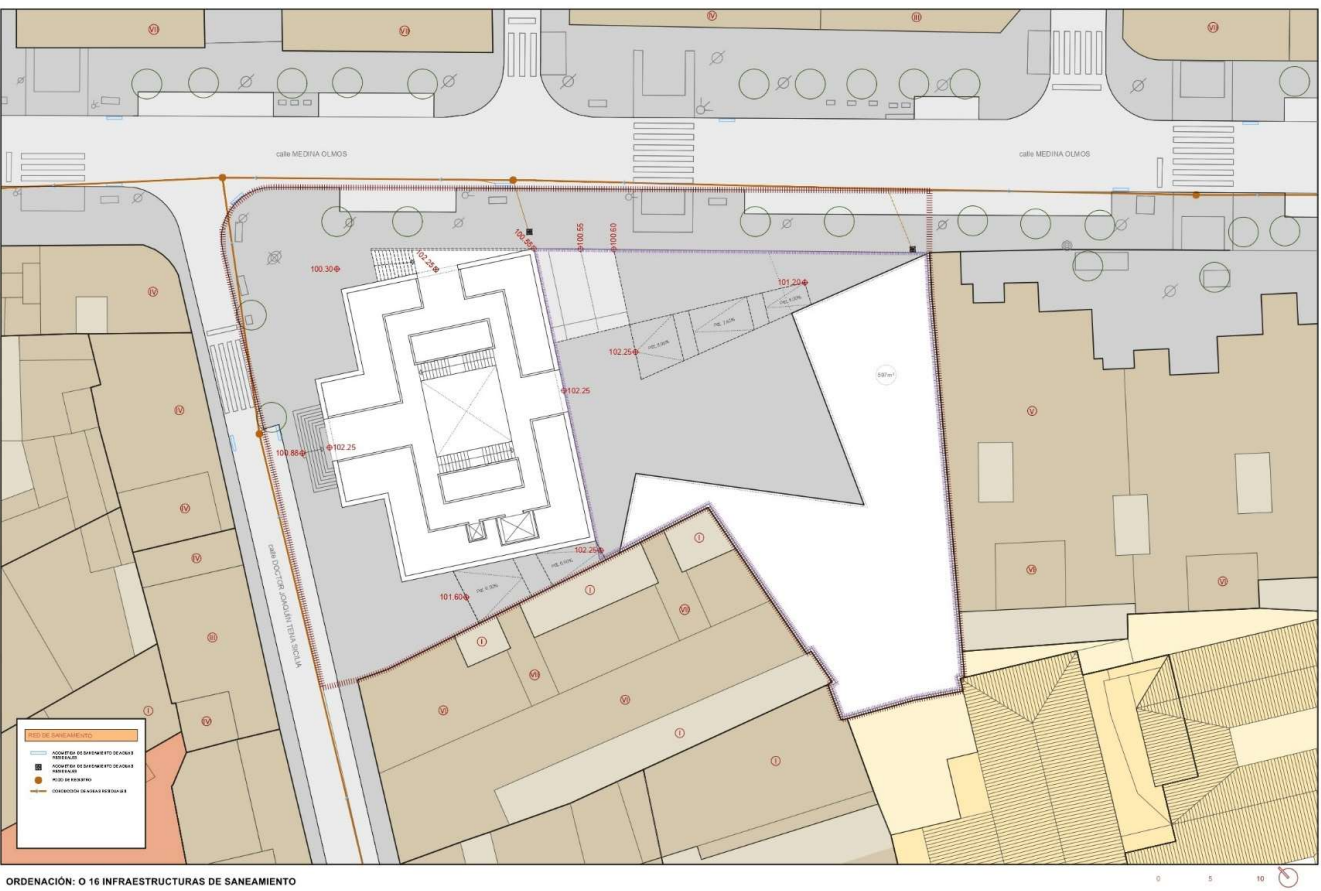


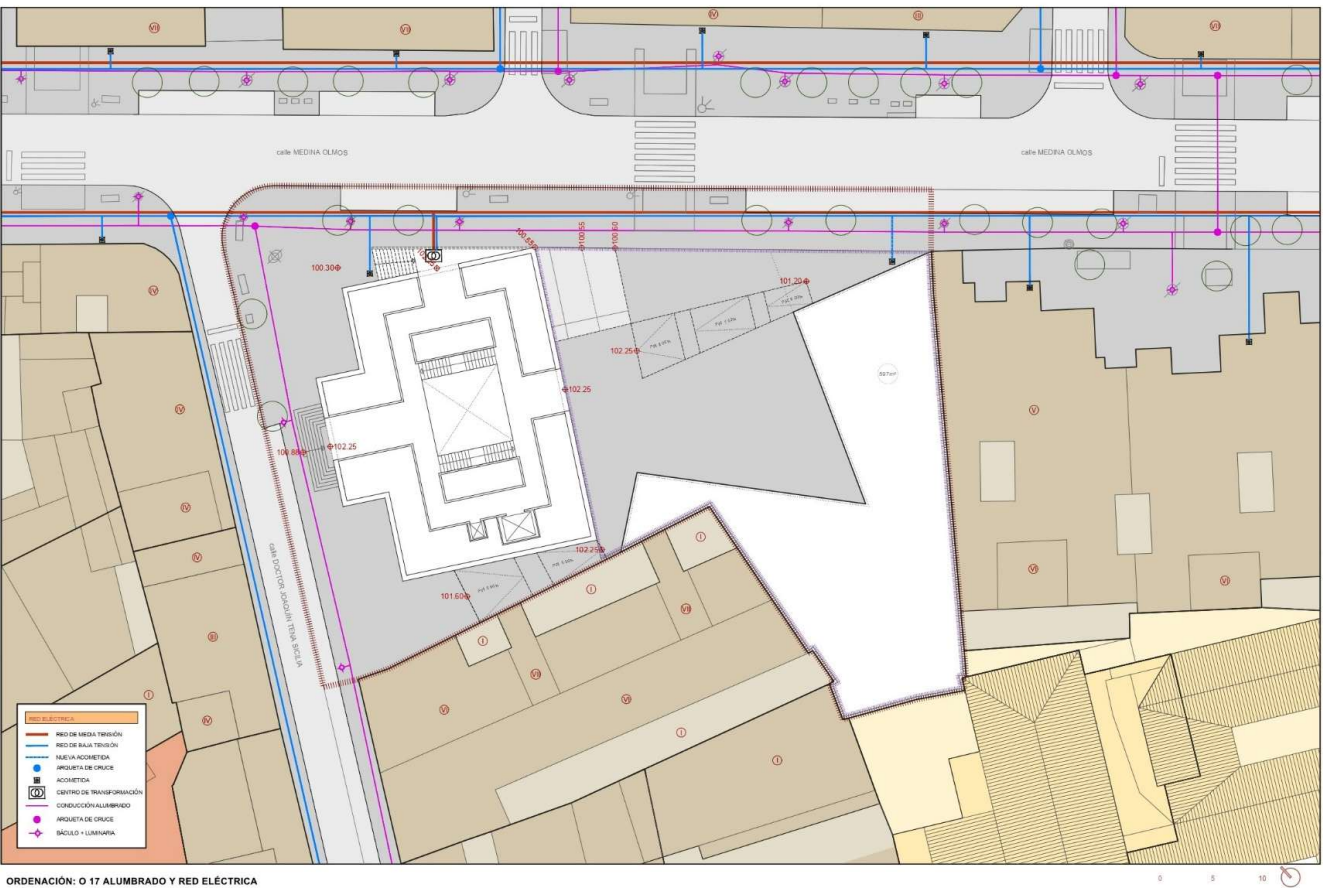


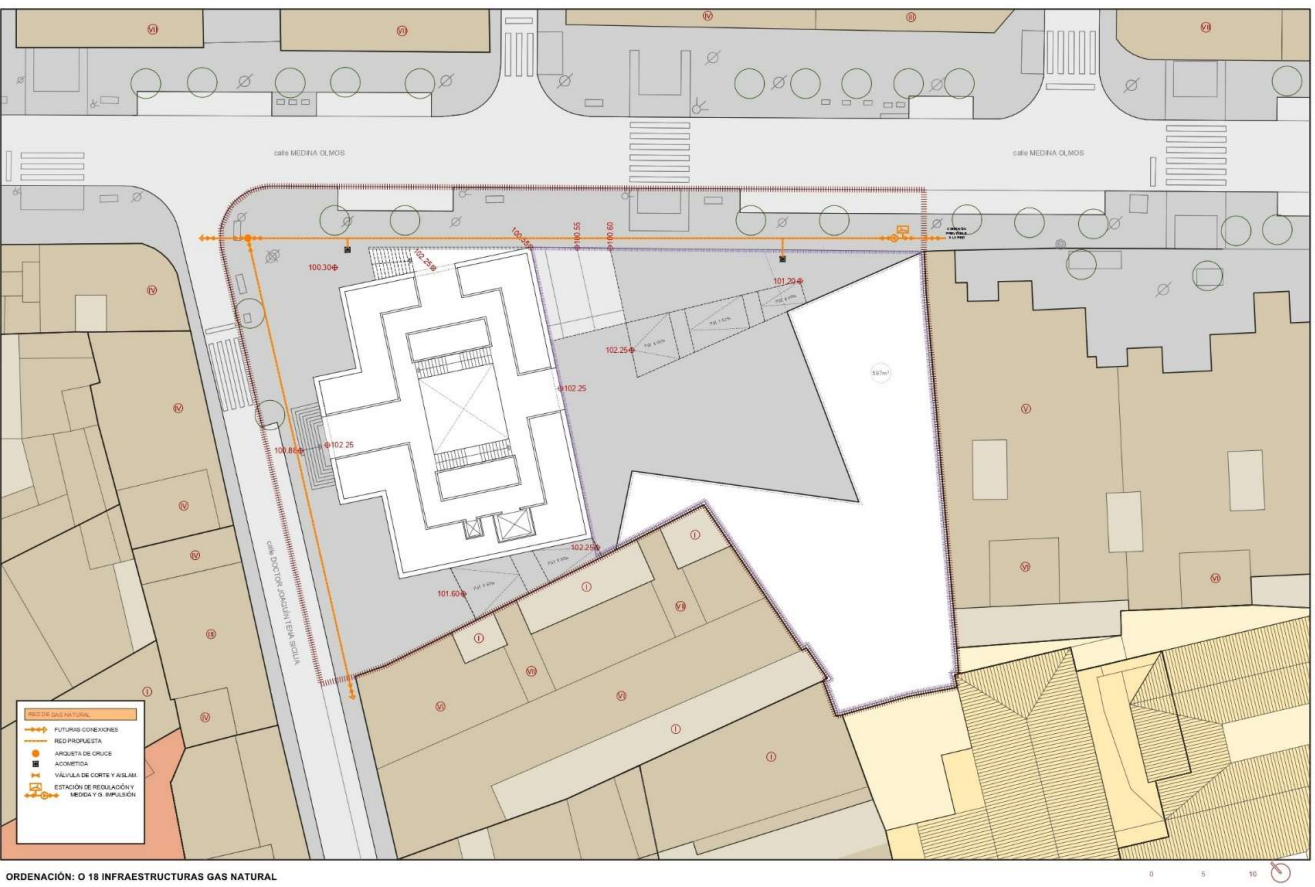
00303051

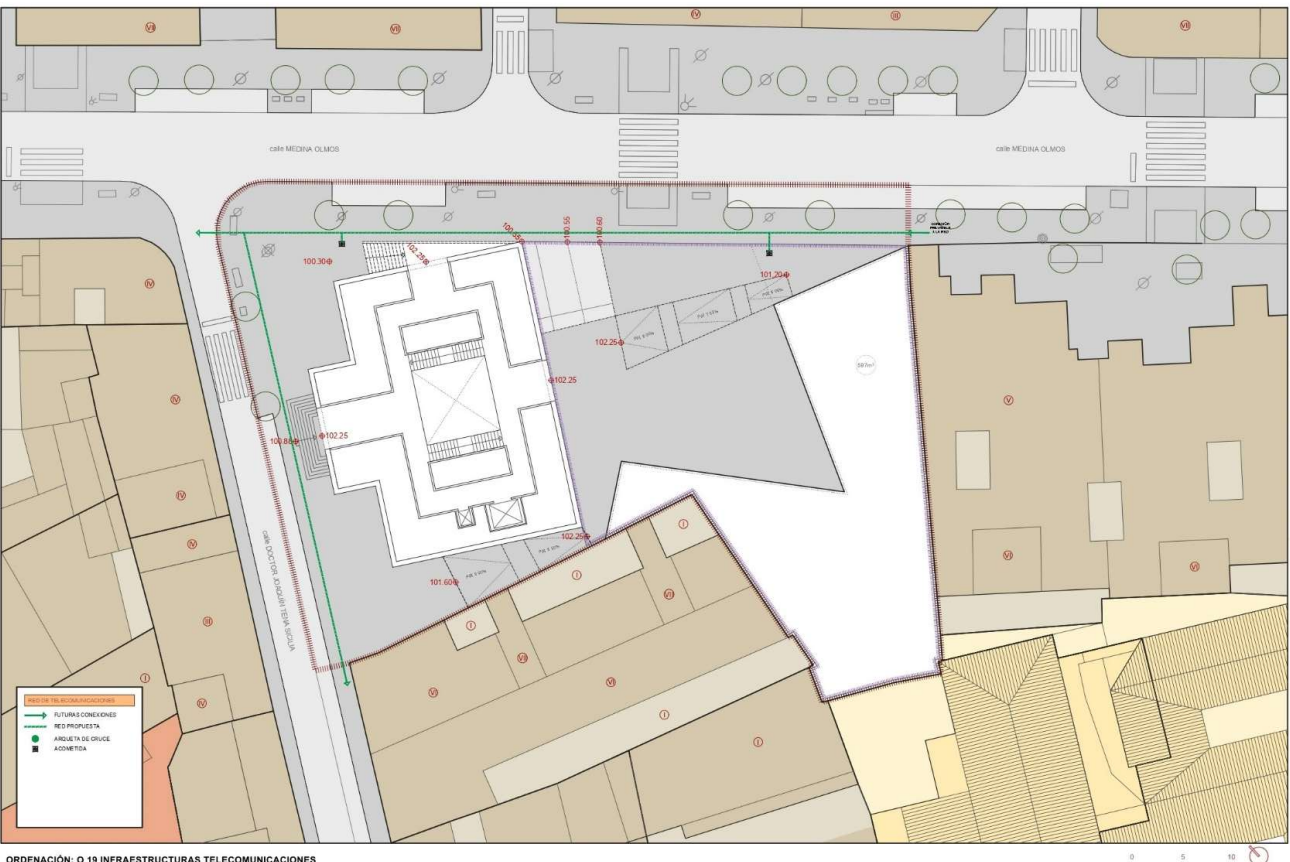








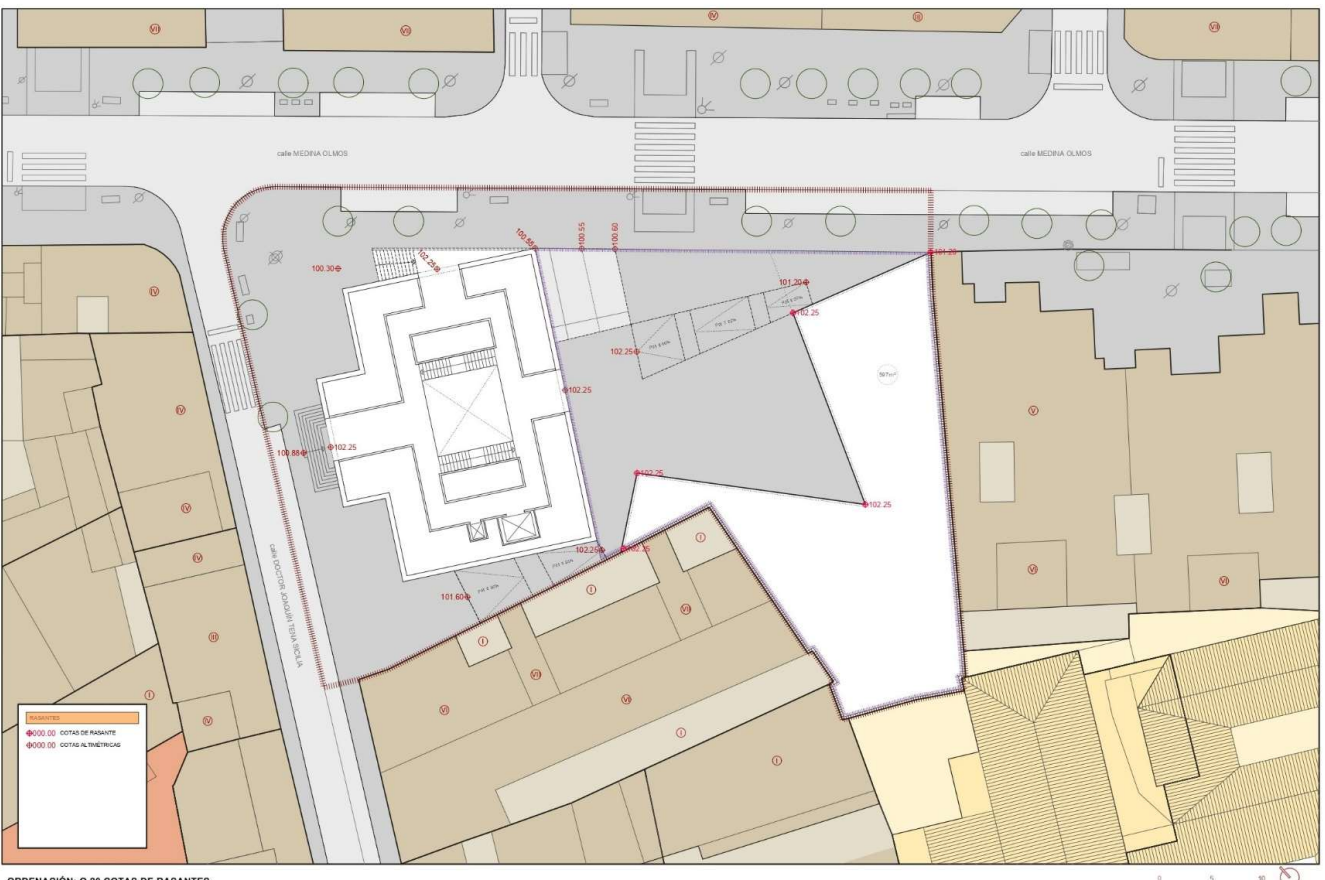




ORDENACIÓN: O 19 INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES

00303051





ORDENACIÓN: 0 20 COTAS DE RASANTES

00303051



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

### ÍNDICE

#### MEMORIA

1. ANTECEDENTES
  - 1.1 Reportaje Fotográfico
  - 1.2 Reseña Histórica
  - 1.3 Casa Julio Visconti
2. AFECIONES SOBRE EL ENTORNO
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
  - 3.0 Justificación Patrimonial de la Propuesta
  - 3.1 Objetivos y Criterios de Ordenación
4. FICHA RESUMEN SUNC/O - 03
5. JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD
  - 5.1 Justificación Decreto 293/2009
6. PLAN DE ETAPAS
7. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN

#### PLANIMETRÍA

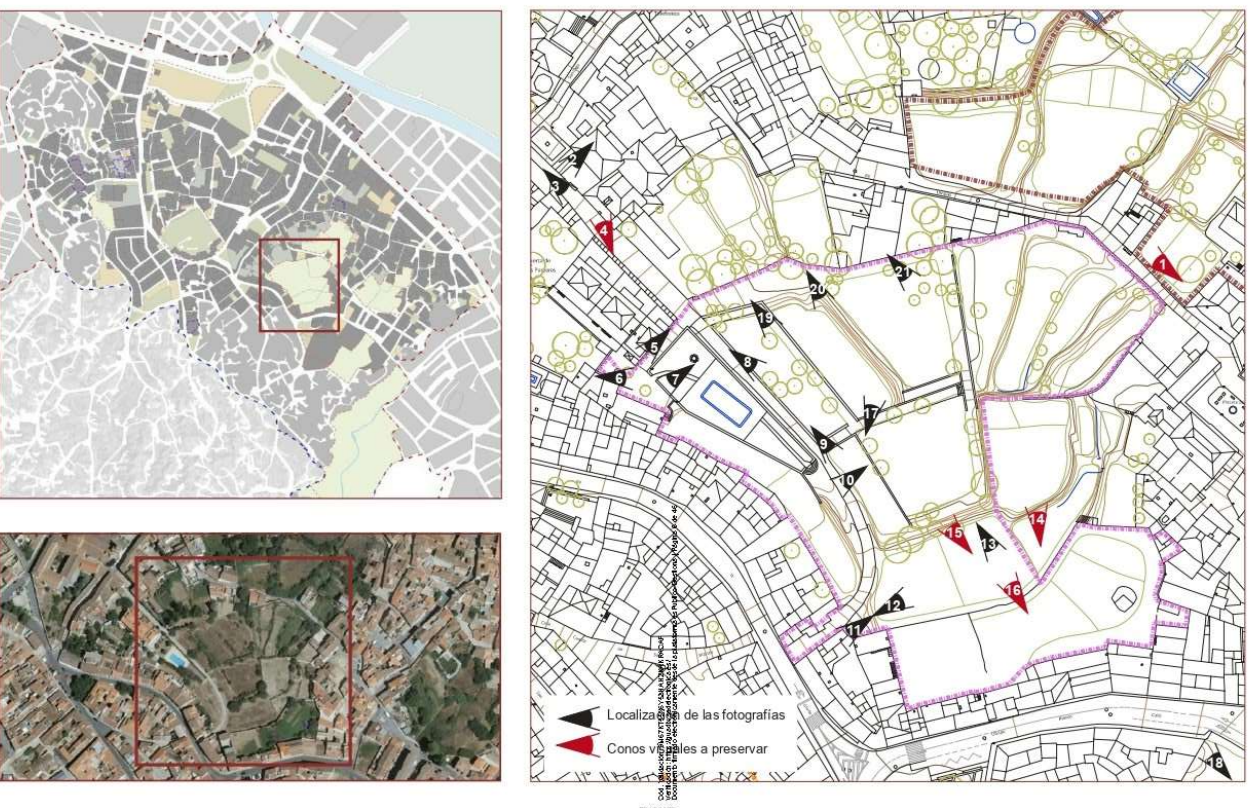
1. INFORMACIÓN: I
  - I 01 ESTADO ACTUAL
  - I 02 TOPOGRÁFICO
  - I 03 SECCIONES
2. ORDENACIÓN: O
  - O 01 CALIFICACIONES PLANTA CUBIERTAS
  - O 02 ORDENACIÓN FÍSICA y CATÁLOGO
  - O 03 PLANTA TIPO
  - O 04 PLANTA TIPO + COTAS
  - O 05 SECCIONES
  - O 06 SECCIONES
  - O 07 INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO
  - O 08 INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO
  - O 09 ALUMBRADO PÚBLICO Y RED ELÉCTRICA
  - O 10 INFRAESTRUCTURAS DE GAS NATURAL
  - O 11 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES
  - O 12 COTAS DE RASANTES
3. INFOGRAFÍA

Este documento es una reproducción fiel del original. No se garantiza la exactitud de los datos ni la validez de los enlaces. Toda información adicional puede obtenerse consultando el sitio web de la Junta de Andalucía.

00303051



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

### 1. ANTECEDENTES

#### 1.1 REPORTAJE FOTOGRÁFICO





## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS



Foto: SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS



Se autoriza la explotación de las imágenes con fines meramente informativos. No se permite su uso para fines comerciales. Política 5 de 46



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS



00303051



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

### 1.2 RESEÑA HISTÓRICA

El ámbito se sitúa entre las ramblas de la calle Ancha y la rambla del Patrón, se trata de una zona situada extramuros de la ciudad originaria. No existen restos datados de asentamientos protohistóricos, ni romanos.

En época alto medieval, se estructura el sistema hidráulico de la ciudad, que desde los cerros de Medina y la rambla del Patrón, se abastece a las huertas de Santa Ana. Se generó en este momento un espacio de riego que ocupaba buena parte de la zona de la Medina y del espacio de la antigua ciudad romana, convertida en un espacio ruralizado.

Durante el siglo XI, en época zirí, la ciudad renace, se levanta la alcazaba y se desarrolla un circuito de murallas para cerrar una nueva Medina con una mezquita mayor situada en posición excéntrica. El ámbito objeto de estudio queda fuera de la zona de la muralla, que quedaba circundada por los espacios de riego a ambos lados.

Los primeros restos de la zona parecen provenir de la expansión que la ciudad sufre a partir del siglo XII, en el que se comienzan a levantar barrios situados extramuros. En la zona oriental, la que nos ocupa, se distinguen dos ámbitos: el barrio de Bazamarín o San Torcuato junto con el de Santiago, hasta las puertas de San Torcuato y del Tollir o La Imagen. Por otro lado, el del barrio de Santa Ana.

Los edificios de época moderna, que pueden fecharse en los siglos XVI y XVII, se construyeron directamente sobre el borde de las huertas, así aparece en la excavación llevada a cabo en la calle Cristo de Limpias número 7, donde el edificio derruido, era la primera construcción realizada en el siglo XVI sobre el borde de la huerta de las pastoras.

Poco a poco, el abandono de la actividad agrícola, fue cercando las huertas, en torno a los viales principales, y respetando las acequias principales, que fueron cayendo en desuso. Quedando actualmente como zonas aisladas dentro de la ciudad, sin uso concreto y como espacios privativos sin disfrute para la población.

### 1.3 CASA JULIO VISCONTI

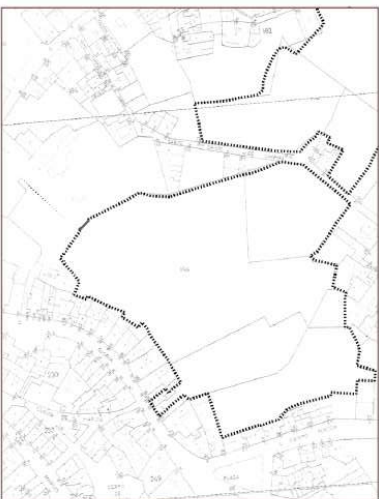
La casa Julio Visconti, creador y presidente de la Fundación que lleva su nombre, a la que ha donado esta casa para convertirla en museo, lleva el nombre del conocido pintor local, lo mismo que la plaza donde está ubicada

Esta casa perteneció a la familia Arias de Medina y fue construida en el siglo XVI. Tiene un carácter genuinamente castellano. Se encuentra fuera de la zona de la medina, al lado de la huerta de las Pastoras.

La fachada principal está realizada en ladrillo, con balcón central en voladizo y repisa de forja con jabalcones. De carácter sobrio, el acceso al interior se realiza a través de un arco carpanel enmarcado por pilastras y coronado con un escudo nobiliario, por el que se pasa al zaguán. Se trata de una casa nobiliaria de dos plantas con las estancias repartidas en torno al patio cuadrangular central, creando galerías sustentadas en cuatro columnas esquinas de estilo corintio realizadas en piedra, algunas con decoración heráldica, quizás reaprovechadas, y forjados de madera. En el patio se conserva el pozo de la casa con brocal de piedra. Desde la planta baja se accede a los sótanos.

Las galerías superiores están apoyadas sobre pies derechos de madera y zapatas decoradas. A esta se accede por una escalera de doble tiro con entrada de arco de medio punto, forjados de madera y decoración pictórica con escudos nobiliarios y temas marianos. Aún se conservan muchos elementos originales, como el pavimento realizado en barro cocido de algunas de las estancias.

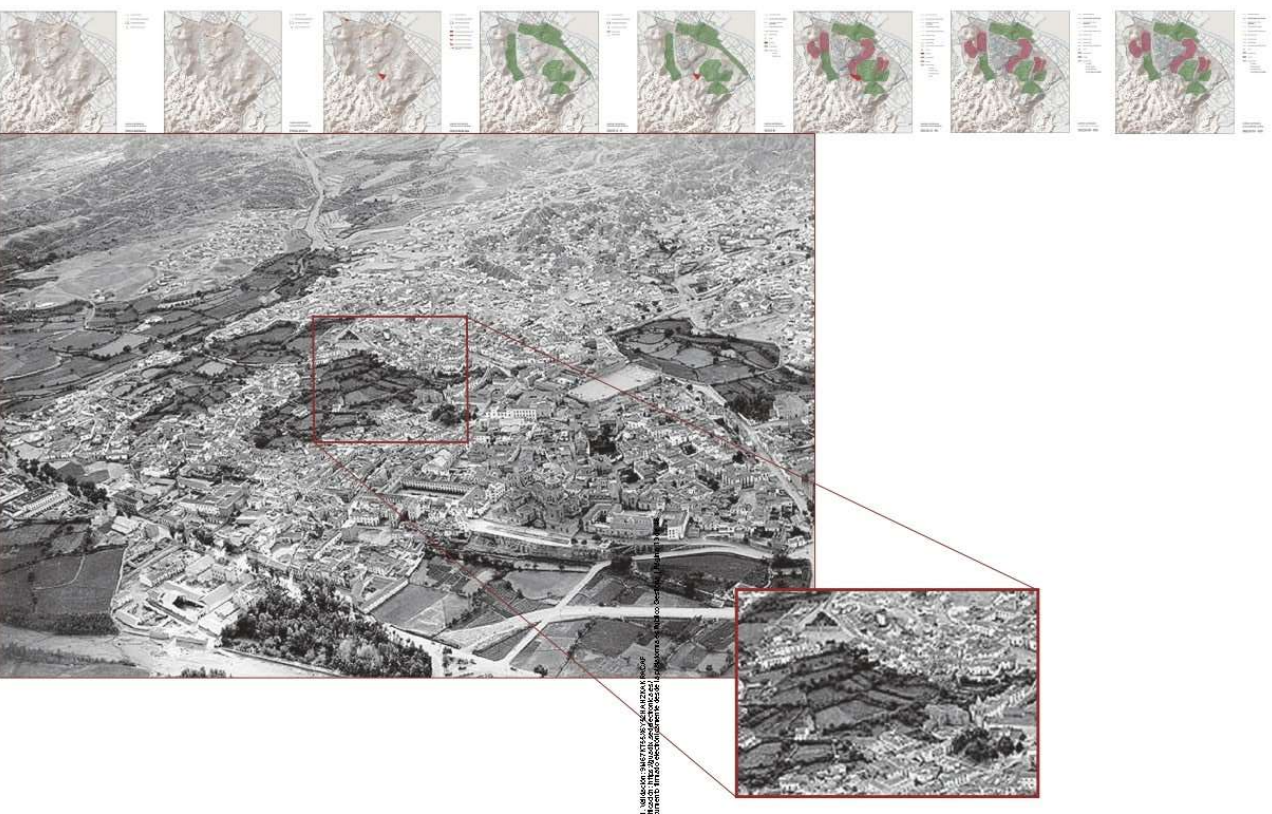
El palacio de completa con el huerto, concebido a modo de jardín. En su parte trasera existen otras estancias de pequeño tamaño quizás utilizadas antiguamente para el servicio. Todo el entorno es regado por una fecunda acequia de trazado árabe.



CONSEJO REGULADOR DE LA HUERTA DE LAS PASTORAS  
C/Alameda de las Pastoras, 10. 46102 Sagunto (Valencia)  
Tel: 963 51 11 11. Fax: 963 51 11 12  
www.huertadepastoras.com



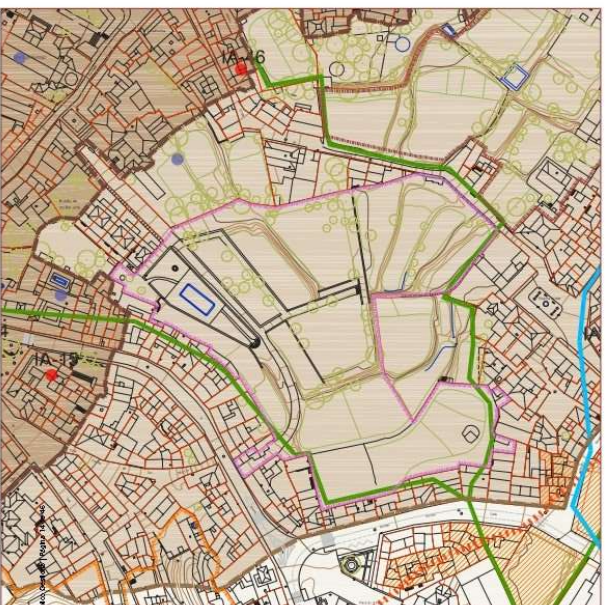
## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS



00303051

## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

## 2. AFECCIONES PATRIMONIALES SOBRE EL ENTORNO



CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ACEQUIAS
1. EXCAVACIÓN	TRAZADO DE LA MURALLA EMERGENTE O EXCAVADA	ACEQUIA CONDUCCIÓN SUBTERRÁNEA
2. EXCAVACIÓN O SEGUIMIENTO, SEGUN PROYECTO	TRAZADO SUPUESTO DE LA MURALLA	ACEQUIA CAUCE ABIERTO
3. CONTROL DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS	PARCELAS AFECTADAS POR TRAZADO DE LA MURALLA	
4. EDIFICIOS CAUTELADOS CON ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EMERGENTES	PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA	
5. INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS	PARCELAS AFECTADAS POR LA MURALLA	
6. INTERVENCIONES CON REFERENCIA EN CATALOGO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y PLAN DE CALIDAD DEL PATRIMONIO	TEATRO DE LA COLONIA (VALA GENABELLA ACO) (BIC)	
7. INTERVENCIONES CON REFERENCIA EN CATALOGO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y PLAN DE CALIDAD DEL PATRIMONIO	OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	
8. INTERVENCIONES CON REFERENCIA EN CATALOGO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y PLAN DE CALIDAD DEL PATRIMONIO		



PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS	PATRIMONIO ETNOLÓGICO
ENTORNO DE BIC	FUENTES	RECORDIO CARRERA CASCAMORRAS
NIVEL I. RESTOS EMERGENTES DECLARADOS BIC	OTROS ELEMENTOS	ESPACIOS VINCULADOS AL CASCAMORRAS
NIVEL II. RESTOS EMERGENTES VALOR INTEGRAL	JARDINES - JARDINES DE VALOR SINGULAR	SEMANA SANTA
	JARDINES - JARDINES DE VALOR GENÉRICO	TEMPLOS VINCULADOS A LA SEMANA SANTA
	ESPACIO PÚBLICO URBANO CONSOLIDADO	RECORRIDOS
NIVEL IA. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL (BIC)	NIVEL I. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR SINGULAR	OTROS ESPACIOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO
NIVEL IB. EDIFICACIÓN DE VALOR MONUMENTAL	NIVEL II. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR TIPOLOGICO	
NIVEL IC. EDIFICACIÓN DE VALOR SINGULAR	NIVEL III. ESPACIO PÚBLICO DE VALOR GENÉRICO	
NIVEL IV. EDIFICACIÓN DE VALOR TIPOLOGICO	ARBOLER SINGULARES	
NIVEL V. EDIFICACIÓN DE VALOR GENÉRICO		
REFUGIOS DE LA GUERRA CIVIL		

00303051



## 3.0 JUSTIFICACIÓN PATRIMONIAL DE LA PROPUESTA

La presente actuación forma parte de las intervenciones previstas dentro del Plan Especial del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, que actualmente se tramita como Modificación del PGOU para el Establecimiento de la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Casco Antiguo del CH de Guadix, y por lo tanto se engloba dentro de los objetivos generales en los que se basa el documento, tal y como se justifica a continuación:

**Objetivos de puesta en valor del Patrimonio Histórico:**

Si bien se trata de un ámbito en el que no existen elementos del patrimonio edificado catalogados, el interés patrimonial que existe es evidente, ya que se trata (junto con las huertas Montoro y Carrasco), de los únicos grandes espacios que han mantenido el carácter de huerta a lo largo de los años dentro del Casco Antiguo de Guadix. La propuesta tiene como objetivo principal la puesta en valor y recuperación de este gran espacio interior.

También se encuentra, colindante al ámbito, el palacio de Julio Visconti (casa-palacio del siglo XIV y su huerta) de gran interés patrimonial y que forman parte de la vida cultural activa del municipio.

**Objetivos de intervención paisajística:**

Si bien se trata de un espacio de gran interés patrimonial y paisajístico, el sector se encuentra en estado de semiabandono, por lo que la regeneración paisajística que supone la intervención es evidente. El ámbito se abre a la ciudad para el uso y disfrute de la ciudadanía, en una actuación conjunta junto a las huertas de Montoro y Carrasco. Se ponen en valor como miradores públicos los espacios que cuentan con las mejores vistas panorámicas hacia el Conjunto Histórico y sus elementos de mayor valor patrimonial.

**Objetivos en relación al sistema de dotaciones y espacios libres:**

El objetivo principal de las tres actuaciones previstas en las huertas de la ciudad es la obtención de un gran porcentaje de suelo como Sistema General de Espacios Libres con el uso de huerta y como Sistema Local de Espacios Libres para la ciudad. De este modo, se mantienen el carácter productivo de estos ámbitos como huertas urbanas y se ofrece para el uso y disfrute de toda la ciudadanía.

También se prevé un pequeño equipamiento que estará vinculado a la explotación de la huerta.

**Objetivos relativos al sistema viario y la movilidad:**

Se establece la prioridad peatonal para todo el ámbito a excepción del vian de acceso a las viviendas y aparcamientos previstos. Esta propuesta, junto con las conexiones planeadas en los otros dos ámbitos de huerta, supone la conexión y permeabilización de áreas y barrios a día de hoy prácticamente desconectados. Se plantea la ejecución de aparcamiento subterráneo para residentes únicamente en las zonas edificadas, de manera que el aumento de población previsto no suponga un aumento de la presencia de vehículos en la vía pública.

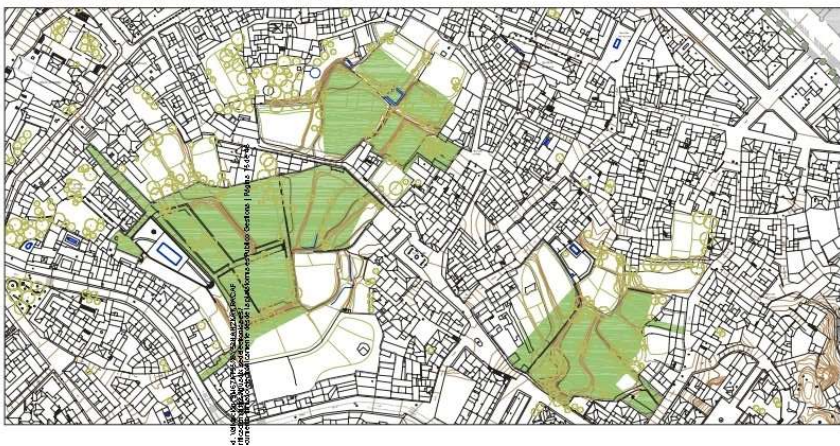
**Objetivos en materia de vivienda e intervención en el mercado del suelo:**

En cumplimiento de las previsiones establecidas por la LOUA, en su modificación concneciente a la ley 13/2005, se han

previsto las viviendas de protección en cada uno de los sectores o áreas de crecimiento con uso residencial, de tal forma que se aseguren estos desarrollos. En el Casco Antiguo de Guadix se ha previsto una distribución equitativa y homogénea en el suelo urbano no consolidado, de forma que quedan cubiertas las necesidades y previsiones establecidas por la LOUA del 30% de la edificabilidad residencial de los crecimientos.

**Objetivos de reforma urbana**

La ordenación de este sector se engloba dentro de los ámbitos delimitados como Áreas de Oportunidad, que tanto en suelo urbano consolidado como en suelo urbano no consolidado, plantean una serie de operaciones de remodelación urbana, siempre tendentes a la mejora de la relación de los ámbitos con el entorno urbano y corrigiendo usos o espacios actualmente degradantes para el bien protegido.



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

Por otro lado, la propuesta en este ámbito se realiza con respeto a los valores patrimoniales del Conjunto Histórico y supone una mejora de los mismos en los siguientes aspectos:

### Recuperación de huertas históricas:

La puesta en valor de todo el ámbito central de la huerta va vinculada a la recuperación de los elementos que la caracterizan, como son:

Las configuraciones de paratas, que se respetarán, manteniendo los niveles existentes y recuperando los muros en los casos que sea necesario.

El sistema de acequias tradicional, que se respetará, recuperando aquellos tramos que se encuentren en mal estado de conservación.

Se pondrán en valor las excelentes vistas panorámicas que existen desde el ámbito hacia la ciudad histórica y gracias a la creación de un paseo-mirador público serán de uso y disfrute de toda la ciudadanía.

La cesión al uso público como nuevo sistema de huerta urbana, que se completará con las otras huertas públicas propuestas en las áreas de Montoro y Carrasco permitirá, desde una gestión pública de los espacios, que cualquier persona pueda disfrutar de este patrimonio natural.

En este sentido, desde el presente documento se recomienda la gestión unitaria del Sistema General de Huerta previsto y de la huerta vinculada al Palacio Visconti, de manera que el nuevo espacio propuesto se pueda entender como una ampliación de la huerta de Visconti.

### Eliminación de elementos discordantes para el Conjunto Histórico:

El espacio que nos ocupa a día de hoy tiene carácter residual, debido al abandono del cultivo en los últimos años, por lo que al dotarlo de uso se recuperará el carácter original y se evitará la imagen actual de abandono.

La ubicación de las nuevas parcelas edificables se realiza cerrando manzanas actualmente incompletas y ocultando medianeras discordantes existentes. En muchas de ellas se han ido abriendo huecos, por lo que los nuevos volúmenes no se adosan a medianeras, sino que se sitúan en una segunda crujía, generando una nueva fachada digna hacia este espacio de gran valor patrimonial.



00303051



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

## 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

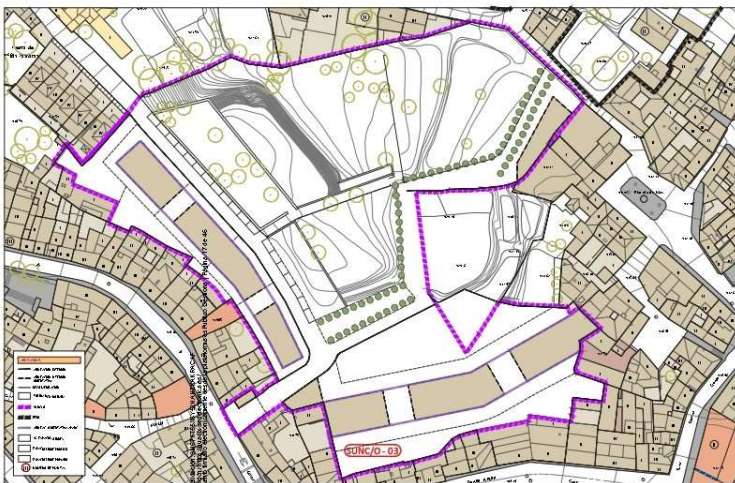
El ámbito ocupa tres parcelas catastrales completas que han conformado un núcleo de huertas tradicionales, características de la ordenación urbana del Casco Histórico de Guadix, manteniéndose a lo largo de los diferentes procesos de evolución y crecimiento. Este espacio, llamado 'Huertas de las Pastoras', tiene acceso desde la plaza del pintor Julio Visconti. Así mismo las parcelas que lo conforman tienen salida a calle La Gloria y calle Santo Cristo de Limpías, por tanto se encuentran conectadas en todo su perímetro. Las parcelas, ocupadas en su mayoría por Huertas, se encuentran en estado de semiabandono, aunque las huertas que se encuentran en el límite Norte, están en un estado óptimo. Existe una relación entre las Huertas anexadas a la Casa Julio Visconti y la Huerta de las Pastoras, aparte de la evidente relación de colindancia, en cuanto que existen evidencias que indican que existió una relación funcional y visual, interrumpida por los procesos de fragmentación debido al crecimiento del núcleo urbano.

- La edificabilidad se materializa en una edificación compacta intentando, siempre que sea posible, no adosarse a las medianeras, pero con la idea clara de completar las manzanas que conforman el vacío urbano de las Huertas. En cuanto a los criterios de cuantificación, se aplica un coeficiente que permita dar total relevancia a los Espacios libres. Se define una ordenación física (ocupación, alturas y retranqueos), que podrá ser ajustada levemente por el proyecto de parcelación.
- Se obtiene la mayor parte de la superficie del sector como Sistema General de Espacios Libres de Huerta y Espacio Libre público, en el que se proponen una serie de miradores que se disponen orientados en función de las vistas hacia la ciudad histórica, apoyándose en la ubicación de las actuales plataformas que conforman el parcelario.
- Se establece una conexión peatonal entre la Calle La Gloria y la Calle Santo Cristo de Limpías. El trazado de dicha conexión se articula perimetralmente entorno al espacio libre público de la actuación.
- En general las conexiones que se generan y recorren el ámbito a través de los espacios libres son de uso exclusivamente peatonal, a excepción del vial existente, que tendrá cierta tolerancia rodada para acceso a las viviendas existentes y propuestas, así como a los aparcamientos previstos en el ámbito.
- La edificación se sitúa respetando las diferentes paratas y desniveles existentes pero situándose en segunda línea, dando

prioridad a los muros que conforman las diferentes plataformas, que toman protagonismo. De este modo se consolida la alineación de dichos muros, reforzando la topografía original. En la ejecución de los muros se seguirán los patrones de los materiales y las técnicas constructivas tradicionales y que podemos encontrar en las huertas históricas, como pueden ser: muros de tapial, de mampostería, con acabados enfoscados o de piedra seca. La altura mínima de estos muros será de 2m medidos desde la cota del camino.

- El número de plantas y la altura en metros de los nuevos edificios propuestos se medirá desde el nivel de la plataforma del espacio libre privado sobre la que se sitúan.

- Las cotas de nivel de las paratas o plataformas colindantes a edificaciones existentes (tanto en c/ La Gloria como en Obispo Rincón) que se contemplan en la planimetría del presente documento son orientativas, y dependerán de la cota de las traseras de los edificios actuales, de manera que no se afecte a la cimentación o estructura de estos.

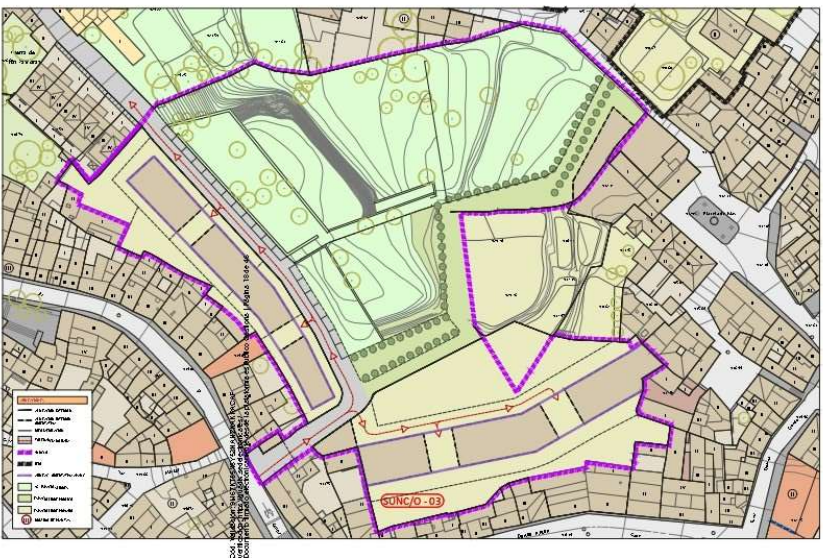


## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

- Bajo la edificación compacta planteada se propone la ubicación de un aparcamiento en una planta de sótano (para uso exclusivo de residentes de las nuevas viviendas). Las entradas y salidas se organizarán por el interior de los edificios sin dejar rampas vistas al exterior, y a su vez se minimizará el número de vanos de acceso, integrándose estos en los muros que conforman los límites.
- En el caso de la edificación ubicada paralelamente al vial con tolerancia rodada planteado, la planta sótano nunca ocupará los jardines delanteros (espacio libre privado propuesto entre la edificación y el muro de contención de la plataforma), sino que su ocupación restringirá a la ocupación de la edificación en el resto de las plantas. En caso de necesitar mayor dimensión, podrá ampliarse hacia el espacio libre privado trasero de dichas edificaciones.
- El proyecto de urbanización deberá resolver el sistema de riego de todo el ámbito, dando continuidad a toda la red de circulaciones de agua existente en las Huertas y respetando sus recorridos. Siempre que sea posible el sistema de acequias será abierto.
- La ubicación del equipamiento propuesto es la adecuada para servir de nexo de unión con el resto de Huertas y por tanto ser núcleo axial del conjunto, realizando una función revitalizante en la Calle Santo Cristo de Limpias y por extensión con la zona. El edificio propuesto se ubica en planta baja y ocupa una situación lateral dentro del espacio libre público, haciendo las veces de puerta al Sistema General de Huertas y al espacio libre de la propuesta.
- En relación a los itinerarios peatonales planteados, se salvarán los desniveles existentes con un sistema de muros similar al utilizado en las plataformas de las unidades residenciales, siempre elevándose sobre el nivel de las Huertas, pero a su vez manteniéndose por debajo del nivel de planta baja de las edificaciones propuestas. Los desniveles se salvan mediante rampas, cumpliendo siempre las normativas de accesibilidad.
- Se planifica mejorar el tratamiento de los espacios vinculados a la actuación, prestando especial atención en los desniveles que conforman las distintas plataformas, se regularizan y favorecerá el uso de dichos espacios. Se prevé una hilera de árboles entre los dos miradores de la propuestas y los espacios de tránsito peatonales.

En relación a los aparcamientos, si bien, en aplicación del art. 17.2 de la LOUA la reserva sería de 28 plazas, se propone una exención parcial (reserva de 19 plazas) de manera que no se afecte a una mayor superficie del ámbito, y que se mantenga el objetivo principal de puesta en valor y recuperación de este gran espacio interior, que se vería alterado por una mayor presencia de vehículos.

Esta reserva se ubicará en el vial de nueva apertura previsto, tal y como queda graficado en planimetría.



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

### 4. FICHA RESUMEN SUNC/O - 03

#### 4.1 FICHA RESUMEN SUNC/O-03. PÁGINA 1/2



Imagen PLANO ORDENACIÓN O 01: CALIFICACIONES

NOMBRE: HUERTA DE LAS PASTORAS		CÓDIGO SECTOR: SUNC / O - 03			
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>					
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	14.632		
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. Edificabilidad:	0,371		
Área de reparto:	AR-06	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	5.428,47		
S.G.EL incluido (m <sup>2</sup> ):	6.543,50	Aprov. Objetivo (m <sup>2</sup> ):	6.914,24		
S.G.EQ incluido (m <sup>2</sup> ):	-	Aprov. Medio AR:	0,527		
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> ):	- 803,92				
Aprov. medio x Sup. sector: 7.718,17		Ayto. 10% : 771,82	Propietarios 90%: 6.966,35		
Nº máximo viviendas Total: 46					
Nivel de Densidad: <b>Media</b> (Densidad de viviendas por hectárea : 32)					
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b>					
Código	USOS Y TYP.	Porcentaje	Edificab (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprov (m <sup>2</sup> cuc)
CT-H	Centro Tradicional- Huertas	70,00%	3.799,93	1,391	5.285,70
CT-H (VP)	Centro Tradicional- Huertas (VP)	30,00%	1.628,54	1,000	1.628,54
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>		<b>Propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mínima de la LOUA</b>		
Equipamientos (m <sup>2</sup> ):		165,34	-		
Espacios Libres (m <sup>2</sup> ):		1.463,20	1.463,20		
<b>Total dotaciones locales:</b>		<b>1.628,54</b>	<b>1.628,54</b>		
NºPlazas de aparcamiento:		19	28		
S.G.Espacios Libres incluido - huertas (m <sup>2</sup> ):		6.543,50	-		
<b>Figura de Planeamiento:</b>		-	Fase: 1er cuatrienio		
<b>Iniciativa de Planeamiento:</b>		Privada			
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>					
Como objetivo principal para los tres ámbitos de Huertas (Pastoras, Carraasco y Montoro) se plantea, siempre que es posible, el mantenimiento de su estructura parcelaria y de la imagen tradicional de huertas urbanas, gran vacío urbano, haciéndolo compatible con el mínimo aprovechamiento urbanístico derivado de su clasificación como SUNC, y ello ajustado a cada caso particular.					
En relación a los aparcamientos, si bien, en aplicación del art. 17.2 de la LOUA la reserva sería de 28 plazas, se propone una exención parcial de manera que no se afecte a una mayor superficie del ámbito, y que se mantenga el objetivo principal de puesta en valor y recuperación de este gran espacio interior, que se vería alterado por una mayor presencia de vehículos.					
Esta reserva se ubicará en el vial de nueva apertura previsto, tal y como queda grafado en planimetría.					
<b>CAUTELA ARQUEOLÓGICA:</b>		Zona 2			



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

### 4.1 FICHA RESUMEN SUNC/O-03. PÁGINA 2/2

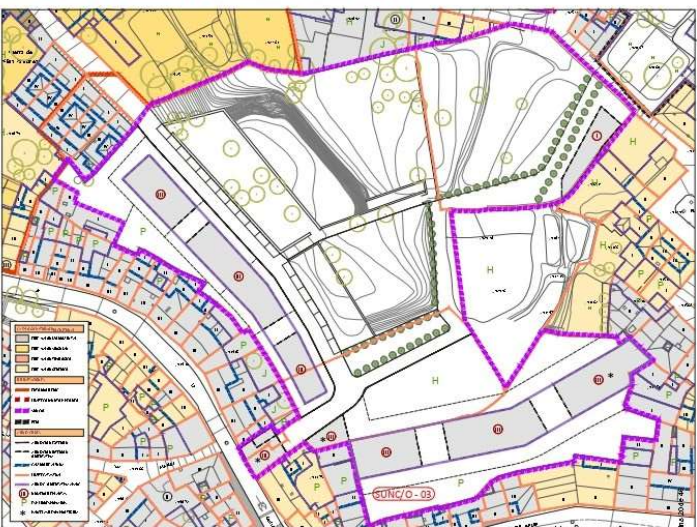


imagen PLANO ORDENACIÓN O 02: ORDENACIÓN FÍSICA & CATALAGO

Documento de carácter informativo. No tiene validez jurídica.

NOMBRE: HUERTA DE LAS PASTORAS		CÓDIGO SECTOR: SUNC / O - 03	
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	14.632
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. Edificabilidad:	0,371
Área de reparto:	AR-06	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	5.428,47
S.G.EL incluido (m <sup>2</sup> ):	6.543,50	Aprov. Objetivo (m <sup>2</sup> ):	6.914,24
S.G.EQ incluido (m <sup>2</sup> ):	-	Aprov. Medio AR:	0,527
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> ):	- 803,92		
Aprov. medio x Sup. sector: 7.718,17		Ayto. 10% : 771,82	Propietarios 90%: 6.966,35
Nº máximo viviendas Total: 46			
Nivel de Densidad: <b>Media</b> (Densidad de viviendas por hectárea : 32)			

#### OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

##### OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Física, siendo posibles pequeños ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades ni aprovechamiento.
2. Los sistemas generales, sistemas locales de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Calificación y Usos, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio de pequeños ajustes de su delimitación.
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

El desarrollo de este ámbito estará sujeto a la cautela arqueológica que le corresponda según la zonificación contemplada en el plan "5. Cautelas Arqueológicas" del presente documento, y que se detalla en la presente ficha.

Condiciones de ejecución: es obligatoria la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del presente documento. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se iniciarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

Previamente al proyecto de urbanización, será necesario realizar un estudio exhaustivo del sistema de acequias y su estado (levantamiento, estado de conservación, etc), incluyendo una propuesta de recuperación del mismo, conservando su estructura siempre que sea posible y resolviendo en cualquier caso su continuidad. Dicho estudio deberá ser aprobado por la Comisión Técnica Municipal, con el visto bueno de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento. Cuando resulte técnicamente viable el sistema de acequias será abierto.

## 5. JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD

## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

### 5.1. JUSTIFICACIÓN DECRETO 293/2009

(Página 1 de 42) ANEXO I  
Aparatado:

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.  
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES  
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EL 18/06/2024 A LAS 15:00 HORAS. Nº DE REGISTRO: 46102/397

(Página 2 de 42) ANEXO I  
Aparatado:

DATOS GENERALES																																					
DOCUMENTACIÓN																																					
Instrumento de Planeamiento																																					
ACTUACIÓN																																					
MODIFICACION DEL EDOU PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y FORMOSURABADA CON CONTENIDO DE PROTECCION DEL CASO AMBITO DEL COMPLEJO HISTORICO DE ZHABIZ																																					
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DOTACIONES</th> <th>NUMERO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Nº de (numero de personas)</td><td></td></tr> <tr><td>Numero de asientos</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie</td><td></td></tr> <tr><td>Accesos</td><td></td></tr> <tr><td>Ascensores</td><td></td></tr> <tr><td>Rampas</td><td></td></tr> <tr><td>Alhajamientos</td><td></td></tr> <tr><td>Núcleos de acceso</td><td></td></tr> <tr><td>Asesos aislados</td><td></td></tr> <tr><td>Núcleos de duchas</td><td></td></tr> <tr><td>Duchas aisladas</td><td></td></tr> <tr><td>Núcleos de vestuarios</td><td></td></tr> <tr><td>Vestuarios aislados</td><td></td></tr> <tr><td>Probadres</td><td></td></tr> <tr><td>Plazas de aparcamiento</td><td></td></tr> <tr><td>Plazas</td><td></td></tr> <tr><td>Puestos de personas con discapacidad (sob en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)</td><td></td></tr> </tbody> </table>		DOTACIONES	NUMERO	Nº de (numero de personas)		Numero de asientos		Superficie		Accesos		Ascensores		Rampas		Alhajamientos		Núcleos de acceso		Asesos aislados		Núcleos de duchas		Duchas aisladas		Núcleos de vestuarios		Vestuarios aislados		Probadres		Plazas de aparcamiento		Plazas		Puestos de personas con discapacidad (sob en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
DOTACIONES	NUMERO																																				
Nº de (numero de personas)																																					
Numero de asientos																																					
Superficie																																					
Accesos																																					
Ascensores																																					
Rampas																																					
Alhajamientos																																					
Núcleos de acceso																																					
Asesos aislados																																					
Núcleos de duchas																																					
Duchas aisladas																																					
Núcleos de vestuarios																																					
Vestuarios aislados																																					
Probadres																																					
Plazas de aparcamiento																																					
Plazas																																					
Puestos de personas con discapacidad (sob en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)																																					
LOCALIZACIÓN																																					
SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS																																					
TITULARIDAD																																					
PRIVADA																																					
PERSONA/S PROMOTORA/S																																					
AYUNTAMIENTO																																					
PROYECTISTA/S																																					
Sociedad de los Reyes Arquitectos Asociados, S.L.U.																																					



Apartado: (Página 3 de 42) ANEXO I

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPANAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESEKVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALQUILAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACION
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTACULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En SPALUDA a 15 de 06 de 2022

FOL: Juan Carlos Pardo de San Reyes

Cada vez que se modifica o actualiza un documento se debe guardar en un archivo nuevo con nombre distinto. Este documento es una copia de seguridad y no debe utilizarse para la impresión.

(Página 4 de 42) ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DE EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados:

Fermentales de riego a escala local

Materia:  
Color:  
Textura/finura

Fermentales de campo

Materia:  
Color:  
Textura/finura

Fermentales de casaca

Materia:  
Color:  
Textura/finura

Samras reservadas para el tráfico de bicicletas

Materia:  
Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativa a las condiciones técnicas de los materiales empleados y la construcción de los riego a escala local. Tales aquellos elementos de equipamiento e instalaciones e el mobiliario urbano (benquinos, anaqueles, casaca de metalicas...) cuya fabricacion no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en sus visitas y actuaciones por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Fichas justificativa integrada en el proyecto e documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y libros justificativos del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras e urbanismo, la edificación e el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2001, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 13 de enero)



SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

(Página 6 de 42) ANEXO I

PUENTES Y PASARELAS (Sgto art.13, Orden VV1961/2010 arts. 5 y 36)	
En los puentes se debe complementar las escaleras con rampas o ascensores	
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m ≥ 1,80 m
Altura libre	≥ 2,30 m ≥ 2,30 m
Pendiente longitudinal del firme en puentes	≤ 0,01 % ≤ 0,01 %
Pendiente transversal del firme en puentes	≤ 2,01 % ≤ 2,01 %
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux ≥ 20 lux
Franja señalizadora pav. b/d/di dirección	Anchura -- = 0,10 m Longitud -- = 0,60 m
Barandillas metálicas, Consoladas con inicio y final	Altura ≥ 0,90 m ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (T) ≥ 1,10 m (T)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 0,30 m	
Paramos en ambos lados, sin aristas y diferenciación del entorno.	Altura 0,60 m y 0,75 m 0,60 m y 0,60 m 0,90 m y 1,10 m
Dimensiones del paramo	3x-0,065 m a 0,05 m 3x-0,065 m a 0,05 m
Separación entre paramos en puentes	≥ 0,04 m ≥ 0,04 m
Próximidad de paramos al final de cada tramo	≥ 0,30 m --
PASOS SUBTERRÁNEOS (Sgto art. 20, Orden VV1961/2010 art. 5)	
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.	
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m ≥ 1,80 m
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,30 m ≥ 2,30 m
Pendiente longitudinal del firme en puentes	≤ 0,01 % ≤ 0,01 %
Pendiente transversal del firme en puentes	≤ 2,01 % ≤ 2,01 %
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux ≥ 20 lux
Franja señalizadora pav. b/d/di dirección	Anchura -- = 0,10 m Longitud -- = 0,60 m
ESCALERAS (Sgto art. 23, Orden VV1961/2010 arts. 16, 30 y 40)	
Dirigible	<input checked="" type="checkbox"/> Transitable cono. Sado -- = 0,90 m
Número de peldaños por tramo sin descanso intermedio	3 ≤ N ≤ 12 N ≤ 10
Profundidad	≥ 0,30 m ≥ 0,30 m
Contrahuelga (con balcón y sin balcón)	≥ 0,16 m ≤ 0,16 m
Relación	Relación huelga a contrahuelga 0,90 ≤ CO ≤ 1,6 (T) --
Ángulo huelga a contrahuelga	30° ≤ α ≤ 50° --
Anchura banda señalizadora a 2 cm del borde	≥ 0,08 m --
Ancho libre	≥ 1,20 m ≥ 1,20 m
Ancho mesetas	≥ Ancho escalera ≥ Ancho escalera
Fondo mesetas	≥ 1,20 m ≥ 1,20 m
Fondo de meseta en el inicio y final de escalera	≥ 0,50 m --
Criado libre trasluz en perforaciones de escaleras en ángulo a los peldaños	-- ≥ 0,20 m --
Franja señalizadora pavimento b/d/di	Anchura = Anchura escalera = Anchura escalera Longitud = 0,60 m = 0,60 m
Barandillas metálicas, Consoladas con inicio y final	Altura ≥ 0,90 m ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (T) ≥ 1,10 m (T)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 0,30 m	

14. INFORMACIÓN DE INTERÉS PARA LOS USUARIOS DE LA BOJA  
 El contenido de esta página web puede estar sujeto a modificaciones sin previo aviso.

(Página 5 de 42) ANEXO I

Aparatos:

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO FINANCIADOS POR AYUNTAMIENTOS			
CONDICIONES GENERALES (Sgto art. 15, Orden VV1961/2010 arts. 5 y 46)	Q VV1961/2010	DEC 230/2003 (Rgto)	GRUPO UNICA
CONDICIONES GENERALES (Sgto art. 15, Orden VV1961/2010 arts. 5 y 46)			
Ancho mínimo	≥ 1,30 m (1)	≥ 1,30 m	≥ 1,30 m (1)
Pendiente longitudinal	≤ 0,01 %	--	≤ 0,01 %
Pendiente transversal	≤ 2,01 %	≤ 2,01 %	≤ 2,01 %
Altura libre	≥ 2,30 m	≥ 2,30 m	≥ 2,30 m
Altura de bordillos (según reducciones en las calzadas)	--	≤ 0,12 m	≤ 0,12 m
Abertura máxima de las alcantarillas de rejilla y de las rejillas en regatos	<input checked="" type="checkbox"/> En líneas en puentes Ø ≤ 0,01 m	--	α ≤ 0,01 m
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas Ø ≤ 0,025 m	--	α ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea	≥ 20 lux	--	≥ 20 lux en c
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas con edificación se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.			
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Sgto art. 16, Orden VV1961/2010 arts. 20, 45 y 46)			
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos muelles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m ≤ 10,01 % ≤ 8,01 % <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,90 m ≤ 8,01 % ≤ 6,01 %	≤ 8,01 %	≤ 10 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos muelles a comunicar	≤ 2,01 %	≤ 2,01 %	≤ 2 %
Ancho (para libre entraseada con la calzada)	≥ 1,30 m	≥ 1,30 m	≥ 1,30 m
Altura franja señalizadora pavimento b/d/di	≥ 0,01 m	≥ Longitud de vado	-- 0,40 m
Talón en la calzada	0,01 cm	0,01 cm	0,01 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Sgto art. 16, Orden VV1961/2010 arts. 1, 11, 14, 45 y 46)			
Pendiente longitudinal en tramos ≤ 1,80 m	= 0,01 %	≤ 0,01 %	≤ 10 %
Pendiente longitudinal en tramos > 1,80 m	= 0,01 %	≤ 0,01 %	≤ 8 %
Pendiente transversal	= 2,01 %	≤ 2,01 %	≤ 2 %
PASOS DE PEATONES (Sgto art. 17, Orden VV1961/2010 arts. 21, 45 y 46)			
Anchura (zona libre entraseada con la calzada)	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 1,50 m
Pendiente vado 10% ≤ P ≤ 8%	Ampliación paso peatones ≥ 0,30 m	--	≥ 0,30 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento b/d/di dirección	Anchura = 0,30 m	--
	Franja señalizadora pavimento b/d/di balcón	Longitud = Vado libre b/d/di o 4 m	--
ISLETAS (Sgto art. 17, Orden VV1961/2010 arts. 22, 45 y 46)	Altura	≥ Pisos peatones	≥ 1,80 m
	Fondo	≥ 1,90 m	≥ 1,20 m
Espesor libre		--	--
	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo de franja en pav. b/d/di	≥ 0,40 m
		Anchura pavimento b/d/di	≥ 0,30 m
	Nivel acotado	Fondo de franja en pav. b/d/di	≥ 0,40 m
	Anchura pavimento b/d/di	≥ 0,30 m	--

SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

Apartados: (Página 7 de 42) ANEXO I

Paramentos continuos. A ambos lados, sin aristas y decorados en el entorno.	Altura	0,60m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	≥ 0,90 a 1,10 m	
Número de paramentos		≥ 1,00 m a 0,05 m	≥ 0,90 m a 0,05 m	
Protectoras de paramentos en embalses y descargos		≥ 0,30 m		
En escaleras de ancho > 4,00 m se dispone barandilla central con doble paramento.				
<b>ASPIEROS, TAPICES ROTANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Fglo art. 24, Orden MVIS61/2010 arts. 16, 17 y 46)</b>				
Asombrados	Espacio libre de obstáculos	Ø = 1,00 m	-	
	Franja pavimento libre de obstáculos	Anchura	= Anchura puerta	-
		Longitud	= 1,20 m	-
	Altura de la balaustrada exterior	≥ 0,70 m a 1,20 m	-	
	Espacio libre de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,80 m	-	
	Protección de circulación	≥ 0,82 m	-	
Tapices rotantes	Altura. Dimension del hueco de paso libre	≥ 1,00 m	-	
	Dimensiones mínimas de la cabina	1,10 x 1,40 m	-	
	Dimensiones mínimas de la cabina	1,10 x 1,40 m	-	
	Dimensiones mínimas de la cabina	1,40 x 1,40 m	-	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento libre de obstáculos	Anchura	= Anchura escalera	-
		Longitud	= 1,20 m	-
<b>RAMPAS (Fglo art. 22, Orden VV1961/2010 arts. 14, 30 y 46)</b>				
Se construyen rampas con planes inclinados con pendientes <= 6% o desnivel <= 0,20 m				
Salida en el caso de rampas de generación curva				
Altura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	
Longitud de tramos sin desviaciones (1)		≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	
Pendientes longitudinales (1)	Tramos de longitud <= 1,00 m	≤ 1,00 %	≤ 1,00 %	
	Tramos de longitud > 1,00 m y <= 10,00 m	≤ 0,80 %	≤ 0,80 %	
	Tramos de longitud > 10,00 m	≤ 0,80 %	≤ 0,80 %	
(1) En la columna O MVIS61/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna BCC2/312/061 (VCTC) en proyección horizontal				
Pendientes transversales		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de moedas y zonas de descargos	Con cambio de dirección	≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	
	Con cambio de dirección	≥ 1,00 m	≥ 1,00 m	
Franja señalizadora a pavimento libre de obstáculos	Altura	= Anchura rampa	= Anchura moeda	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Escaleras en rampas		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
Escaleras con balda y escal		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 0,10 m				
Paramentos continuos. A ambos lados, sin aristas y decorados en el entorno	Altura	0,60m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	≥ 0,90 a 1,10 m	
Número de paramentos		≥ 0,95 m a 0,05 m	≥ 0,90 m a 0,05 m	
Protectoras de paramentos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho > 4,00 m se dispone barandilla central con doble paramento.				

18. Información de accesibilidad: https://www.juntadeandalucia.es/boja

Apartados: (Página 8 de 42) ANEXO I

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>			
<b>EDIFICACIONES DE ASES DE USO PÚBLICO</b>			
Se debe redactar el apartado correspondiente de la Ficha para el caso de Edificios, establecimientos o instalaciones			
<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>			
<b>EDIFICACIONES DE ASES DE USO PÚBLICO</b>			
<b>NORMATIVA</b>	<b>O. MVIS61/2010</b>	<b>DEC. 28/2008 (Fglo)</b>	<b>ORDENANZA</b>
<b>EDIFICACIONES EN INTERVENCIÓN EN LA VÍA PÚBLICA (Fglo art. 27, Orden MVIS61/2010 arts. 30, 31 y 40)</b>			
Valles	Separación a la zona de servicio	-	≥ 0,50 m
	Altura	-	≥ 0,50 m
	Altura de paramento continuo	≥ 0,90 m	-
Andamios o embalses de trabajos con bordes inferiores	Altura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,50 m
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,30 m	≥ 2,20 m
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,30 m	≥ 2,20 m
Soluciones	Si existe itinerario peatonal accesible, franja de pavimento libre de obstáculos de protección de accesibilidad en el vallado	= 0,40 m	-
	Existencia de señalización luminosa de advertencia en el vallado	= 90 m	-
	Altura franja pintura reflectante sistema superior	-	≥ 0,10 m
<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>			
<b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>			
<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VV1961/2010</b>	<b>DEC. 30/2008 (Fglo)</b>	<b>ORDENANZA</b>
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Fglo art. 30, Orden VV1961/2010 arts. 35 y 43)</b>			
Tipología de aparcamientos accesibles	1 plaza de 40 m x 40 m	1 plaza de 40 m x 40 m	
	2 plazas de 2,20 m x 2,20 m	-	
Dimensiones	Linea	≥ 0,80 x 2,20 m + 200 m	-
	(1) ZT: Zona de transferencia	≥ 0,80 x 2,20 m + 200 m	-
Zona de transferencia de aparcamientos en balda o en diagonal. Zona libre de ancho > 1,50 m y longitud igual a la de la plaza			
Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona libre de ancho y longitud a la de la plaza y longitud > 1,50 m			
Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas			
<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>			
<b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>			
<b>NORMATIVA</b>	<b>O. MVIS61/2010</b>	<b>DEC. 28/2008 (Fglo)</b>	<b>ORDENANZA</b>
<b>REQUISITOS GENERALES (Fglo arts. 34 y 56 Orden MVIS61/2010 arts. 7 y 26)</b>			
Los caminos y sendas reúnen las condiciones mínimas para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente) y además:			
Composición de tramos	95 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	
Altura libre de obstáculos	-	≥ 2,20 m	
Altura muros, pilares o muros laterales en zona de acceso principal	-	≥ 0,90 m a 1,20 m	





## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

Apartado:

(Página 9 de 42) ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 90,00 m	≤ 90,00 m	
	División	Edificio	Obligatorio	Obligatorio
	Espacio libre	Ø ≥ 1,00 m a un lado	Ø 0,00 m x 1,20 m	
Equipo	Señale mínima		Elementos	
	Cálculo en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,11 m	—	
	Cálculo en calzadas	Ø ≥ 0,25 m	—	
	Distancia a paso de peatones	≥ 0,90 m	—	

**FICHA 1. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
P. AYAS ACCESIB. E.S.A. - P.UB. JCOBEN GENERAL.

**NORMATIVA** Q. V06610/01 DEC.23/025 (Sjta) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

**P. AYAS ACCESIB. E.S.A. - PÚBLICO EN GENERAL**  
Iluminación accesible sobre el suelo de la plaza

Iluminación accesible	Superficie horizontal al nivel del pavimento	≥ 1,00 x 0,90 m	≥ 1,50 x 0,90 m	
	Alteza libre de iluminación	≥ 1,90 m	≥ 1,90 m	
Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
	Tranversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

**FICHA 1. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
MOD. JARDÍN URBANO

**NORMATIVA** Q. V06610/01 DEC.23/025 (Sjta) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

**MOD. JARDÍN URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

Alteza del borde inferior de elementos verticales (barandales, barandillas...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Alteza del muro a la que no deben dotarse los elementos de metalización urbana	≤ 0,10 m	—		
Alteza de pantallas que no requieran manipulación (perlas logitiles)	—	≥ 1,00 m		
Distancia de elementos al límite del barandil con calzada	≥ 0,60 m	—		
Vaseos y puntos verticales	Alteza de bridas de mojado adaptado	3x 0,70 m a 0,75 m	3x 0,70 m a 0,90 m	
	Longitud de bridas de mojado adaptado	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
Alteza de elementos verticales (barandales...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Alteza información básica	3x 0,40 m a 0,70 m	3x 0,40 m a 0,70 m	
Señalización	Alteza	3x 0,90 m a 1,20 m	3x 0,90 m a 1,20 m	
	Distancia al límite de paso peatonal	≥ 1,50 m	—	
	Distancia peatonal	≥ 0,60 m	—	

Documento de referencia: BOJA 46102/401  
 Documento de referencia: BOJA 46102/401

Apartado:

(Página 10 de 42) ANEXO I

Móviles operativos en información, señales, iluminación, señalizaciones y otros elementos.	Espacio frontal en zona de liberación peatonal	Ø ≥ 1,00 m	—		
	Alteza dispositivos manipulables	3x 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Alteza pantalla	3x 1,00 m a 1,50 m	—		
	Indicaciones pantalla	60x115, 90	—		
	Señales en lotes de mobiliario. Alteza libre bajo la misma	—	≥ 0,90 m		
Papeleras y basuras	Alteza línea superior	3x 0,70 m a 0,90 m	3x 0,70 m a 1,20 m		
	Alteza línea inferior	—	—		
Función barandales	Alteza canto superior	3x 0,80 m a 0,90 m	—		
	Sección utilización libre verticalizada	Ø ≥ 1,50 m	—		
	Alteza faja pasivamente descendente	—	≥ 0,90 m		
Calizas de paso peatón accesibles	División de zonas peatón accesibles (en el caso de que existan)	Ø de cada fila o fracción	—		
		Espacio libre no barrido por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	—	
	Alteza libre de bucos de paso	Alteza inferior de cubetas	≥ 0,90 m	—	
		Alteza del buco (sin pedestal)	≥ 0,90 m	—	
	Alteza de mobiliario	Espacio lateral libre al mobiliario	≥ 0,90 m	—	
		Alteza del respaldo	3x 0,40 m a 0,50 m	—	
		Alteza de reposapiés	≥ 0,70 m	—	
		Alteza de reposapiés	≥ 0,70 m	—	
	Alteza de reposapiés	Alteza del asiento (80 x 40 cm)	3x 0,40 m a 0,50 m	—	
		Espacio lateral transversal	≥ 0,90 m	—	
	Barcos accesibles	Distancia mínima	1 de cada 5 a fracción	1 de cada 10 a fracción	
		Alteza asiento	3x 0,40 m a 0,45 m	3x 0,40 m a 0,45 m	
Profundidad asiento		3x 0,40 m a 0,45 m	3x 0,40 m a 0,45 m		
Alteza respaldo		≥ 0,60 m	3x 0,40 m a 0,50 m		
Alteza de reposapiés respecto del asiento		—	3x 0,10 m a 0,20 m		
Espacio inferior entre reposapiés		—	≥ 100		
Baterías (1)	Separación entre baterías	—	≥ 1,20 m		
	Diámetro	≥ 0,10 m	—		
	Alteza	3x 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		
	(1) Sin caudales. Señalizaciones con una franja reflectante en color naranja y en el brazo superior del tubo.				
Pantallas de información (2)	Alteza información básica	—	3x 1,40 m a 1,75 m		
	Alteza libre bajo la marquesina	—	≥ 2,00 m		
Contenedores de residuos	Elementos	Alteza de boca	3x 0,70 m a 0,90 m		
	No enterrados	Alteza parte inferior boca	≥ 1,40 m		
		Alteza de elementos manipulables	≥ 0,90 m		



Apartado: (Página 11 de 42) ANEXO I

OBSERVACIONES
Testándose de una modificación del PDU para el establecimiento de la Ordenación Estructural y Parcelaria, algunas de estas disposiciones contenidas en estas fichas serán de tipo de carácter prescriptivo. Se comprueba que las exigencias se cumplen en este objeto del desarrollo urbanístico.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input type="checkbox"/> Se trata de una aducción a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilita el total cumplimiento de las disposiciones.
<input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento, y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica existente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
<input type="checkbox"/> En cualquier caso, aun cuando resulte inevitable el cumplimiento cabal de determinadas prescripciones, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo que se dispone, siempre que sea viable, ayudas técnicas. Si existe, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento de resto, de cuya consideración la presente ficha justificativa es documento acreditativo.



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

### Cambios en Orden TMA/851/2021 respecto a Orden VIV/561/2010.

El 2 de Enero de 2022, entra en vigor la "O. TMA/851/202, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados". Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Orden Ministerial, y en particular la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero por disposición derogatoria única.

Respecto de la ficha justificativa anterior, los cambios que se producen a nivel normativo con esta nueva orden, no afectan a todos los puntos. Solo varían algunos artículos introduciendo nuevas cuestiones y sustituyendo otras que vamos a ver a continuación:

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES		
NORMATIVA: O. VIV/561/2010 DEC.2932009 (RG)1		
CONDICIONES GENERALES: (Rto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)		
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,30 m
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
Altura de bordillos (seán rebajados en los vados)		
	--	≤ 0,12 m
Abertura máxima de los arcos de rejilla, y de las rejillas en registros.		
	En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m
	En coberturas	Ø ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--

#### Capítulo III: Itinerario Peatonal Accesible

- Art 5.** Ya no se habla de iluminación mínima (sólo cumplir RD1890/2008, eficiencia energética)
- Art 11.** El itinerario peatonal accesible cumplirá con requisitos de resbaladizidad del apartado 1 del DB-SU. Se solicitará el certificado del pavimento (ensayo del péndulo s/UNE-ENV-12633:2003)

RAMPAS (Rto. art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)		
Se consideran rampas los planos inclinados comprendidos > 6% o desnivel > 0,20m.		
Rodo en el caso de rampas de geometría curva		
	--	R ≥ 60 m
Ancho libre	≥ 1,80 m	≥ 1,50m
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00m	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 6,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 6,00 %
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.2932009 (RG)1 en proyección horizontal		
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Ancho de mesetas	Ancho de rampa Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desentorquedo	Con cambio de dirección	≥ 1,50m
	Con cambio de dirección	≥ 1,50m
Rampa señalizada o pavimento táctil direccional	= Ancho o rampa = Ancho meseta	
Barandillas inescalarías	Longitud	≥ 1,20 m
	Altura (1)	≥ 0,90 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m		
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diámetros del entamo	Altura	0,65m y 0,75 m De 0,30 a 1,10 m
Diámetro del pasamanos	De 0,045m a 0,05 m De 0,045m a 0,05 m	
Protección de pasamanos en cada tramo	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.		

- Art.14 Rampas.** (Plano inclinado para salvar inclinaciones > 6% o desniveles >20 cm).

- Pendiente longitudinal máxima ≤ 3m; ≤ 10%
- Pendiente longitudinal máxima ≤ 9m; ≤ 8%
- Si el desnivel lateral es superior a 55 cm se necesita de barandilla y en zona de borde libre un zócalo de altura ≥ 10 cm

En este punto, la normativa regional es más restrictiva que la Orden estatal en cuanto límite de pendientes en tramos inclinados luego, en este punto se consideran los límites regionales. Se añaden criterios para la colocación de barandilla y zócalo en bordes libres.

ESCALERAS (Rto. art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)		
Directriz	Trazado recto	--
	Gener. dirib. curva, Rodo	R ≥ 60 m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10
	N > 12	N ≤ 10
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin boost)	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 2C+H 0,70
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ ≤ 90°
Ancho de banda señalizada a 3 cm. del borde	≥ 0,05 m	--
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Ancho mesetas	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera
Fondo mesetas	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Fondo de mesetas/embalque y desembalque al inicio y final de escalera	--	≥ 1,50 m
Circulo libre inscrito en patios de escaleras en ángulo o las patillas	--	≥ 1,20 m
Rampa señalizada pavimento táctil direccional	Archura	= Ancho o escalera
	Longitud	= Ancho escalera
Barandillas inescalarías	Altura	≥ 0,90 m
Coincidencia con inicio y final	Altura	≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m		

- Art.15 Escaleras.** Deberán de ser de directriz preferiblemente recta. Modifica los parámetros de los peldaños:

- Huella H ≥ 28 cm; Contrahuella 13 ≤ C ≤ 17,5 cm y relación Huella-Contrahuella 54 ≤ 2C+H ≤ 70 cm.
- Entre dos tramos consecutivos la Contrahuella no variará más de 1 cm.
- Si hay espacios abiertos bajo la escalera con altura < 2,2m, deben estar protegidos para restringir paso y que permitan detección con bastones de personas con discapacidad visual.



## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

## 6. PLAN DE ETAPAS

## 1. INTRODUCCIÓN

El Plan de Etapas tiene por objeto establecer las fases de gestión y ejecución de las previsiones del presente documento de ordenación pormenorizada a tenor de unas prioridades marcadas desde el necesario cumplimiento de las exigencias legales y de la política de promoción del Área ordenada.

El Plan de Etapas como documento integrante del planeamiento de desarrollo mantiene la vinculación de aquel. Podrá ser modificado cuando circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen, debiendo en este caso tramitarse la correspondiente modificación.

A los efectos de la ejecución de las obras de urbanización se considera un solo polígono que habrá de urbanizarse en una sola etapa, una vez puestos en marcha los mecanismos de gestión que correspondan.

Esta opción se justifica en la concepción unitaria contenida en el plan.

La gestión y construcción del suelo desarrollado en el ámbito se producirá de acuerdo con las siguientes fases.

## 2. GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Constituye la primera fase del desarrollo del ámbito, consistente en la redacción, tramitación y aprobación del mismo y del Proyecto de Urbanización, así como la aplicación del Sistema de Actuación previsto. Finalizará esta etapa con la inscripción registral de las fincas resultantes con las cargas y gravámenes que les correspondan según el Proyecto de Compensación aprobado.

Los plazos y el procedimiento a desarrollar para la primera etapa serán los fijados en los arts. 157 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y los cuales tendrán una duración máxima de:

- El Proyecto de Reparcelación se presentará al Ayuntamiento de Guadix en un plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación del presente documento.
- El Proyecto de Urbanización se presentará al Ayuntamiento de Guadix en un plazo máximo de 24 meses a partir de la aprobación del presente documento.

## 3. URBANIZACIÓN

Corresponde esta fase a la ejecución de las obras de urbanización descritas en el presente Plan y desarrolladas mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Comprende la totalidad de las obras de urbanización necesarias para la puesta en servicio de la infraestructura de todos aquellos terrenos incluidos dentro del ámbito.

Esta segunda fase se ejecutará en los siguientes plazos:

- Las obras de urbanización darán comienzo en un plazo máximo de 1 año a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización y tendrán una duración máxima de 2 años.

## 4. CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan.

No obstante el propietario y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización se efectuará por el propietario a favor del Ayuntamiento dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta. Esta cesión podrá referirse a una parte del ámbito aún cuando no se haya completado la urbanización en su totalidad, siempre que el área urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.

## 5. EDIFICACIÓN

Constituye la última fase del desarrollo del ámbito.

Las obras de edificación de las viviendas comenzarán en un plazo máximo de 5 años desde la finalización de las obras de urbanización y la finalización de éstas en un plazo máximo de 3 años.

Estas obras de edificación se podrán ir realizando simultáneamente a las de urbanización con las garantías previstas por la Ley y sus reglamentos.

Los equipamientos urbanos de iniciativa pública deberán ser programados para su realización durante el período de tiempo de ejecución del plan, de tal forma que su puesta en servicio se realice no más tarde de la construcción del 80 % de la edificación residencial.

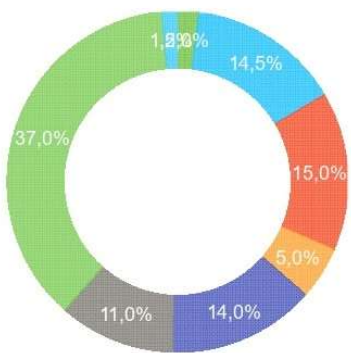
BOJA - Boletín Oficial de la Junta de Andalucía



## 7. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

## SUNC/O-03. HUERTA DE LAS PASTORAS

### RESUMEN DE CAPÍTULO



- Capítulo I Movimiento de Tierras
- Capítulo II Alcantarillado
- Capítulo III Abastecimiento
- Capítulo IV Telefonía
- Capítulo V Suministro eléctrico
- Capítulo VI Alumbrado Público
- Capítulo VII Pavimentación
- Capítulo VIII Jardinería

GASTOS URBANIZACIÓN	
Módulo de Referencia	45,10 €/m <sup>2</sup>
Superficie total	14.632,00 m <sup>2</sup>
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>659.903,20 €</b>

El Módulo se calcula en base a los Costes de Referencia 2022 publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada según la fórmula  $Mc = MxFl$ , siendo:  
 $M = Mu \times 0,55$  ( $S < 1$ )  
 $Mu = 82 \text{ €/m}^2$      $Fl = 1,00$

CAPÍTULOS		PRECIO (€)
Capítulo I	Movimiento de Tierras	€ 13.198,06
Capítulo II	Alcantarillado	€ 95.685,96
Capítulo III	Abastecimiento	€ 98.985,48
Capítulo IV	Telefonía	€ 32.995,16
Capítulo V	Suministro eléctrico	€ 92.386,45
Capítulo VI	Alumbrado Público	€ 72.589,35
Capítulo VII	Pavimentación	€ 244.164,18
Capítulo VIII	Jardinería	€ 9.898,55
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>€ 659.903,20</b>

Elaboración: Dirección de Urbanismo y Obras Públicas / Página 20 de 46



## PLANIMETRÍA

### PLANIMETRÍA

#### 1. INFORMACIÓN: I

- I 01 ESTADO ACTUAL
- I 02 TOPOGRÁFICO
- I 03 SECCIONES

#### 2. ORDENACIÓN: O

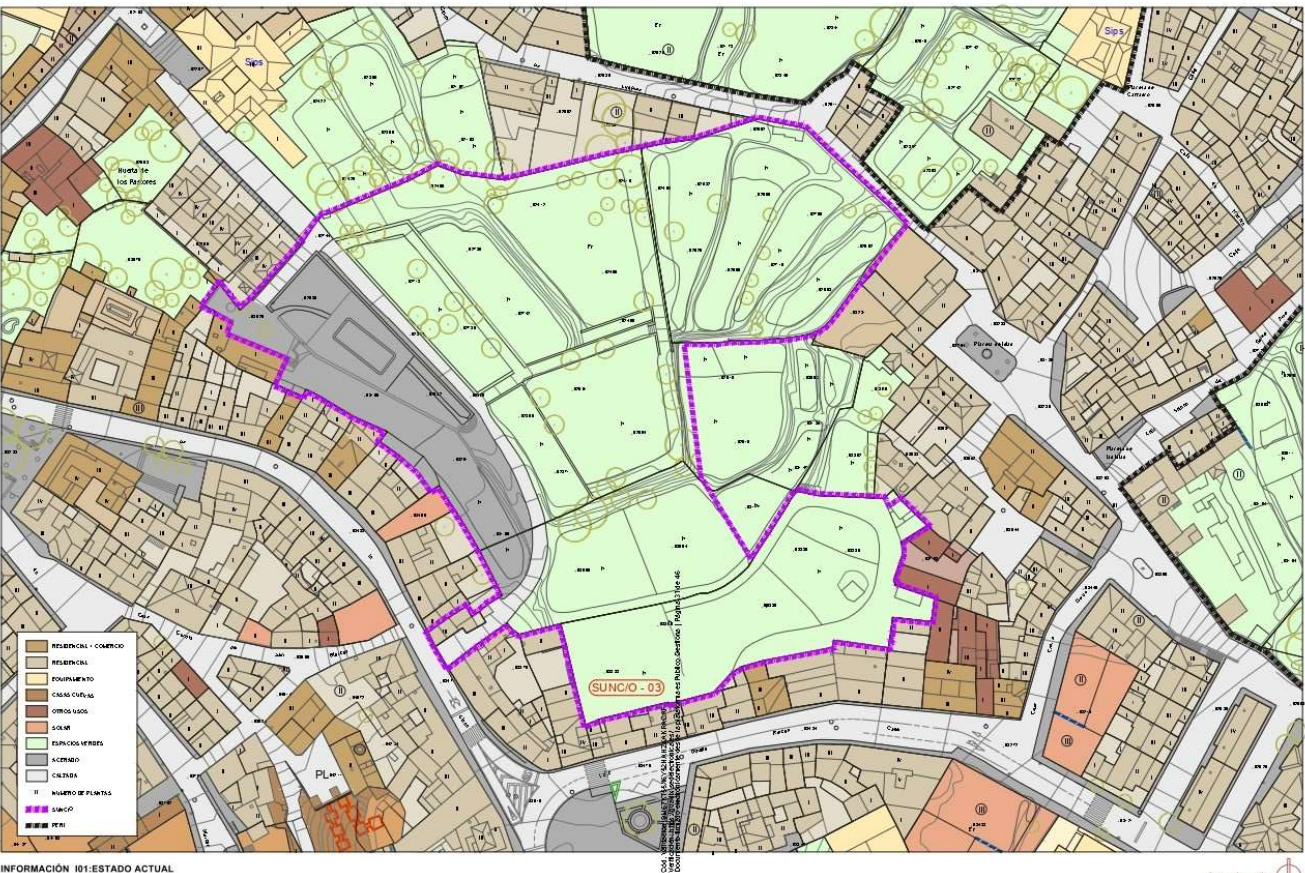
- O 01 CALIFICACIONES PLANTA CUBIERTAS
- O 02 ORDENACIÓN FÍSICA y CATÁLOGO
- O 03 PLANTA TIPO
- O 04 PLANTA TIPO + COTAS
- O 05 SECCIONES
- O 06 SECCIONES
- O 07 INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO
- O 08 INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO
- O 09 ALUMBRADO PÚBLICO Y RED ELÉCTRICA
- O 10 INFRAESTRUCTURAS DE GAS NATURAL
- O 11 INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES
- O 12 COTAS DE RASANTES

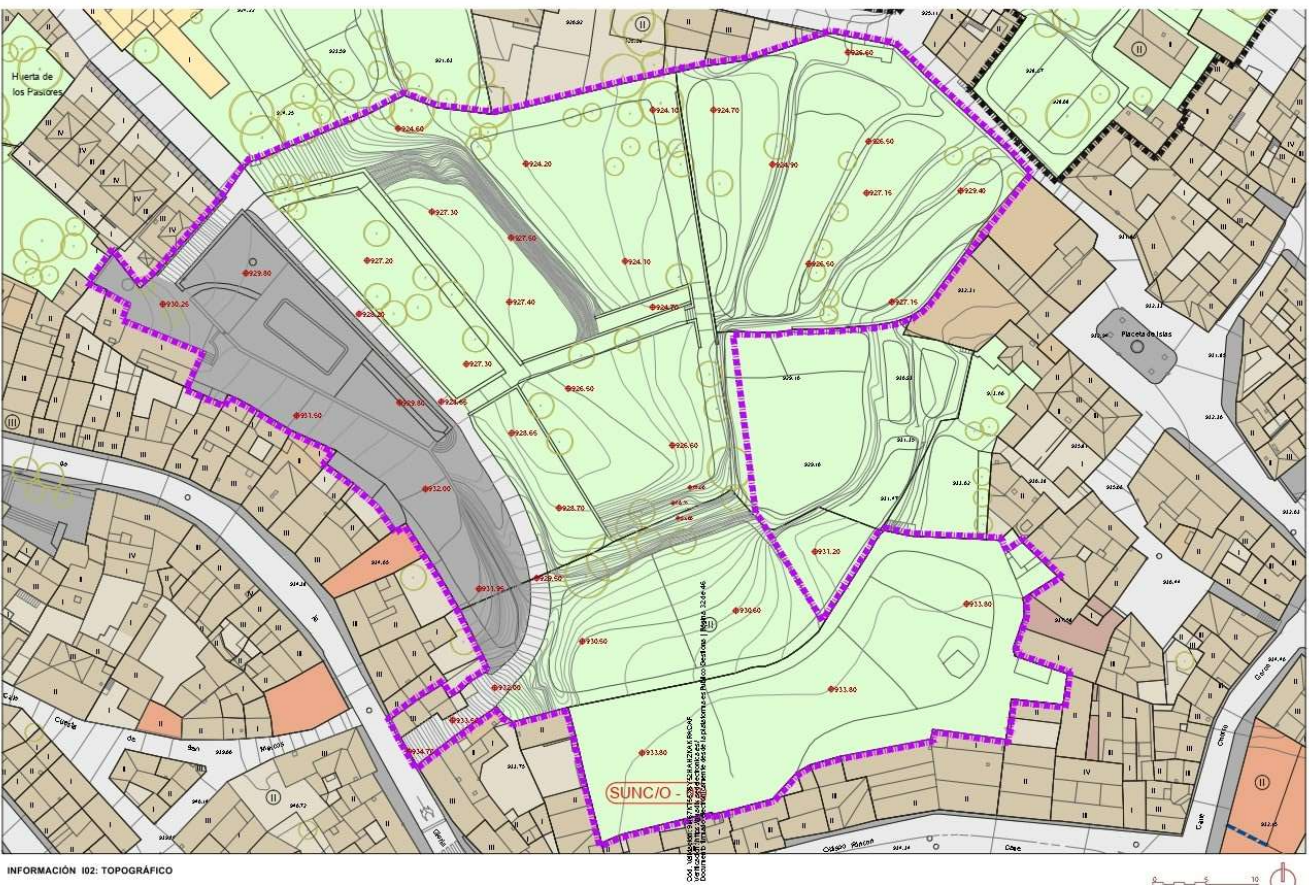
#### 3. INFOGRAFÍA

Boletín Oficial de la Junta de Andalucía  
Nº 117 - Martes, 18 de junio de 2024  
Página 46102/406

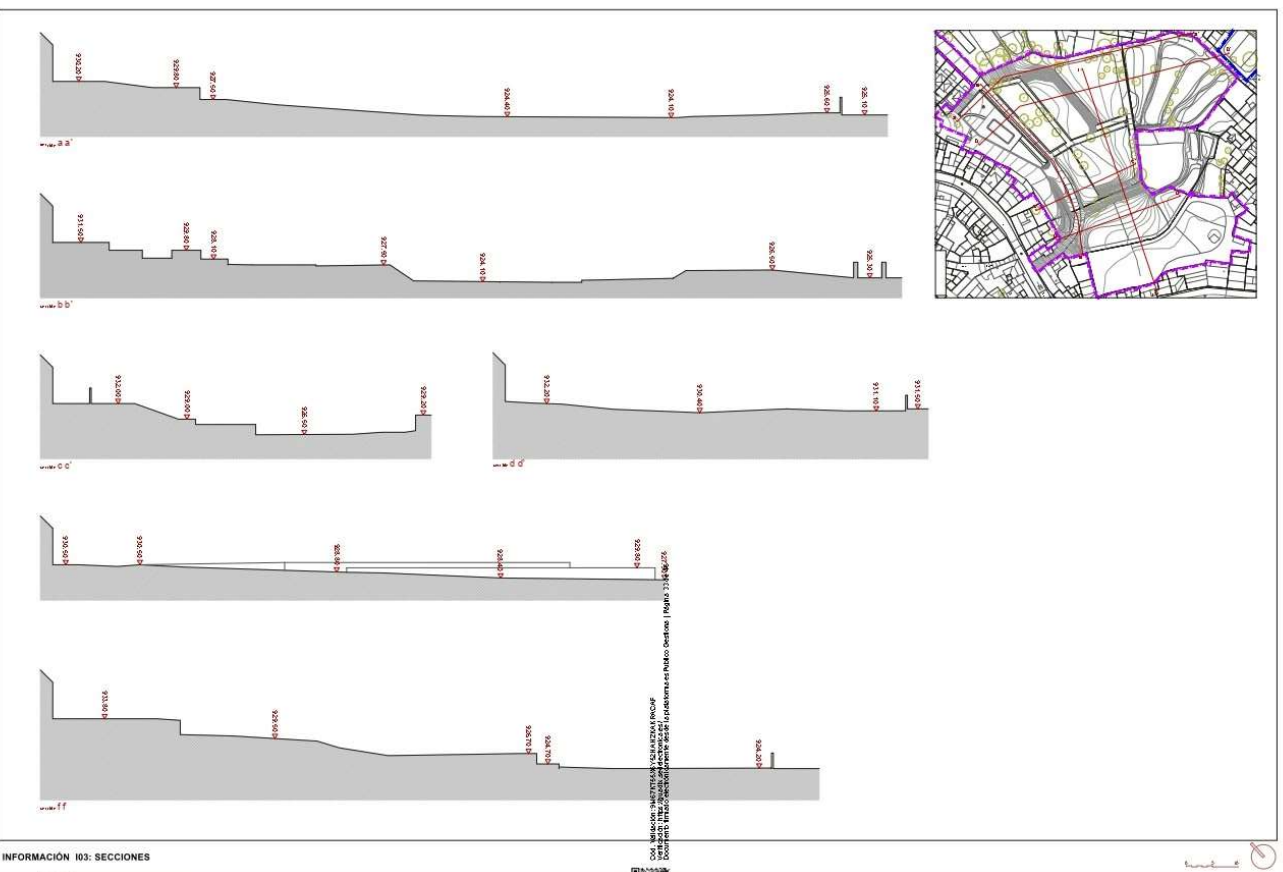
00303051





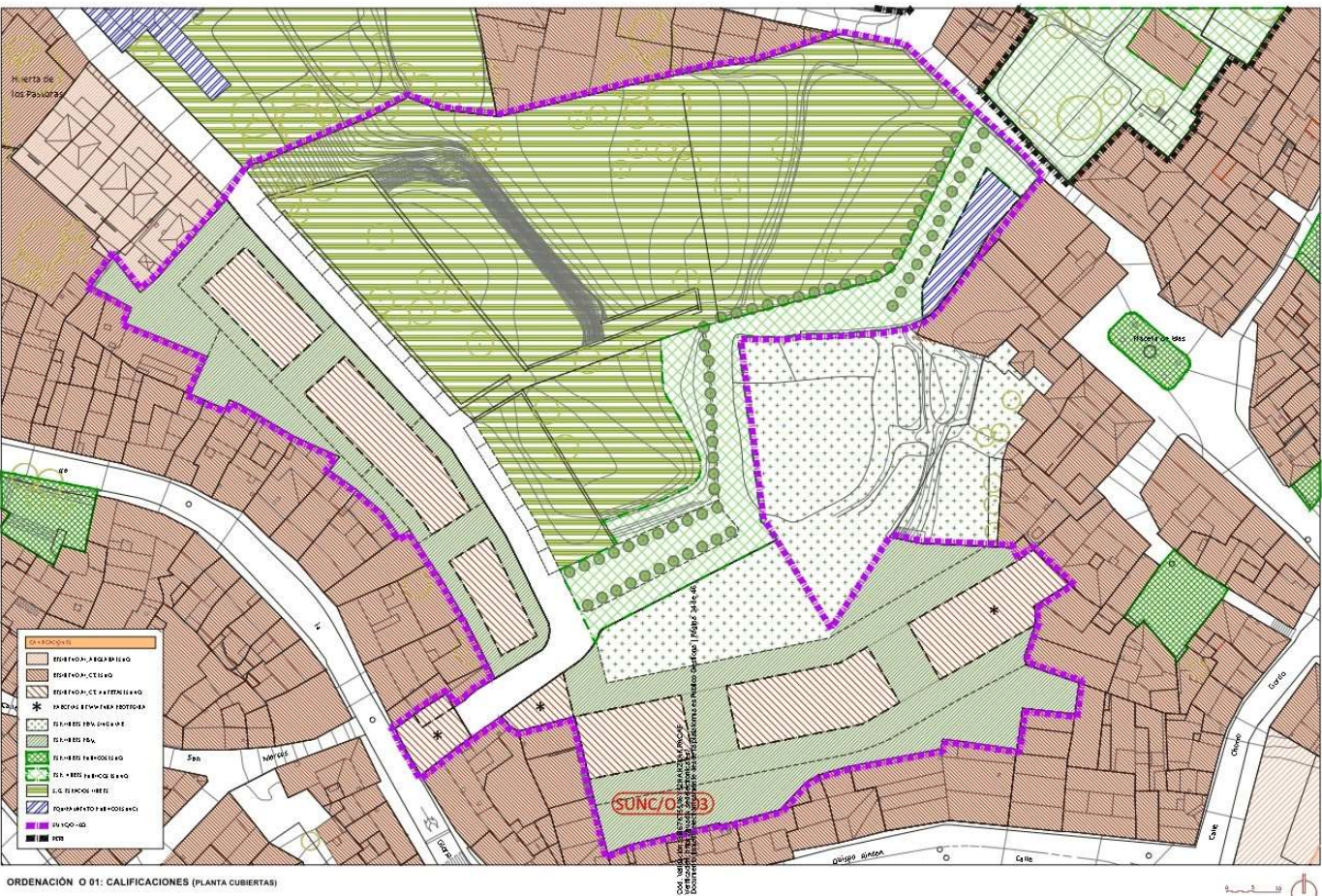


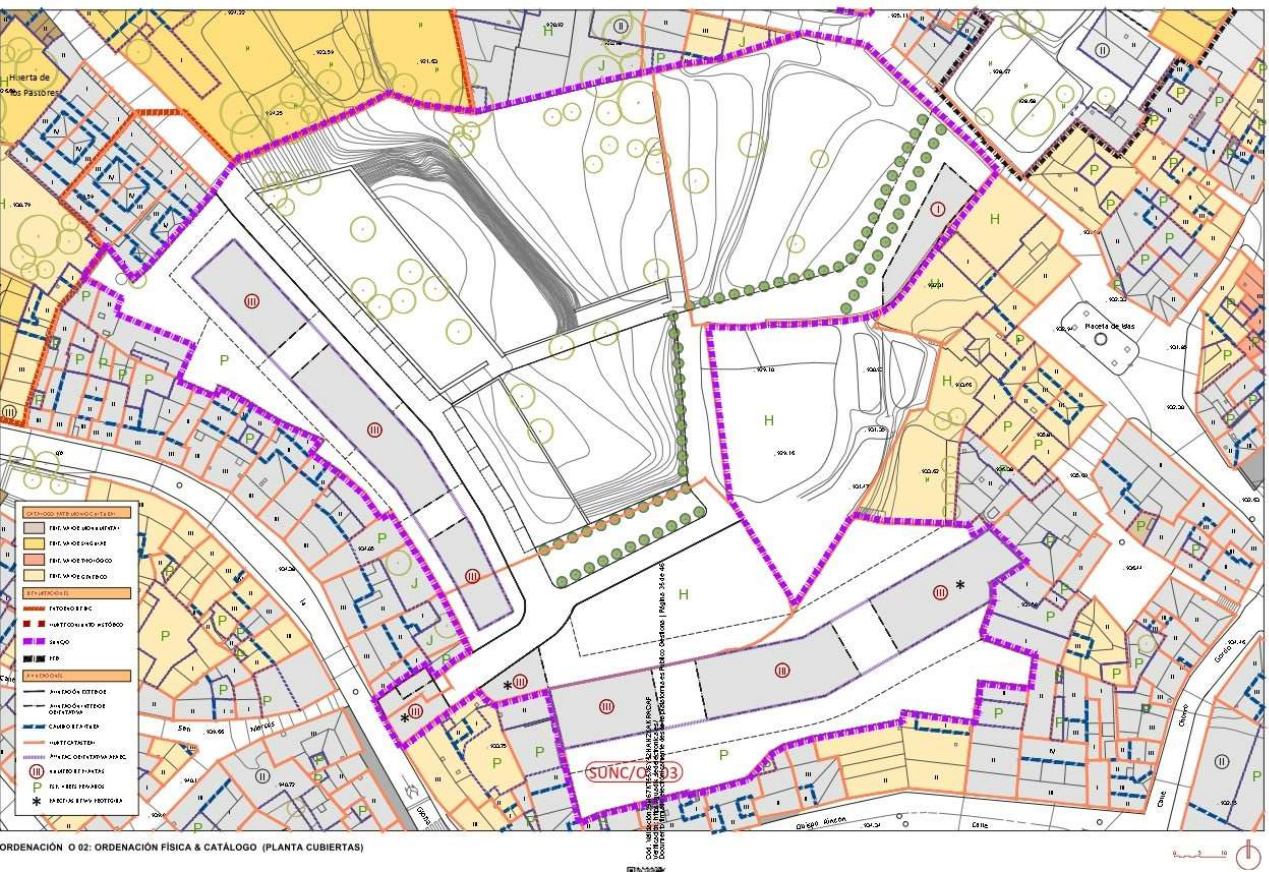


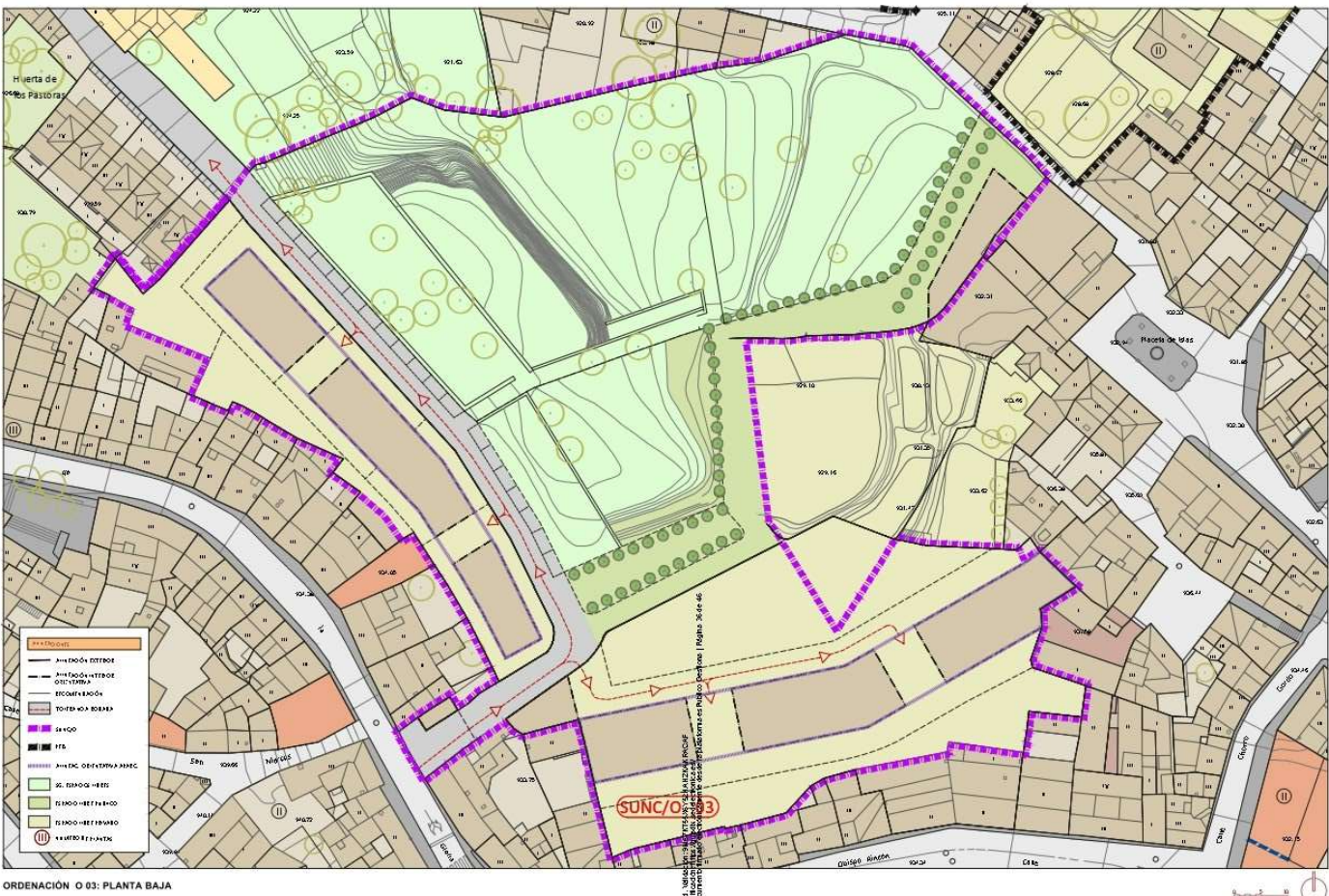


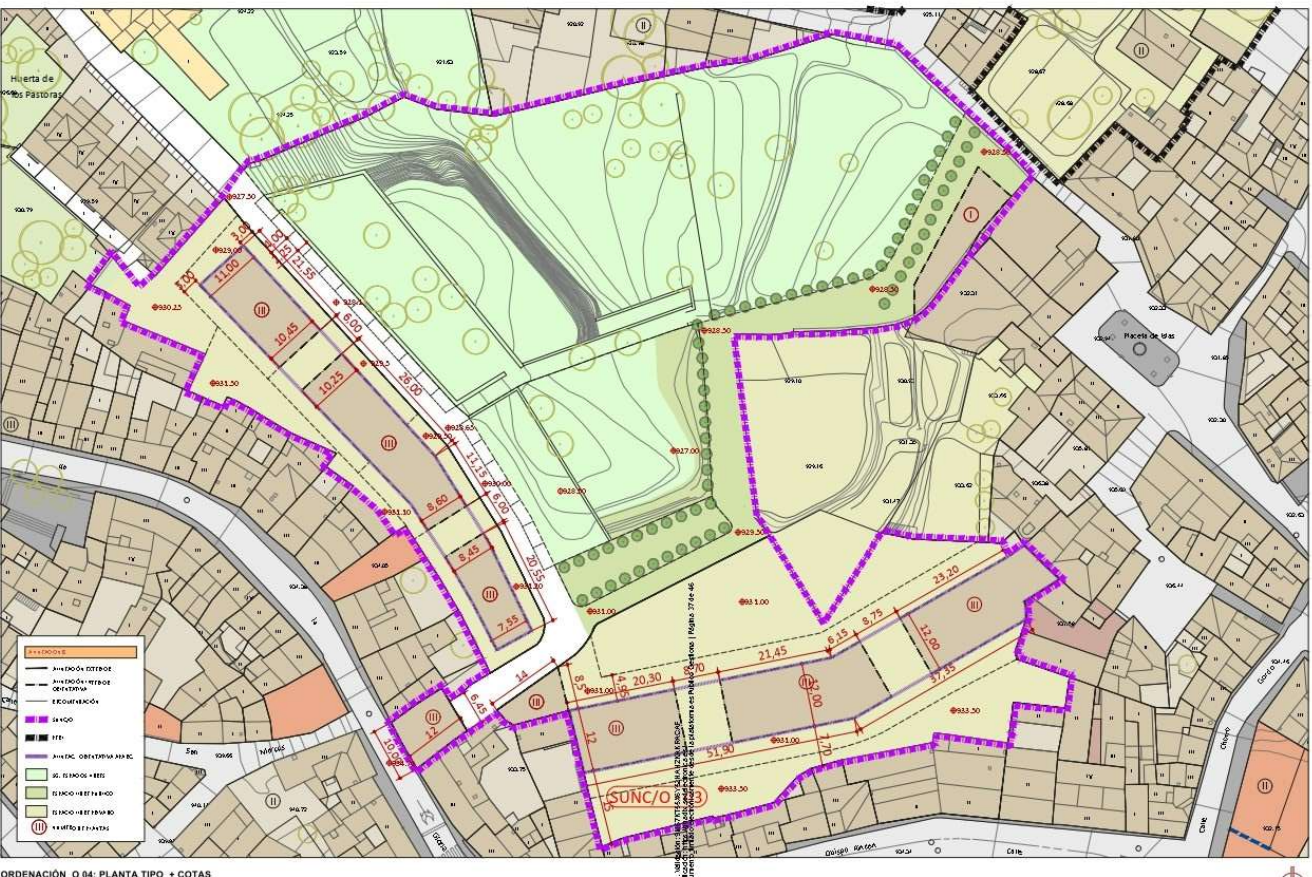
00303051

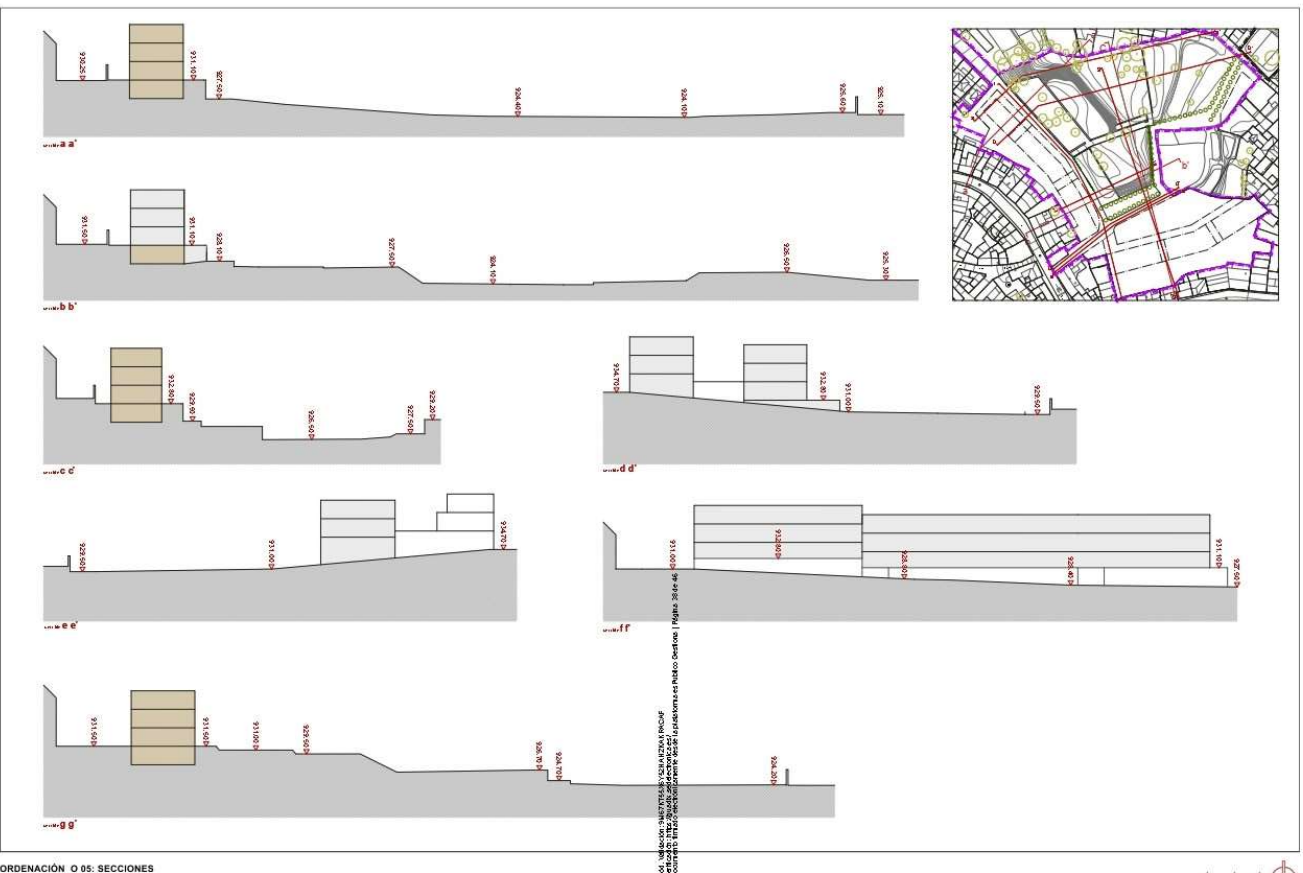






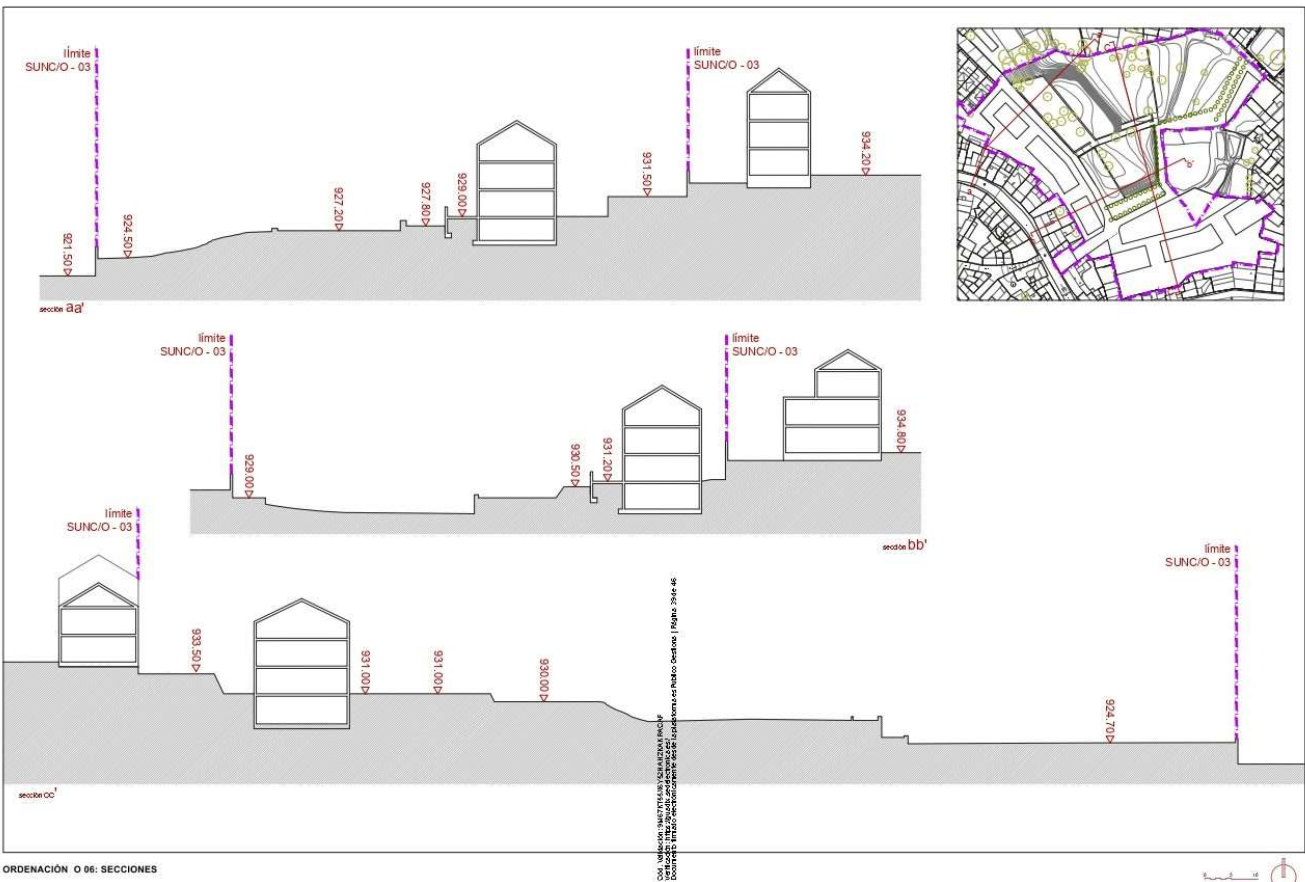


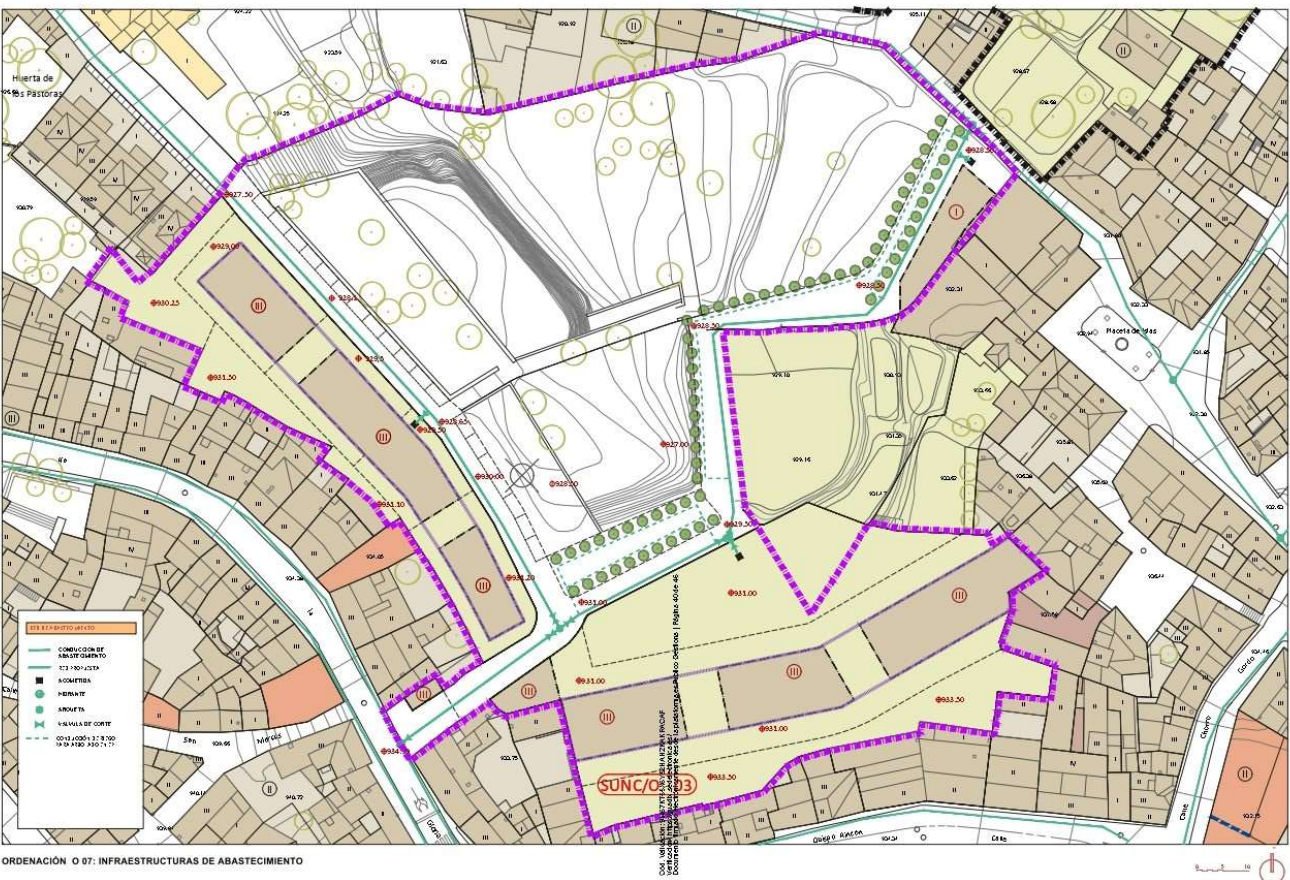




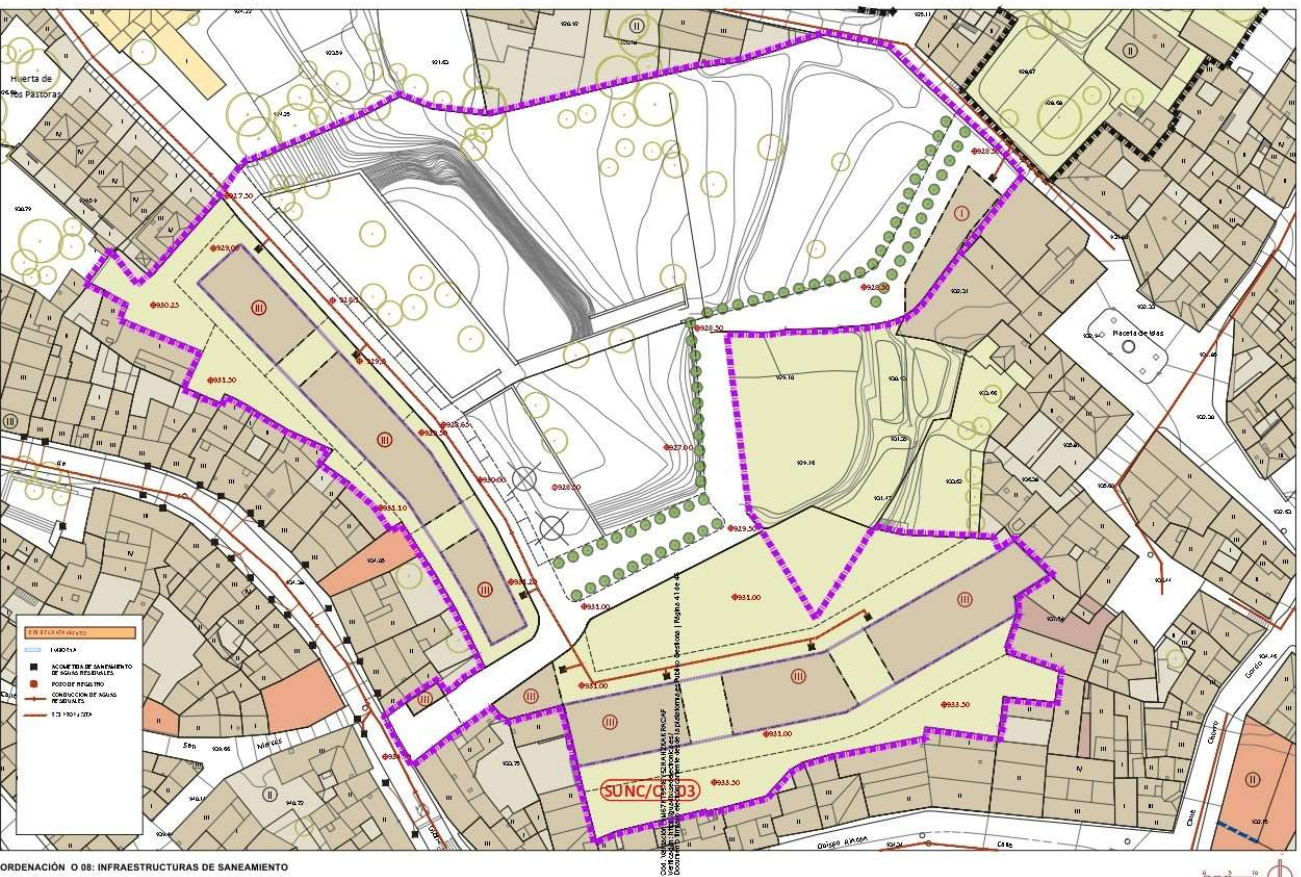
ORDENACIÓN 05: SECCIONES

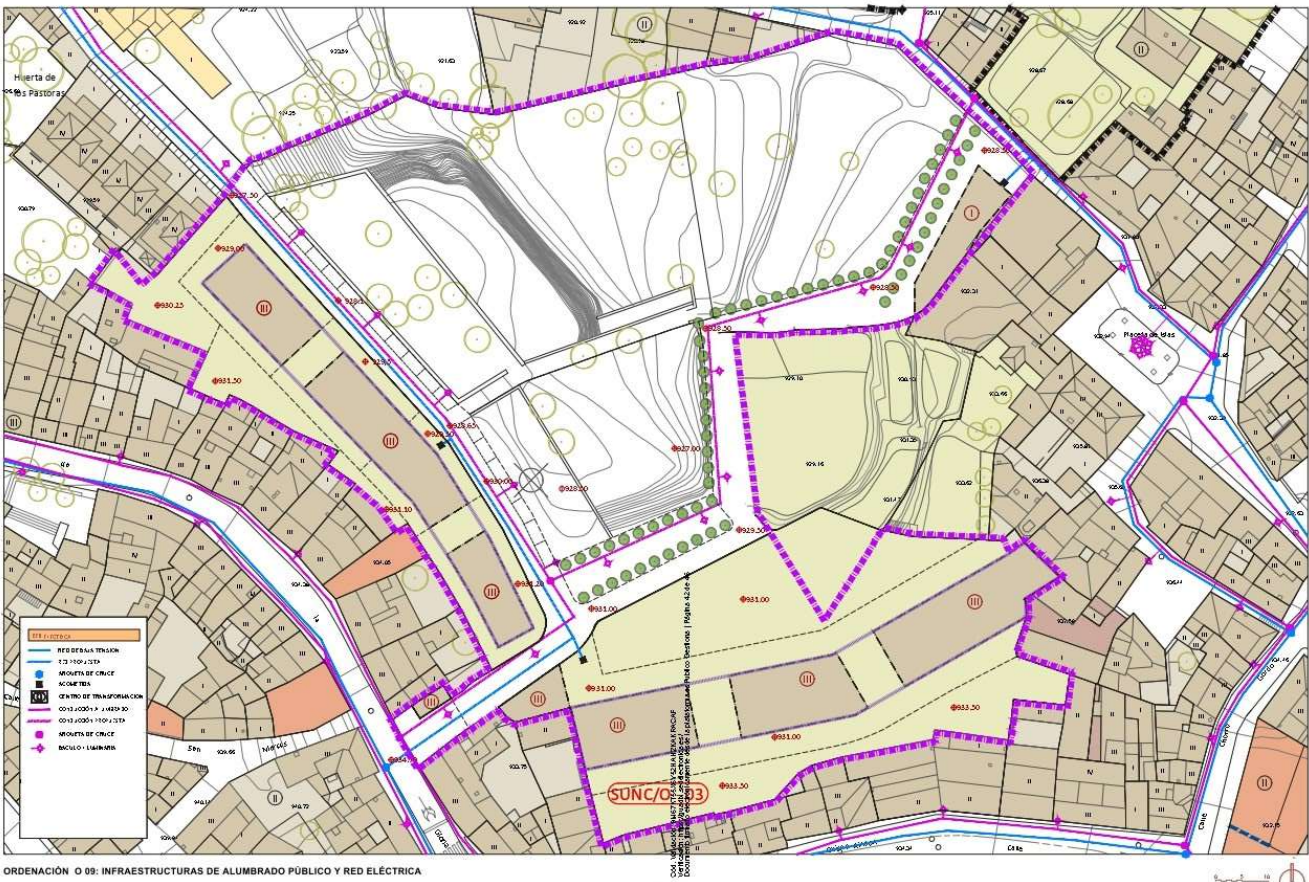


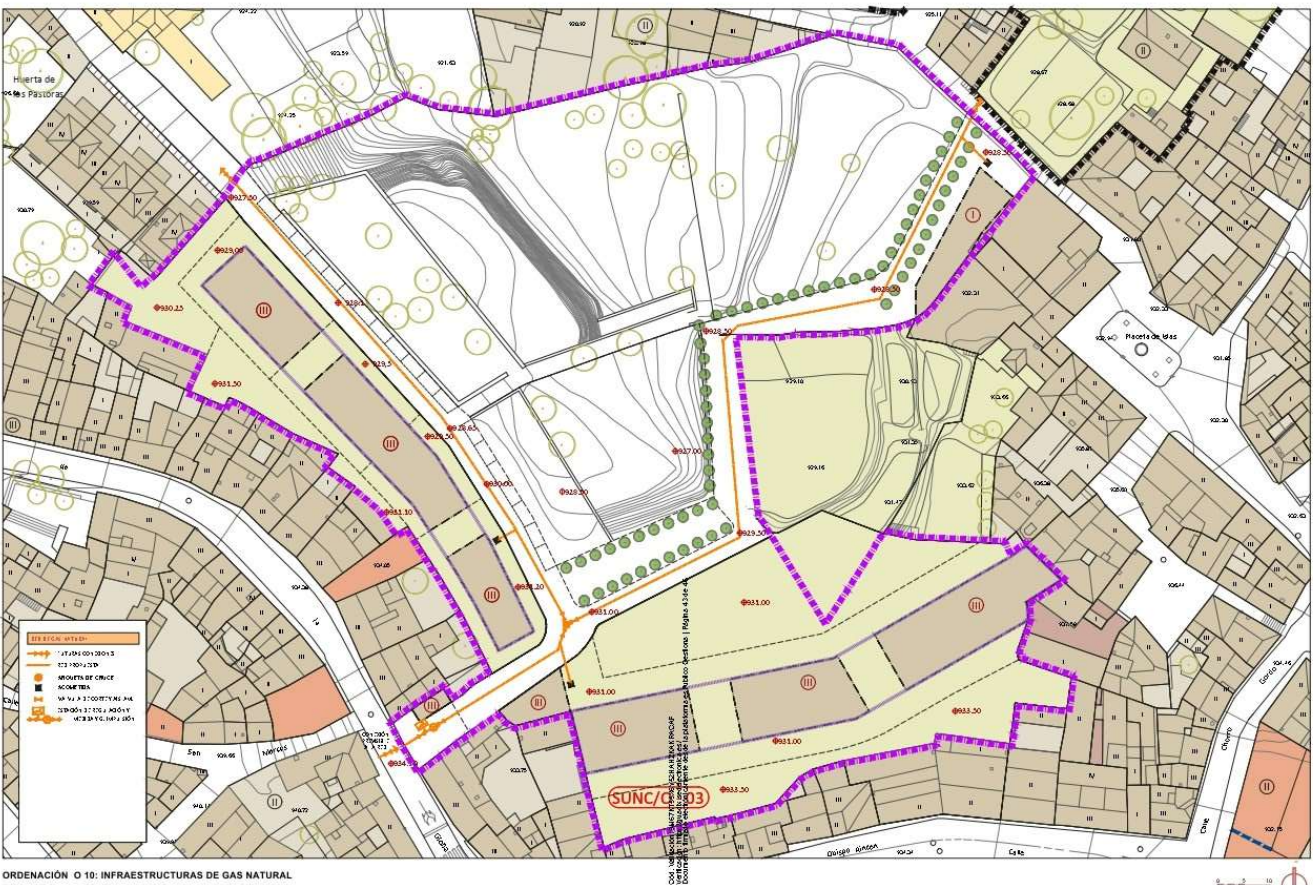


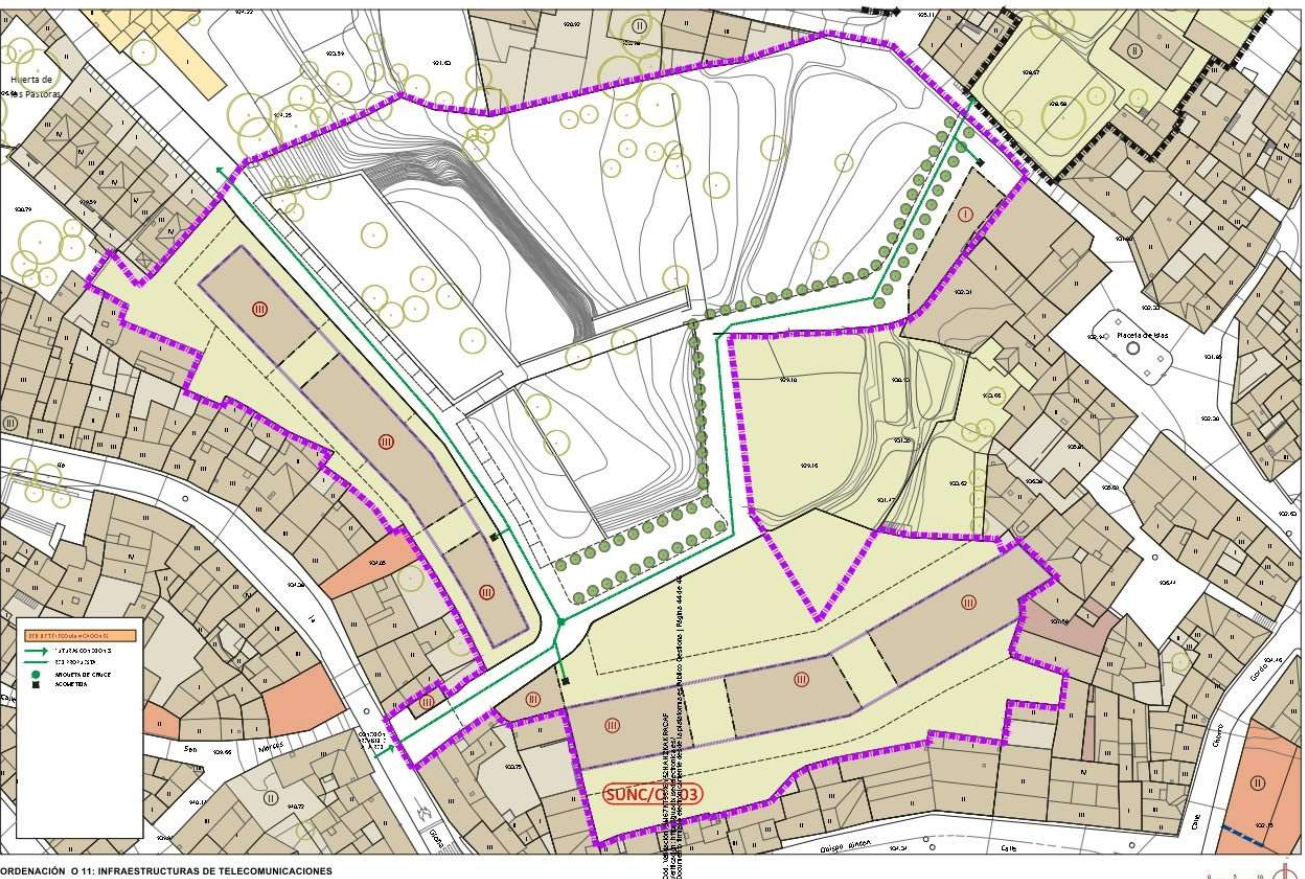








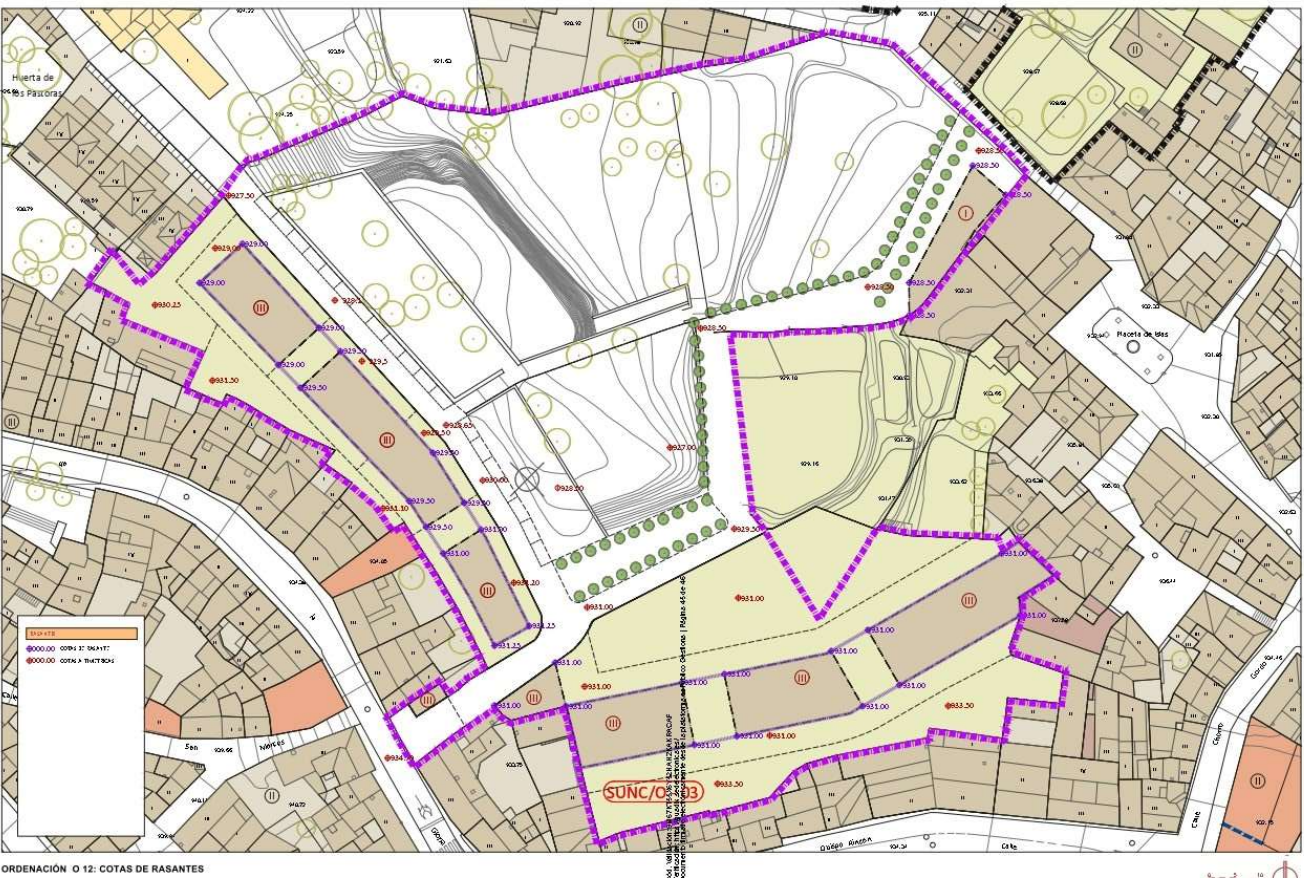




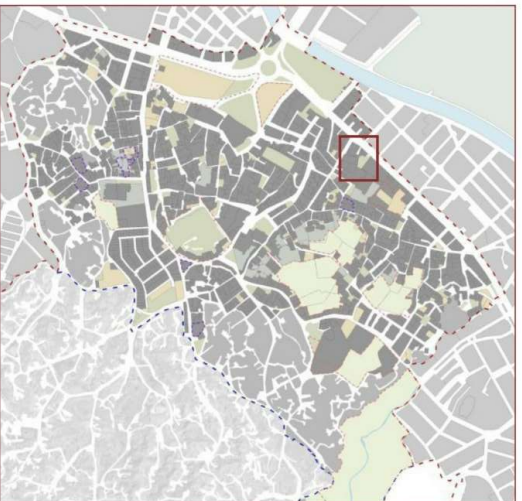
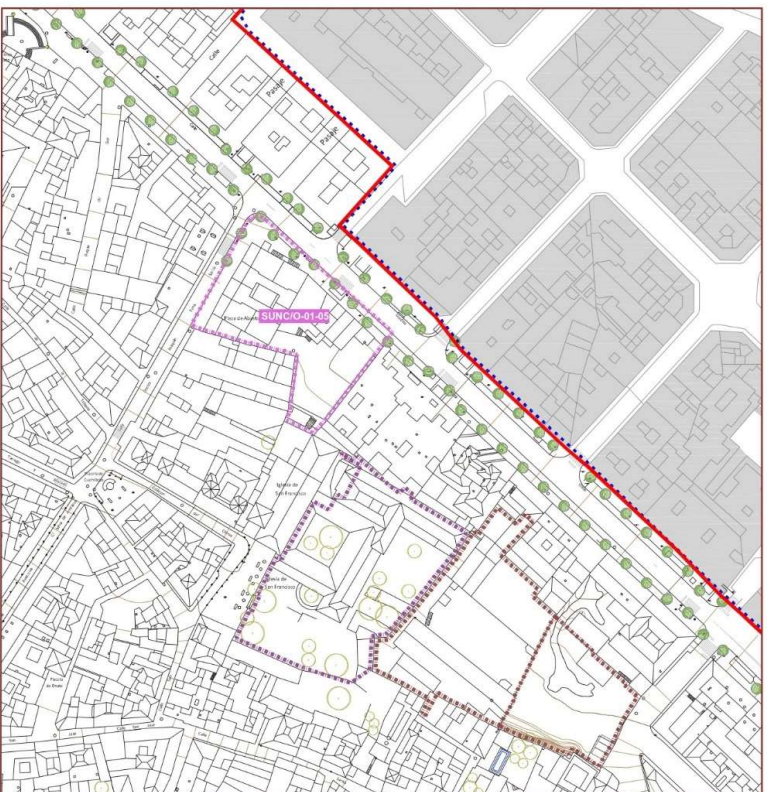
ORDENACIÓN O 11: INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

00303051

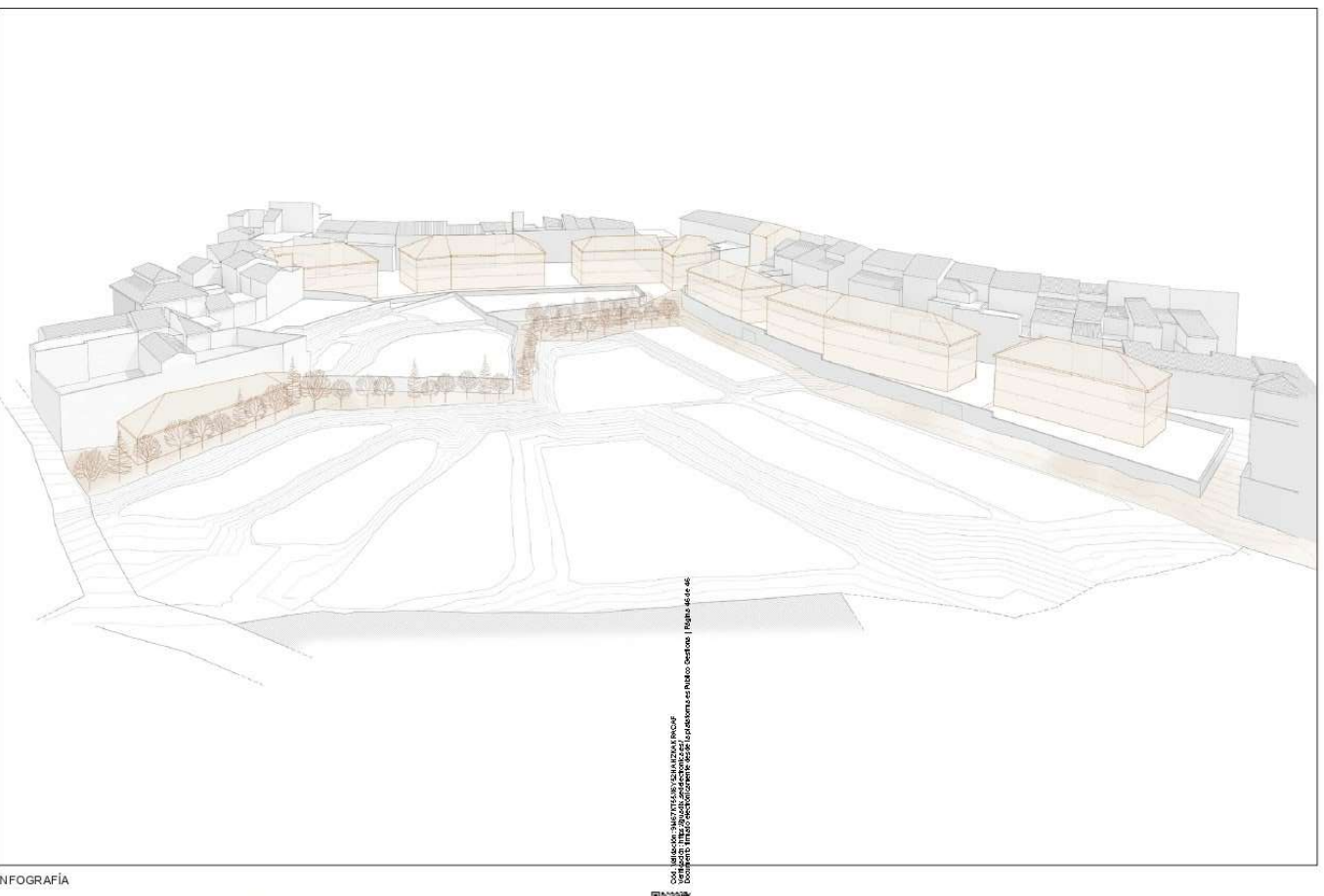




SUNC/O - 01 MERCADO MUNICIPAL



00303051



00303051