

## **TÍTULO IX**

### **NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL**

---



## CAPITULO PRIMERO

### CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL

#### **Art. 9.1.1. Aplicación.**

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Capítulo y en los siguientes de este Título, deriva de las determinaciones de la legislación sectorial con incidencia en el territorio, y que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para ello.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

#### **Art. 9.1.2. Legislación de aplicación.**

Con carácter general, para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, así como los siguientes reglamentos:

- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96).
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces
- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.
- La Ley 10/1998 de Residuos.
- La Ley 6/2001 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- La Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación
- La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Calidad del aire y protección de la atmosfera.

#### **Art. 9.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo**

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a) Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
- b) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
- c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
- d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
- e) Para los sectores y áreas de suelos urbano no consolidado y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- f) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
- g) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se resolverá la colindancia volcando hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de franja arbolada interpuesta, a fin de que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades. Así mismo, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acorde con la diferente capacidad de acogida de actividades en función de su incidencia ambiental, de manera que en localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.5 del RD 9/2005 por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se establece la obligación de los propietarios de suelos

en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado de dichos suelos cuando se solicite licencia de obras, planeamiento de desarrollo o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las potencialmente contaminantes.

En este sentido y de acuerdo con el Anexo I “Actividades Potencialmente Contaminantes” del citado Real Decreto, se establecen, con carácter específico, las siguientes zonas detectadas donde obligatoriamente será necesaria la presentación de informe de situación en el momento de solicitud de licencia o autorización para el establecimiento de los nuevos usos previstos en el Plan, sin perjuicio de que pudieran detectarse otras zonas donde la existencia de actividades incluidas en el citado Anexo I obligara a la presentación, también, del informe.

- Fábrica de Botellas en Ronda de los Alunados, (Sector en SUNC). (CNAE93-Rev1 26.1 “Fabricación de vidrios y productos de vidrio”). Será precisa la presentación del informe paralelamente a la tramitación del proyecto de urbanización.
- Chatarrería en el Área VII “Torrox” del SUNC. (CNAE93-Rev1 37.10 “reciclaje de chatarra y desechos de metal”). Será precisa la presentación del informe paralelamente a la tramitación del proyecto de urbanización.
- Chatarrería en el Área I “Río Viejo” del SUNC. (CNAE93-Rev1 37.10 “reciclaje de chatarra y desechos de metal”). Será precisa la presentación del informe paralelamente a la tramitación del proyecto de urbanización.

2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

4. En el planeamiento de desarrollo tanto en los sectores y áreas de suelo urbanizable ubicados en el perímetro del núcleo urbano principal, así como en las ARI del resto de núcleos cuando estén en contacto con el suelo no urbanizable, se deberán establecer medidas que favorezcan la transición entre los suelos de vocación urbana y los no urbanizables, ubicándose, para ello y si fuera preciso, espacios libres en el borde exterior de estas zonas, no provocando en ningún caso efecto de “fachadas o medianeras al campo”.

#### **Art. 9.1.4. Condiciones de Protección del medio ambiente.**

Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente tienen por objeto los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.

- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía

#### **Art. 9.1.5. Vertidos sólidos.**

1. Los vertidos sólidos quedan regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.

2. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento.

3. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- a) Las tierras, escombros, residuos sólidos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.
- b) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

4. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.

5. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogida de residuos.

6. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

#### **Art. 9.1.6. Vertidos líquidos.**

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone la Ley de Aguas, respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y a la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable.

3. En el suelo urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

4. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:

- a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
- b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
- c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
  - 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
  - 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
- e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
- f) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- g) La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus efluentes a depuración previa.

#### **Art. 9.1.7. Vertidos gaseosos.**

1. Los vertidos gaseosos quedan regulados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

3. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

#### **Art. 9.1.8. Contaminación acústica y vibratoria.**

1. Será de aplicación la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003) y por la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen las normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.

3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

4. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

#### **Art. 9.1.9. Protección contra incendios.**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

#### **Art. 9.1.10. Utilización de explosivos.**

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

#### **Art. 9.1.11. Exigencias sobre el uso de materiales.**

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

#### **Art. 9.1.12. Condiciones de diseño medioambiental.**

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
- b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
- c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación
- d) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- e) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- f) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- g) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se

destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico
- b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- d) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

#### **Art. 9.1.13. Obligación de restitución medioambiental.**

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO Y NATURAL**

#### **SECCIÓN PRIMERA - PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS**

##### **Art. 9.2.1. Cauces, riberas y márgenes.**

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan

las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio y evaluación ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las márgenes se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera.

#### **Art. 9.2.2. Protección de cauces públicos.**

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:

- a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
- b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
- c) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que linden con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

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

6. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas par garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

7. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

8. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.

9. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el soterramiento de cauces públicos en tanto discurren en por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental

#### **Art. 9.2.3. Ordenación de terrenos inundables.**

1. 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 artículo 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.

2. 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.

#### **Art. 9.2.4. Protección del acuífero.**

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

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

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

#### **Art. 9.2.5. Regulación de Recursos.**

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

### **SECCIÓN SEGUNDA - PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN**

#### **Art. 9.2.6. Normas cautelares.**

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio, de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/2006 de 28 de abril de Montes.

2. A los efectos de lo dispuesto en el Artículo correspondiente de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

#### **Art. 9.2.7. Directrices para el desarrollo urbanístico.**

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Artículo 7.2.e de la Ley 8/2003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

#### **Art. 9.2.8. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.**

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

#### **Art. 9.2.9. Tala y poda de la vegetación.**

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo a junio.

#### **Art. 9.2.10. Normas generales de protección de la vegetación.**

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser 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.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 su 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.

### SECCIÓN TERCERA - PROTECCIÓN DE LA FAUNA

#### **Art. 9.2.11. Actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna.**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

### SECCIÓN CUARTA - PROTECCIÓN DEL SUELO

#### **Art. 9.2.12. Actividades extractivas y vertidos.**

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XII de estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.

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

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

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

## SECCIÓN QUINTA - PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

### **Art. 9.2.13. Adaptación al ambiente e imagen urbana.**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.

2. Justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, 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.

De igual forma, el Ayuntamiento motivadamente podrá, de manera excepcional y en atención al interés general, aceptar propuestas de implantación de elementos singulares en edificaciones y espacios públicos que contribuyan al embellecimiento de la escena urbana.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se evitará siempre que sea posible el cableado aéreo del suministro de servicios públicos. Para ello, se seguirá lo indicado en el título VIII de las presentes Normas (Urbanización): entre otras indicaciones, se obliga a redes de alumbrado subterráneas (art. 8.7.12.6), y Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicaciones (art. 8.7.16.2). Salvo donde haya otra indicación concreta, se seguirá para los proyectos de urbanización y de reurbanización de

las instalaciones lo expresado para las Infraestructuras para la Energía Eléctrica (art. 8.7.15.5), priorizando así la canalización subterránea.

Para las infraestructuras que hayan de ser necesariamente aéreas, se minimizará su impacto visual con técnicas de mimetización, integrando antenas y equipos de telecomunicaciones en el entorno paisajístico, ayudando así positivamente a la percepción del ciudadano. Para ello, podrá seguirse el Código de Buenas Prácticas suscrito por la FEMP y la AETIC (Asociación de Empresas de Electrónica, Tecnologías de la Telecomunicación y Telecomunicaciones de España).

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe toda actividad publicitaria que no se adapte a las modalidades, emplazamientos y condiciones que establezca la administración municipal en las correspondientes ordenanzas o instrumentos encargados de regular la citada actividad.

7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- a) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- b) La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

9. 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.

10. 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.

11. 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 colaboraciones admisibles.

12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes

estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

13. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Ordenanzas Municipales y Planes Especiales.

#### **Art. 9.2.14. Integración en el paisaje urbano edificado.**

1. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su 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 (cornisa, 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 impusiere.

3. 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.

4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

#### **Art. 9.2.15. Protección del paisaje en construcciones auxiliares ubicadas en espacios libres de parcela.**

1. Se entienden por construcciones auxiliares, aquellas construcciones de carácter permanente y reducidas dimensiones, que complementen o permitan el desarrollo de las actividades admisibles en la parcela, sirviendo de refugio temporal a personas, dando servicio a las actividades agropecuarias o cobijando a instalaciones técnicas o utensilios.

2. Este tipo de construcciones deberán tener presente a la hora de su diseño, emplazamiento, ejecución y mantenimiento, los siguientes criterios de adecuación al entorno paisajístico:

- a) Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.
- b) Dichas construcciones estarán sujetas a las condiciones de conservación y ornato, mantenimiento de la composición arquitectónica y de las características formales que les sean aplicables en función de sus características funcionales y constructivas.
- c) Cuando formasen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones, tomando como punto de referencia los espacios públicos de mayor frecuentación.
- d) En el caso de que no existiesen contraindicaciones técnicas, sanitarias o urbanísticas, las edificaciones auxiliares podrán adosarse a alguna de las existentes si de esta forma se favorece su integración paisajística.
- e) Podrán establecerse medidas de integración paisajística para aquellas construcciones auxiliares que por sus funciones o por las características del emplazamiento se encuentren aisladas en el interior de una parcela, abarcando dichas medidas desde plantaciones de tipo ornamental hasta la adopción de soluciones arquitectónicas o constructivas que le otorguen una mayor calidad formal a la construcción.
- f) Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.
- g) En general, no se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso, se admitirán instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.

#### **Art. 9.2.16. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.**

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obra o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice

formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos de iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

**Art. 9.2.17. Criterios escénicos para el diseño y acondicionamiento de los espacios libres públicos.**

Con el objeto de potenciar la calidad visual de los espacios libres públicos del término municipal, los proyectos que tengan por objeto su formalización o remodelación, deberán diseñarse y ejecutarse a partir de los siguientes criterios escénicos generales:

- a) Criterio de legibilidad del espacio, estableciendo una correspondencia equilibrada entre el aspecto visual que presentan y la distribución funcional de los elementos que lo componen.
- b) Criterio de contención y orden formal, evitando la proliferación innecesaria de elementos de acondicionamiento que proyectan una imagen desordenada visual y formalmente.
- c) Criterio de identidad y unidad de imagen, favoreciendo la creación de espacios unitarios desde un punto de vista formal, y dotándolos de elementos que le confieran un carácter propio e identitario en relación con el lugar en el que se emplaza.
- d) Criterio de diversidad y congruencia, respetando la variedad de áreas con características históricas y morfológicas que conforman la ciudad, resaltando dicha diversidad a partir de la dotación de elementos específicos que singularicen cada área.
- e) Criterio de coherencia del conjunto, desarrollando un diseño coordinado de los elementos que se implanten.

**CAPITULO TERCERO**

**NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES**

**Art. 9.3.1. Disposición General.**

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

**Art. 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.**

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m
- En carreteras locales: 150 m
- En caminos vecinales: 80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

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

**Art. 9.3.4. Servidumbres de la red de energía eléctrica.**

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 Kv 30 m
- Línea de 220 Kv 25 m
- Línea de 138 Kv 20 m
- Línea de 66 Kv 15 m
- Línea de 45 Kv 15 m

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión.

#### **Art. 9.3.5. Servidumbres de cauces públicos.**

Se regulan por lo establecido en el artículo correspondiente de este Título.

#### **Art. 9.3.6. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.**

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

#### **Art. 9.3.7. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.**

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Jerez, vienen recogidas en el plano de ordenación correspondiente.

3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

5. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

6. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

7. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos

existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.

8. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

9. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan. La efectividad de este trazado quedará supeditada a la firma de un convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento.

10. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

11. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

12. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:

- a) Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.
- b) Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

13. Asentamientos dispersos: Alternativas para su regularización. Los criterios de actuación del presente Plan General sobre esta compleja cuestión (tanto desde el punto de vista técnico-jurídico como desde el punto de vista social), son los siguientes, dependiendo del origen, evolución, extensión, morfología edificatoria, titularidad, uso y nivel de consolidación:

- Propuesta de regularización de los actuales asentamientos tradicionales de gran magnitud y alto grado de consolidación situados en vía pecuaria, planteándose su clasificación como suelo urbano no consolidado por cumplirse en ellos las circunstancias previstas en el artículo 45 de la LOUA.

Es evidente en estos núcleos la necesidad de abordar dos procesos consecutivos para su plena regularización:

- 1º Desafectación del tramo o vía pecuaria por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ya sea por aplicación del procedimiento excepcional del artículo 31 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza (D. 155/98) sin trazados alternativos, en el que se dice que *“de forma excepcional, previo estudio de cada supuesto y en base a los criterios establecidos en la D.A 3ª del Decreto que aprueba el presente Reglamento, la Consejería de Medio Ambiente podrá desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino, de acuerdo con lo prevenido en la citada disposición y en los artículos 2 y 4 del presente Reglamento...”*. O bien por aplicación del Capítulo IV del Reglamento, que se refiere a Modificaciones de Trazado y que establece en el artículo 32 que *“... por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación,*

*podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél”.*

En este sentido, en el Anexo de Vías Pecuarias se incluyen propuestas de trazados alternativos para todos y cada uno de los tramos de Vías Pecuarias que afectan a los Hábitat Rurales Diseminados.

Estos trazados alternativos conservarán la anchura del trazado original, conforme a lo dispuesto en el reglamento de Vías Pecuarias, debiendo en cada caso, resolverse adecuadamente el cruce con las infraestructuras existentes. Las actuaciones para resolver estos cruces con infraestructuras también se llevarán a cabo en el resto de Vías Pecuarias del término.

2º Es evidente que, una vez desafectada la vía pecuaria, se deberá producir un proceso intermedio de gestión del suelo que se ligará al siguiente apartado.

3º En los casos que nos ocupan estaríamos ante suelos enmarcados dentro de lo establecido en el apartado 2.B.a) del artículo 45 de la LOUA, refiriéndose por tanto a suelos urbanos no consolidados por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, que no tengan estos servicios la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir y además la urbanización allí donde existe precisa de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de forma interior.

Todo ello, extraído literalmente del mencionado artículo 45 de la LOUA, nos lleva a concluir que será preciso para el desarrollo de los asentamientos que resulten clasificados como suelo urbano no consolidado, desarrollarse por medio de Planes Especiales de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.c) del artículo 14 de la LOUA, que entre las finalidades de esta figura de planeamiento marca la de *“establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas”.*

Este Plan Especial se completará con el pertinente y necesario Proyecto de Urbanización, que como documento de obra establecerá las condiciones de ejecución y los costes de las mismas.

4º Una vez establecida la ordenación pormenorizada y los costes de la actuación, se deberá desarrollar el correspondiente proyecto redistributivo de acuerdo con lo establecido en los artículos 100 y siguientes de la LOUA, optándose preferentemente por el Sistema de Actuación por Cooperación, definido en los artículos 123 a 128 de la LOUA.

5º Por último, una vez culminado el proceso redistributivo, se podrá proceder a la legalización de las edificaciones que resulten conformes al planeamiento.

Es indudable que dentro de este proceso debe realizarse la atribución de la titularidad de los terrenos a los moradores, y esta entrega de la titularidad debería efectuarse de manera coordinada con la aprobación del proyecto de reparcelación de modo que la

cuenta de liquidación del citado proyecto, esté garantizada para que no existan problemas de financiación de las obras de urbanización.

- Reconocimiento de los asentamientos humanos tradicionales no ubicados en vías pecuarias, aplicando la adscripción por parte del PGOU a la categoría de Asentamiento Rural Diseminado establecida en el apartado 1.g) del artículo 46 de la LOUA, por ser asentamientos que no cumplen las condiciones para su clasificación como urbanos del art. 45 de la LOUA, respondiendo a las características de vinculación a la actividad agropecuaria definidas en la Ley.

En cualquier caso, las actuaciones que se hayan de desarrollar en estos suelos estarán de acuerdo con las limitaciones impuestas en el apartado 6.a) del art. 52 de la LOUA, en el que se dice que se debe asegurar la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, considerándose que inducen a la formación de los mismos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de todo tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras de servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Por ello, en las propuestas de ordenación efectuadas se ha optado por delimitar de manera estricta los ámbitos calificados como Hábitat Rural Diseminado, distinguiendo además en ellos las zonas susceptibles de albergar edificaciones, que coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas, las zonas de paso o tránsito y las zonas de espacios libres de carácter público que deben establecerse para preservar el carácter rural-abierto, frente a una negativa urbanización intensiva.

- Delimitación como Asentamientos o Hábitat Rurales Diseminados de aquellos que ocupan vía pecuaria, cuyo grado de consolidación y naturaleza morfológica así lo hagan oportuno, siendo de aplicación en estos casos los procedimientos establecidos en los apartados 1º y 2º del grupo de los clasificados como suelos urbanos (en estos no podrían enmarcarse por no cumplir las determinaciones del art. 45 de la LOUA) y las condiciones de ordenación que se mencionaban en el apartado anterior para los Asentamientos Rurales Diseminados. En estos casos, la ordenación planteada ha sido especialmente escrupulosa a la hora de mantener en lo posible la continuidad del tránsito público por la vía pecuaria, aunque se pierde parte de su anchura, recuperando como espacio libre de uso público todos los terrenos no edificados, no dando además con ello posibilidades de nuevas edificaciones en suelos hoy adscritos al dominio público por ser vía pecuaria, en cumplimiento del Decreto 155/98 y del artículo 52.6.a) de la LOUA.

Tanto para este grupo como para el anterior y en cumplimiento del artículo 14.a) de la LOUA, sería necesaria la redacción, cuando la complejidad del asentamiento así lo requiriera, de un Plan Especial que fije, desarrolle y defina las actuaciones a llevar a cabo.

- Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria mediante los medios legales y de disciplina urbanística que fueran precisos en aquellos diseminados que presenten tendencias de fuerte transformación y con generalizada incidencia de segunda residencia o “huertos de ocio”, ya que carecen de las características que la Ley marca para los Asentamientos Rurales Diseminados (y por supuesto para los suelos urbanos), provocando una grave fractura territorial, medioambiental y de justicia social en el ámbito del término municipal.

- Reconocimiento, en suma, de la red de vías pecuarias del término municipal como patrimonio común al servicio del conjunto de los ciudadanos y su bienestar, a través del establecimiento de una red de corredores ecológicos que preserven ecosistemas en franco retroceso en nuestro entorno y sigan sirviendo de arterias de unión de distintos hábitat dispersos en el territorio, negando con ello toda justificación y reivindicación de cualquier supuesto derecho de los que aún usurpan el dominio público comunitario.

#### **Art. 9.3.8. Protección de las vías ferroviarias.**

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.
2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.
3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.
4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).
5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.
6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

#### **Art. 9.3.9. Protección del dominio público marítimo terrestre.**

La utilización del dominio público marítimo terrestre en toda clase y categoría de suelo, se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas. (Ver condiciones en las distintas zonas en el art. 12.3.6, entendiéndose estas condiciones para todo tipo de suelo).

#### **Art. 9.3.10. Servidumbres del Sistema General aeroportuario.**

El 23 de Julio de 2001 se aprueba por Orden del Ministerio de Fomento el Plan Director del Aeropuerto de Jerez de la Frontera (B.O.E. nº 190, de 9 de Agosto). En este documento se establecen una serie de afecciones sobre el territorio que se resumen a continuación:

1. Sistema General en Suelo No Urbanizable Aeropuerto. En los planos de Ordenación del suelo No Urbanizable se delimita el perímetro del área que figura como tal en el Plan Director.
2. Afecciones acústicas. En el plano "Afecciones Acústicas" se delimita la Huella de ruido que figura en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez de la Frontera.

En este sentido hay que destacar que no se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por la huella definida, correspondiente a las curvas isofónicas  $Leq$  día = 60 dB(A) y  $Leq$  noche = 50 dB(A).

En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable afectados por la huella sonora, no se consideran compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos. Esta condición queda marcada específicamente en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección; Regadíos.

Para la legalización de las edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por la huella sonora, se exigirá su insonorización conforme al Documento Básico DB-HR, Protección Frente al Ruido, del Código Técnico de la edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

En el caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en la norma NBE-CA-88 (o conforme al Código Técnico en caso de ser derogada) sobre condiciones acústicas de los edificios, que establece unos niveles  $Leq$  de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización.

3. Servidumbres Aeronáuticas. En el plano "Servidumbres Aeronáuticas" se representan las Servidumbres Aeronáuticas del desarrollo previsible del Plan Director del Aeropuerto que afectan al término municipal de Jerez de la Frontera. Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el gálibo de los vehículos, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.) salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las

operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

El Término Municipal de Jerez se ve afectado por las siguientes servidumbres Aeronáuticas: Superficie Horizontal Interna, Superficie Cónica, Superficie de Transición, Superficie de Aproximación, Superficies de Subida de Despegue, Superficie de Limitación de Alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS), Superficie de Limitación de Alturas de la Senda de Planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS), Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Medidor de Distancias (DME), Superficie de Limitación de Alturas del radiofaro omnidireccional VFH (VOR), Superficie de Limitación de Alturas de la torre de control con equipos VHF, Superficie de Limitación de Alturas de la radiobaliza intermedia MM, Superficie de Limitación de Alturas de la radiobaliza exterior OM, la Zona de Seguridad del VOR/DME, la Zona de Seguridad de la radiobaliza intermedia MM, la Zona de Seguridad de la radiobaliza OM, la Zona de Seguridad de la radiobaliza exterior OM, la Zona de Seguridad del NDB, la Zona de Seguridad del localizador LOC/ILS, la Zona de Seguridad de la senda de planeo GP/ILS y la zona de seguridad de la torre de control con equipos VHF.

Dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento del Centro Directivo de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

En el Plano “Servidumbres Aeronáuticas”, se delimita un **ámbito de afección** dentro del cual se establece que toda solicitud de licencia que implique la construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el uso de los vehículos o maquinaria de gran gálibo, modificaciones del terreno u colocación de objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de las construcciones o elementos a implantar; requiriendo además resolución favorable conforme a los art. 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que, además, deberá recogerse en los distintos Planeamientos de Desarrollo.

Por imposición de la Dirección General de Aviación Civil, y como reiteración aclaratoria de lo ya expuesto de forma genérica anteriormente, se desglosan a continuación los ámbitos afectados por cada una de las Servidumbres Aeronáuticas, prevaleciendo la limitación de altura que resulte de la aplicación de estas Servidumbres sobre cualquier otra que se incluya en las Normas o Fichas de cada Ámbito o Sector:

- Superficie Horizontal Interna y Superficie Cónica:
  - Suelo Urbano Consolidado en el ámbito Torremelgarejo-Montecastillo
  - ARI - TM-01 – Torremelgarejo
  - Sistema General Circuito de Velocidad
  - Sector 33 “Ciudad del Transporte”
  - API Dehesa de Siles – Sector 38
  - Sector Dehesa de Siles II
  - Sector Nueva Jarilla Norte
  - Sector Sistema General Arroyo del Rano – Nueva Jarilla

- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural – Secanos, y Suelo No Urbanizable de Especial Protección – Regadíos (Entorno del Cortijo de la Zangarriana, El Pino, Casa de Majarazotán, Entorno de Viña La Paz, La Calera y La Torre).
- Asentamiento Rural Diseminado de la Barriada de La Inmaculada.

- Superficie de Aproximación, Superficie de Transición y Superficie de Subida en Despegue:
  - Suelo Urbano Consolidado al oeste del SUS Sistema General Cementerio I; al suroeste del Sector Mirabal; al suroeste del SUNS Área I Río Viejo; al sureste del ARI EP 01 El Portal.
  - Suelo Urbano No Consolidado: ARI E03 Caulina Norte; ARI E04 Caulina Sur; API Autopista 8F1; API Pago Percebá 4G4B; API La Canaleja Sector 25; ARI C12 La Teja Baja; API La Teja Alta 4H4; API Montealegre; API Pago Solete Bajo; ARI C02 Albarizones Norte; ARI E01 Albarizones Sur.
  - Suelo Urbanizable Sectorizado: Sector El Juncal I; Sector Mirabal; SG Cementerio I; SG Cementerio II; Sector Canaleja; Sector Montealegre I; Sector Montealegre II; Sector Geraldino; Sector Pino Solete.
  - Suelo Urbanizable No Sectorizado: Área I Río Viejo; Área II La Corta; Área III Montealegre; Área IV La Catalana; Área V El Juncal II.
  - Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: API La Milagrosa Sector 26.
  - Suelo No Urbanizable: Núcleo Rural de El Cuervo; Suelo situado entre el Aeropuerto y el ARI E03 Caulina Norte; Suelo situado al sur del SUNS Área IV La Catalana; Suelo situado al sureste del ARI E01 Los Albarizones Sur; Suelo situado al norte del Aeropuerto en el entorno del Cortijo de Las Cabezas Nuevas.
  - ARI ES04 Estella Majada Alta y parte de la zona oeste de Estella.
  - Suelo No Urbanizable en el entorno de la Zona de Servicio Aeroportuario.
- Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental LOC/ILS:
  - Suelo Urbano Consolidado: al suroeste del SUNS Área VII Guadalcaçín II; al suroeste del SUNS Área VI Las Abiertas de Caulina; al suroeste del ARI E04 Caulina Sur.
  - Suelo Urbano No Consolidado: ARI E03 Caulina Norte; ARI E04 Caulina Sur; ARI F03 San José Obrero-Hijuela de la Platera; API San José Obrero Sector 30; API Arroyo del Membrillar 2Q1; API Entrevías 4A4; API San José Obrero II-4A3; API Jacaranda II 10.1.C; ARI F02 Avenida de Europa; API La Granja Sur 10.5; API Autopista 8F1.
  - Suelo Urbanizable Sectorizado: Sector Guadalcaçín I; Sector Pago de Lima; Sector San José Obrero – Camino de Espera; Sector El Juncal I; Sector Mirabal.
  - Suelo Urbanizable No Sectorizado: Área VI Las Abiertas de Caulina; Área VII Guadalcaçín II.
  - Suelo No Urbanizable al este, sur y oeste de la Zona de Servicio Aeroportuaria, y el Sistema General de Espacios Libres de Las Aguillillas.
- Superficie de Limitación de Alturas de la Senda de Planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental:
  - Suelo No Urbanizable al noroeste de la “Casa de Zamora”, al sur y suroeste del “Cortijo de Las Cabezas Nuevas”.
- Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Medidor de Distancias y Radiofaro Omnidireccional de Muy Alta Frecuencia (VOR/DME):
  - Suelo No Urbanizable en el entorno de Los Prados, Cerro Cojumbrillo, Bermejo y Santa Lucía, Vía Pecuaria al sur de Peñas del Cuervo.

- Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro No Direccional NDB(LOM/ILS/NDB):  
- Suelo No Urbanizable al sureste de la Barriada de El Cuervo.
- Superficie de Operación de las Aeronaves:  
- Parte del Núcleo Principal de Jerez (frustrada NDB-RWY 21, frustrada VOR, frustrada ILS/NDB y frustrada SDG).  
- Parte del Núcleo de Estella del Marqués.  
- Parte del Suelo No Urbanizable en el entorno de Las Pachecas.  
- Suelo No Urbanizable de distintas categorías situados al este del Núcleo Principal de Jerez.  
- Suelo No Urbanizable de distintas categorías situados al norte del Término Municipal, en el entorno de Mojón Blanco, Casablanca, El Cuervo y la Sierra de Gibalbín.
- Zonas de Seguridad del VOR/DME:  
- Suelo No Urbanizable al noroeste del Cerro Cojumbrillo.
- Zona de Seguridad del Radiofaro de Localización Interna y Radiobaliza Intermedia (LMM/ILS):  
- Suelo No Urbanizable en el entorno del Cortijo de Santo Domingo.
- Zona de Seguridad del NDB(LOM/ILS/NDB):  
- Suelo No Urbanizable al este de la Laguna de Los Tollos.
- Zona de Seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental LOC/ILS:  
- Suelo No Urbanizable al sur de la Zona de Servicio Aeroportuario.

Las Instalaciones previstas en esta Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez no emitirán en ningún caso humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Jerez, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Asimismo, se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves, y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Dentro de la Zona de Limitación de Alturas de las Instalaciones Radioeléctricas antes desglosadas, será necesario el consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil para la instalación de todo tipo de emisor radioeléctrico, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas.

#### 4. Normativa Sectorial aplicable:

Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE nº 176, de 23 de Julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/59 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de Diciembre (BOE nº 312, de 30 de Diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de Julio).

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (BOE nº 276, de 18 de noviembre).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de Diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de Septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de diciembre).

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Real Decreto 2054/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (BOE nº 252, de 19 de noviembre).

Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001, por la que es aprobado el Plan Director del aeropuerto de Jerez de la Frontera (BOE nº 190, de 9 de agosto).

#### **Art. 9.3.11. Protección del Sistema General de Defensa.**

En los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal se señalan cuáles son los terrenos pertenecientes al Sistema General de Defensa (Garrafilos, CTM Jerez, etc.). También se considerarán como parte integrante del mismo al CTM Gibalbín, y a los asentamientos de las estaciones de comunicación pertenecientes al Sistema de Telecomunicaciones Militares denominados RCT "Jerez" y RCT "Gibalbín", aunque dada la escala de representación no se aprecien en dichos planos.

Todos estos centros están en terrenos demaniales afectos a la Defensa Nacional. Sus Zonas de Seguridad están afectadas por lo señalado en la Orden 82/1983 de 28 de Noviembre (BOE 284), con las limitaciones que la existencia de dichas zonas de seguridad imponen a los propietarios de los terrenos a los que dichas zonas se extiendan, conforme a lo previsto por la legislación vigente en materia de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **NORMAS MUNICIPALES PARA EL AHORRO DE AGUA**

El agua es el principal elemento, en tonelaje, que interviene en el metabolismo de las ciudades. Jerez necesita actualmente algo más de 18 millones de toneladas anuales de agua para su funcionamiento, volumen que puede crecer significativamente en los próximos 15 años con los nuevos desarrollos urbanos del PGOU. Teniendo en cuenta que en Jerez, al igual que en gran parte del territorio español, el agua es un bien escaso que se renueva anualmente mediante las aportaciones, más o menos constantes, del ciclo hidrológico y que los consumos se han incrementado de forma significativa en los últimos años, se ve claramente la necesidad de frenar este crecimiento continuo de la demanda mediante medidas que faciliten el ahorro de agua.

En el capítulo 1 de este documento se propone un Plan Integral de Ahorro de Agua como medida estratégica para actuar en todos los sectores consumidores de agua con la finalidad de promover el ahorro. Dicho Plan va más allá de las competencias del PGOU, por lo cual se ha considerado necesario seleccionar las medidas de dicho Plan que puedan ser incorporadas a la normativa urbanística del PGOU de Jerez. Son medidas para desarrollar principalmente en edificios y viviendas donde se produce la mayor parte del consumo de agua de la ciudad. Se trata de medidas sencillas en cuanto a su utilización y de un bajo impacto económico. Estas medidas estructuradas en forma de artículos son las siguientes:

#### **Art. 9.4.1.**

Toda nueva construcción de edificios, viviendas colectivas o individuales y los edificios sometidos a obras de rehabilitación, en lo que respecta a la instalación de agua potable, han de contar obligatoriamente con:

Contadores individuales de agua para cada vivienda o local

En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

#### **Art. 9.4.2.**

Todas las instalaciones de edificios y viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a las Normas Técnicas de Redes de Alcantarillado del Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

Artículo 3

En las viviendas y edificios de nueva construcción y en los edificios sometidos a obras de rehabilitación se implantarán, en los puntos de consumo de agua, dispositivos o mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

Los grifos de cocina y de lavabo dispondrán de perlizadores, limitadores de caudal u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm<sup>2</sup>) tengan un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min.)

El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a seis litros (6 l.) y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

Los cabezales de las duchas dispondrán de mecanismos ahorradores como reductores de caudal, perlizadores u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm<sup>2</sup>) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l/min.).

#### **Art. 9.4.3.**

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro de agua (1 l.)

#### **Art. 9.4.4.**

El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas deberá incluir sistemas efectivos de ahorro de agua como:

- Programadores de riego
- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera
- Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles
- Detectores de humedad en el suelo

Con relación al tipo de plantas a utilizar se tendrá en cuenta, en el momento de la selección, los siguientes criterios:

- Se seleccionarán plantas de baja necesidad hídrica
- Se limitará la superficie de césped favoreciendo la plantación de árboles y arbustos con bajas necesidades de riego
- Se primará la plantación de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas de la ciudad

#### **Art. 9.4.5.**

Las nuevas zonas verdes públicas o privadas con superficies superiores a 1 hectárea deberán regarse con aguas no procedentes de la red de abastecimiento, que podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

#### **Art. 9.4.6.**

Los equipamientos deportivos públicos o privados que utilicen agua de riego para sus instalaciones, en volúmenes superiores a 10.000 metros cúbicos anuales, deberán utilizar aguas no procedentes de la red de abastecimiento. Estas aguas podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

#### **Art. 9.4.7.**

En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la red de abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

## **CAPITULO QUINTO**

### **NORMAS SOBRE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR PARA USOS TÉRMICOS**

#### **Art. 9.5.1. Objeto.**

El objeto de la presente Ordenanza es regular la obligada incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, en los edificios y construcciones situados en el término municipal de Jerez que cumplan las condiciones establecidas en esta norma.

#### **Art. 9.5.2. Edificaciones y construcciones afectadas.**

Las determinaciones de esta Ordenanza son de aplicación, para cualquier consumo de agua caliente sanitaria, en los supuestos en que concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

1. Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada. Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.
2. Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.

Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.

#### **Art. 9.5.3. Usos afectados.**

Los usos que quedan afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento del agua caliente sanitaria, son:

- Viviendas
- Hoteles y cárceles
- Educativo
- Sanitario
- Deportivo
- Comercial
- Cualquier otro que comporte un consumo de agua caliente sanitaria.

Para el caso de calentamiento de piscinas quedan afectados todos los usos, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas.

Todos estos usos han de entenderse en el sentido en que se definen en las normas urbanísticas vigentes en este municipio.

#### **Art. 9.5.4. Garantía del cumplimiento de esta Ordenanza.**

Todas las construcciones y usos a los que, según el Art. 2 es aplicable esta Ordenanza, quedan sometidos a la exigencia de otorgamiento de licencia de actividad y funcionamiento o licencias equivalentes.

En la solicitud de la licencia de actividad se deberá adjuntar el proyecto básico de la instalación de captación y utilización de energía solar con los cálculos analíticos correspondientes para justificar el cumplimiento de esta norma. En el caso de que, según el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas), la instalación no necesite proyecto, este se sustituirá por la documentación presentada por el instalador, con las condiciones que determina la instrucción técnica ITE 07 de dicho Reglamento, debiendo igualmente quedar justificado en la memoria correspondiente el cálculo del cumplimiento de esta norma.

El otorgamiento de la licencia de funcionamiento o apertura o licencia equivalente que autorice el funcionamiento y la ocupación tras la realización de las obras requerirá la presentación de un certificado de que la instalación realizada resulta conforme al proyecto, realizado según el modelo del Apéndice 06.1 del RITE y emitido por técnico competente.

#### **Art. 9.5.5. La mejor tecnología disponible.**

La aplicación de esta Ordenanza se realizará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible.

Las licencias reguladas en esta Ordenanza quedan sometidas a la reserva de modificación no sustancial de sus cláusulas a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

#### **Art. 9.5.6. Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable.**

Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60%. Se podrá reducir justificadamente este aporte solar, aunque tratando de aproximarse lo máximo posible, en los siguientes casos:

1. Cuando se cubra dicho porcentaje de aporte en combinación con equipos que permitan el aprovechamiento de energías renovables o residuales procedentes de instalaciones térmicas.
2. Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca el RITE.
3. Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.

Para el caso de edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente.

Las instalaciones de energía solar de baja temperatura deberán cumplir la legislación vigente en cada momento, y les resulta especialmente de aplicación la Ley 21/1992 de Industria en lo relativo al régimen de infracciones y sanciones, y el Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios - RITE - aprobado por Real Decreto 1751/1998, de 31 de Julio.

Las instalaciones de energía solar deberán cumplir las normas sectoriales de aplicación

#### **Art. 9.5.7. Protección del paisaje.**

A las instalaciones de energía solar reguladas en esta Ordenanza les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. El órgano municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

#### **Art. 9.5.8. Empresas instaladoras.**

Las instalaciones habrán de ser realizadas por empresas instaladoras conforme a lo previsto en el Art. 14 del RITE y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada. En el proyecto de instalación deberá siempre aportarse las características de los elementos que la componen.

#### **Art. 9.5.9. Obligaciones de comprobación y mantenimiento.**

El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar están obligados a su utilización y a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.

Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de esta Ordenanza deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de la temperatura, del caudal y de la presión, que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.

#### **Art. 9.5.10. Inspección, requerimientos y órdenes de ejecución.**

Los servicios técnicos municipales podrán realizar inspecciones en las instalaciones del edificio para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza.

Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento, el órgano municipal correspondiente practicará los requerimientos que tengan lugar, y en su caso, dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta Ordenanza.

El Ayuntamiento podrá encomendar la realización de inspecciones en los edificios para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza en otras Entidades públicas territoriales u organismos públicos.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

#### **SECCIÓN PRIMERA – CONDICIONES COMUNES PARA LOS INMUEBLES PROTEGIDOS**

##### **Art. 9.6.1. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.**

Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del PGOU de Jerez de la Frontera.

En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

##### **Art. 9.6.2. Perímetros de protección.**

El presente PGOU de Jerez de la Frontera recoge el perímetro correspondiente a la delimitación del Conjunto Histórico Artístico actualmente vigente. Así mismo recoge los entornos de BIC declarados, entornos de BIC que se proponen y entornos de los BIC que se proponen en la Carta Arqueológica elaborada para nuestra ciudad.

##### **Art. 9.6.3. Catálogo.**

El presente documento del PGOU de Jerez de la Frontera incorpora un Catálogo de elementos de interés a proteger, donde se recogen los edificios, jardines, elementos de interés arqueológico, conjuntos urbanos, sitios, lugares y/o elementos que deben ser objeto de una especial protección desde el planeamiento urbanístico.

##### **Art. 9.6.4. Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.**

1. El presente PGOU de Jerez de la Frontera, determina en su documentación, el nivel de protección para cada inmueble, estableciéndose la siguiente clasificación:

- NIVEL 1. Interés Específico.
- NIVEL 2. Interés Genérico.
- NIVEL 3. Conservación Arquitectónica.
- NIVEL 4. Conservación Cautelar.

2. La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

Previa a la concesión de licencia, o en su caso, previa a la presentación de declaración responsable de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá; un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas del catálogo vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

En la misma documentación se incorporará la identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y la propuesta de las medidas correctoras adecuadas. Asimismo, cuando se considere necesaria, se permitirá visita al edificio de los técnicos municipales, al objeto de realizar comprobaciones, así como para asesorar sobre las obras y actuaciones precisas para llevar a cabo la intervención.

3. La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Jerez, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación

habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma. Se exceptúan de este supuesto los elementos correspondientes al nivel 4 Conservación Cautelar cuya modificación se hará según el procedimiento regulado en la presente normativa.

#### **Art. 9.6.5. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.**

1. Las condiciones del parcelario en el Centro Histórico Artístico y de las fincas catalogadas fuera de él, están limitadas por la legislación en materia de patrimonio histórico, representadas en la documentación gráfica del PGOU y por las condiciones establecidas en cada ficha de catálogo.
2. Se deberán mantener las alineaciones, rasantes y el parcelario existente salvo que se trate de recuperar la parcela histórica, o por subsanación de errores detectados.
3. Cuando suponga una mejora urbana debidamente justificada o en aras de evitar la degradación del bien protegido, se podrán admitir la agrupación o segregación de parcelas catalogadas si forman parte de una actuación urbanística o de actuación de transformación urbanística, garantizando el mantenimiento de la estructura urbana histórica, la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos de patrimonio histórico y arquitectónico.

#### **Art. 9.6.6. Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.**

1. En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU de Jerez de la Frontera, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

Si el edificio catalogado está ubicado en la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico", con uso global residencial y tiene tipología G3, bodega tradicional, con calificación pormenorizada de actividad económica, se admitirán otros usos compatibles, como es el residencial, y su intervención responderá al régimen de protección establecido en la ficha de catálogo.

2. Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Jerez, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.

No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.

#### **Art. 9.6.7. Situación de ruina en inmuebles protegidos.**

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de un inmueble catalogado en los supuestos regulados en la legislación urbanística vigente, y se llevará a cabo su procedimiento conforme a la misma.

2. La declaración de ruina no supondrá la obligación de proceder a la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada con cualquier nivel de protección, incluyéndose las del Nivel 4. Conservación Cautelar.

3. Cuando un inmueble protegido, o algún elemento o parte del mismo amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública se estará a lo dispuesto en el régimen de intervenciones de emergencia regulado por la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.

Las medidas cautelares se limitarán a las actuaciones que resulten estrictamente necesarias, debiendo evitarse las de carácter irreversibles, reponiéndose los elementos retirados al término de las mismas. Si la actuación de emergencia comporta demolición de bienes, se estará a lo dispuesto en las actuaciones sobre inmuebles protegidos que regula las autorizaciones sobre los inmuebles.

#### **Art. 9.6.8. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.**

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente PGOU, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

En coherencia con lo anterior, en los edificios catalogados, los elementos construidos por encima de la altura máxima señalada en planos no se considerarán fuera de ordenación, salvo aquellos añadidos que supongan una degradación de la edificación, según se señala en el segundo párrafo del punto siguiente de este artículo. En estos elementos será posible desarrollar los mismos usos que en el resto de la edificación.

Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a las personas propietarias de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, ejecutándolo subsidiariamente el Ayuntamiento en caso contrario y llevando a cabo la exacción del importe que de ello se derivare por la correspondiente vía de apremio.

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, elementos arquitectónicos y decorativos, rótulos, cables, antenas, instalaciones o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos, y que supongan una evidente degradación de las condiciones de protección fijadas por este PGOU.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU.

3. En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o

bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por el presente PGOU.

Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

#### **Art. 9.6.9. Deberes de conservación, demoliciones y paralización de obras del patrimonio arquitectónico.**

1. Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus personas propietarias o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes, en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo, que integra el deber de realizar las obras que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3. El Ayuntamiento deberá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener como mínimo el límite del deber de conservación regulado en la legislación urbanística, y en caso de incumplimiento injustificado de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento a actuar de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística y de protección del patrimonio.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de BIC o Elementos de Catalogación General, de la administración competente.

5. El Ayuntamiento o, la administración competente en el caso de BIC o Elementos de Catalogación General, podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Jerez que pueda sospecharse que pone en peligro la integridad del mismo, aun cuando cuenten con la preceptiva licencia municipal.

6. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den

lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

7. La enajenación de un BIC o de un Elemento de Catalogación General requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

8. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Jerez.

9. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

10. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

### SECCIÓN SEGUNDA – NIVELES DE PROTECCIÓN

#### **Art. 9.6.10. Nivel 1. Interés Específico.**

1. El Nivel 1, Interés Específico, es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se trata de edificios con categoría de BIC o asimilables a dicha categoría. Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC., incoados o declarados, o se encontraban incluidos como Inscripción Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA.), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU de Jerez se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos, fichas de catálogo o cualquier otro documento del presente PGOU de Jerez.

3. Los edificios comprendidos dentro del Nivel 1, Interés Específico, sólo podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de rehabilitación o de restauración, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

4. Las intervenciones sobre BIC y/o sobre sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los Bienes de Catalogación General, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación. Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.

5. Con carácter general, y con la autorización previa de la administración competente, podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

6. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieran.

7. Las intervenciones sobre edificios catalogados como Interés Específico aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.
- b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.
- c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.
- h) Informe arqueológico al menos de los estudios paramentales.
- i) Otros informes o estudios de carácter arquitectónico e histórico de los elementos singulares.

#### **Art. 9.6.11. Nivel 2. Interés Genérico.**

1. El Nivel 2, Interés Genérico, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales por ser exponentes de la identidad cultural jerezana, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de BIC.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos, fichas de catálogo o cualquier otro documento del presente PGOU de Jerez.

3. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario. Las posibles obras de ampliación deberán estar recogidas y autorizadas en la ficha de catálogo correspondiente. En caso contrario deberán ser autorizadas por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

4. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

5. Los elementos y construcciones catalogadas como Interés Genérico, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieran.

6. Las intervenciones sobre edificios catalogados como Interés Genérico aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.
- f) Informe arqueológico al menos de los estudios paramentales.
- g) Otros informes o estudios de carácter arquitectónico e histórico de los elementos singulares.

#### **Art. 9.6.12. Nivel 3. Conservación Arquitectónica.**

1. El Nivel 3, Conservación Arquitectónica, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos, fichas de catálogo o cualquier otro documento del presente PGOU de Jerez.

3. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre las alturas asignadas en los planos de ordenación. Las posibles obras de ampliación deberán estar recogidas y autorizadas en la ficha de catálogo correspondiente. En caso contrario deberán ser autorizadas por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar deberá entenderse extendida a la totalidad del inmueble, salvo añadidos posteriores que claramente distorsionen los valores patrimoniales de la edificación. Si se pretendiese demoler parte de la edificación catalogada basándose en alguno de los supuestos genéricos contemplados en las fichas de catálogo o en las normas que se refieren a los distintos tipos admitidos de intervención sobre las fincas, deberá contarse con la autorización de la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

4. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 3, Conservación Arquitectónica, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

5. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual y estudios arqueológicos paramentales.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

6. Si de la documentación presentada se deriva la necesidad de protección de algún elemento que no se indicara en la ficha de catálogo se tramitará mediante el procedimiento establecido en el art. 9.6.38. Anexo de ficha de catálogo: Actualización de las prescripciones de protección.

#### **Art. 9.6.13. Nivel 4. Conservación Cautelar.**

1. El Nivel 4, Conservación Cautelar, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, integradas en la trama del Conjunto Histórico, que no han podido ser visitadas en su interior y pese a su antigüedad no aparentan un valor arquitectónico especial. Hay que considerar este nivel de protección como provisional y cautelar hasta que pueda determinarse tras un estudio y trámite adecuados el mantenimiento o no de su catalogación.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos de catalogación del presente PGOU de Jerez y en la relación-inventario contenida en el Catálogo.

3. Previo a cualquier intervención que pueda afectar a valores patrimoniales deberá tramitarse un expediente de Revisión del Nivel de Protección 4 Conservación Cautelar que determinará si el edificio adquiere un nivel de protección definitivo, con determinación de las prescripciones de planeamiento y elaboración de la correspondiente ficha de catálogo, o si se entiende que la finca pasa a considerarse Área de Intervención. En ambos casos la decisión será tomada por la administración competente en materia de patrimonio histórico a propuesta del Ayuntamiento de Jerez.

4. Las personas propietarias de bienes incluidos en este nivel de protección, deberán permitir su inspección por la Administración, su estudio, así como facilitar la información que se solicite para resolver el expediente.

5. Para la solicitud del inicio de expediente de revisión de catalogación cautelar, se requerirá:

a) Levantamiento completo del edificio, en el que deberán recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, los elementos de valor o interés del inmueble, si los hubiera.

b) Informes y análisis realizados sobre los valores del edificio (arquitectónicos, arqueológicos, históricos y de otro tipo).

#### **Art. 9.6.14. Intervención singular sobre inmuebles protegidos.**

1. Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

2. Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios protegidos, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Respetar el criterio de protección en los elementos catalogados, y cuidar el diálogo entre el lenguaje histórico y hacia su entorno con el lenguaje contemporáneo.

c) Para edificios que no estén destinados a uso residencial.

3. En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan del Paisaje sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que pertenezcan y/o afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

4. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, a consulta pública durante el plazo de un mes, al informe de la administración competente, en cada caso, en la protección del patrimonio, además del correspondiente expediente para la obtención de la licencia de obras.

### SECCIÓN TERCERA – ÁREAS DE INTERVENCIÓN

#### **Art. 9.6.15. Área de Intervención.**

Dentro de la Zona de Ordenanzas A – Conjunto Histórico Artístico, se consideran como Áreas de Intervención a los solares, y a los edificios que no se encuentran catalogados, por considerarse éstos últimos sin valores patrimoniales que conservar ni proteger.

Se podrán permitir las demoliciones en las áreas de intervención establecidas en el Plan General siempre y cuando vayan acompañadas del proyecto de nueva planta que se ajusten a la normativa particular de esta zona de ordenanzas, salvo en los casos excepcionales establecidos en el art. 4.7.18. de las presentes normas.

En el caso de descubrimientos de patrimonio histórico desconocido se deberá comunicar a la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico.

De forma general, se deberá garantizar la conservación de las fincas colindantes que estuvieran protegidas, así como la seguridad de las personas y de la vía pública, estableciéndose las medidas necesarias de protección en caso necesario.

### SECCIÓN CUARTA - INTERVENCIÓN SOBRE ELEMENTOS CATALOGADOS

#### **Art. 9.6.16. Ámbito de aplicación.**

1. A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados que se especifican en el Catálogo del presente PGOU, se ajustarán a las condiciones que se establecen en la presente sección.

2. De forma general, deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes o elementos arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de

interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial, salvo las excepciones descritas en las presentes normas o queden especificadas en la ficha de catálogo del bien objeto de intervención.

#### **Art. 9.6.17. Estructura portante y tipología arquitectónica.**

1. La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.

2. Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

3. En los elementos cuyo valor justifica la catalogación de la finca, se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que comprometan la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

4. En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable, será factible su reconstrucción manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original a proteger.

5. La conservación de la composición a nivel espacial, o tipología arquitectónica tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos o zaguán, patios, escaleras, disposición de crujías, etc). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (exceptúan las edificaciones de nueva planta) debiendo mantener éstas, según se especifique en la ficha del edificio, todos o alguno de los elementos siguientes: organización de accesos desde la calle; disposición de los patios o espacios libres; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal a cada una de las unidades habitables, etc.

#### **Art. 9.6.18. Características exteriores de la edificación.**

1. Fachadas exteriores.

a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, cornisas, decoraciones, zócalos, recercados y otros elementos ornamentales que compongan el plano de fachada, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de los tonos de pintura originales, realizándose las investigaciones oportunas y en cualquier caso deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.

- b) Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, si están autorizadas en la ficha de catálogo, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la recuperación de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachada existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.
- c) En fachadas con un alto grado de formalización a conservar, se podrán autorizar aquellas obras que recuperen la composición original.
- d) En fachadas con un alto grado de descomposición, se podrá admitir un hueco de planta baja de ancho suficiente para garaje. También se admitirá este tipo de intervención para fachadas que no estando descompuestas, se permita cierta libertad en su reforma, cuando el uso así lo necesite o aconseje, siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y no rompa la composición de la misma.

La admisión de huecos para garajes estará condicionada a la adecuación del mismo, en dimensiones, posición y materiales, a las características de la fachada del edificio y del paisaje urbano en que se ubique y a la intervención admitida en dicha fachada.

Como normal general se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

- Estudio compositivo de fachadas, no siendo posible la apertura de huecos para garajes cuando se destruyan o se alteren gravemente valores de calidad, no admitiéndose la destrucción de elementos de interés, como recercados, aleros, zócalos, frontales, frontones, etc.

- El frente mínimo de la finca será al menos de 12 metros.

- La distancia entre ejes de modulación vertical de los huecos será al menos de 2,5 m.

- La anchura de la puerta será lo más ajustada posible no excediéndose de 3 m.

- La calle de acceso rodado tendrá una anchura mínima de 5,5 m.

- En las fincas que cuenten con con más de un frente a vial, la posible apertura de hueco para garaje se llevará acabo preferentemente en la fachada de carácter secundario.

- e) A fin de permitir nuevos usos asignados en edificios bodegueros, se podrán admitir ensanches y reajustes de huecos, siempre y cuando se lleve a cabo una mejora compositiva y de la funcionalidad del edificio.
- f) Se prohíbe el empleo de elementos falseantes de la arquitectura original, instalación de elementos extraños a fachada como tendedores, antenas, aparatos de aire acondicionado, chimeneas o conductos de salida de gases, publicidad (salvo lo expresamente admitido por el PGOU), etc.
- g) El tratamiento de las fachadas de las edificaciones que, aún perteneciendo a parcelas diferentes desde el punto de vista registral o catastral, procedan de una actuación unitaria, deberán, en cualquier intervención individual, mantener los elementos que la identifican como tal unidad estilística, como son altura y forma de cornisas, acabados y color, zócalos y recercados, herrajes y carpinterías, elementos decorativos así como cualquier elemento estilístico que la identifique.

## 2. Rejerías y cierros metálicos.

- a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.
- b) En rejas, barandillas de balcones, cierros, etc., donde por su grado de deterioro haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales, siempre que el resultado visual y estético no difiera de lo sustituido.
- c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

## 3. Cubiertas.

- a) Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

Se podrán permitir obras de conservación, desmontaje de la existente si se encuentra en mal estado, restitución de los elementos estructurales por otros iguales o de similares características, e impermeabilización, debiendo procurarse que en las cubiertas inclinadas se utilicen los mismos materiales desmontados una vez limpios y resanados o en último caso unos similares en características, forma, textura y color.

- b) Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cubreras, limas y otros elementos construidos como torres, chapiteles, miradores o castilletes.
- c) Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

Las instalaciones de energía renovable y de autoconsumo deben evitar la degradación del paisaje urbano, propiciando una armonía en el Centro Histórico Artístico.

## 4. Carpinterías.

- a) Las carpinterías de los huecos de puertas y ventanas de la edificación con frente al espacio público o aquellas que puedan divisarse desde el mismo, aun teniendo un régimen privado de la propiedad deberán ser mantenidos en su proporción original y

repararlos cuando sea posible. Excepcionalmente, se admitirán alteraciones en los huecos de fachada con las condiciones establecidas en estas normas. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

- b) La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, cierres, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.
- c) Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.
- d) En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.
- e) Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

#### 5. Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar. A estos efectos deberá estudiarse el color original del edificio para su recuperación.

#### **Art. 9.6.19. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.**

1. En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

2. Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

#### **Art. 9.6.20. Sótanos**

Se prohíbe la ejecución de sótanos en parcelas del Centro Histórico con edificios catalogados, independientemente del grado de ocupación y estado de conservación de la edificación, salvo que se autorice expresamente su construcción en la ficha de catálogo del inmueble.

En el resto de los casos la posibilidad de ejecución de sótanos se hace sin perjuicio de las cautelas e intervenciones arqueológicas previstas en las Normas de Protección del presente Plan para cada uno de los niveles de protección arqueológica, de manera que se garantice que no se produce pérdida de sustrato arqueológico y, en su caso, la conservación del patrimonio arqueológico soterrado.

Dichas construcciones deberán contar con la autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico; y en su caso, tendrán en cuenta las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como la preservación del patrimonio arqueológico, de acuerdo a la legislación urbanística vigente.

En el caso de los sótanos con valores propios del patrimonio histórico de Andalucía, sólo se permitirán obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos.

Podrá contemplarse la posibilidad de construcción de sótanos para aparcamiento en espacios libres públicos, con las cautelas antes reseñadas, siempre que su superficie permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.

#### **Art. 9.6.21. Instalaciones.**

1. La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación, debiendo evitar la degradación del paisaje urbano, propiciando una armonía en el Centro Histórico Artístico. Para ello, se establecen los criterios estéticos que deberán tenerse en cuenta en el diseño de las instalaciones en el art. 10.3.11. de las presentes normas.

Los edificios protegidos con nivel 1 y 2, y los incluidos en los entornos BIC se consideran incompatibles para colocación de la instalación de energía renovable y de autoconsumo, salvo que lo autorice expresamente el órgano competente en materia de patrimonio histórico.

2. Queda expresamente prohibido fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en edificios protegidos o en fachadas catalogadas unitariamente.

3. Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.

#### **Art. 9.6.22. Medidas de seguridad y normativas de la edificación.**

1. Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se

establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

2. En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

3. En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

#### SECCIÓN QUINTA – FICHAS DE CATÁLOGO: INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS.

En la presente sección se definen diferentes términos referentes a la Intervención en Edificios, y que aparecen en las Fichas de Catálogo.

##### **Art. 9.6.23. Restauración.**

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoración.

Son labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las superestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras.

Así mismo se podrán reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc. En estas obras deberán seguirse escrupulosamente los criterios de los documentos internacionales sobre restauración de monumentos y las leyes nacionales y autonómicas al respecto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral, pero de una forma integrada con las características arquitectónicas del edificio.

##### **Art. 9.6.24. Rehabilitación: definición general.**

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación definidas en el artículo anterior, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente, apariencia exterior y elementos comunes de circulación como escaleras principales, galerías de patios estructurantes, que como regla general no podrán ser privatizados en la intervención.

Dentro de las intervenciones de rehabilitación se distinguen seis tipos de obras, dependiendo de las características, estado de conservación y categoría del edificio original. Se definen en los artículos que siguen.

##### **Art. 9.6.25. Rehabilitación estricta.**

Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permiten las siguientes intervenciones combinadas:

- I. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, sin modificar espacios conformados con techos de diseño singular y unitario. Modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.
- II. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.
- III. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.
- IV. En cualquier caso deberá mantener siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos" cuando sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejillas, huecos, rotulación de calles y otros elementos externos que identifiquen y conformen el edificio.

##### **Art. 9.6.26. Rehabilitación con Reforma.**

Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro o que presenten pobreza en los sistemas constructivos. Además de las obras anteriores, se permite:

- I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, reparación o refuerzo y siempre repitiendo los sistemas constructivos originales. Con carácter general se excluyen de este supuesto los muros de fábrica.
- II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.
- III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujeas, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase en la ficha de catálogo un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, o por un aumento de aprovechamiento interior mediante entreplantas.

#### **Art. 9.6.27. Rehabilitación Parcial.**

Se aplicará esta categoría de obras a edificios con valor arquitectónico o tipológico reconocido por su catalogación, pero que no presentan una especial singularidad. Si presentaran zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva podría procederse a la demolición de estas partes concretas, levantándose de nueva planta estas zonas aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma. Si los forjados estuvieran en muy mal estado y su calidad fuera muy deficiente podrían sustituirse por otros nuevos con sistemas estructurales contemporáneos.

En los casos en que se propongan demoliciones parciales de la edificación original y no vinieran contempladas éstas en la correspondiente ficha de catálogo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras el proyecto deberá contar con informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

#### **Art. 9.6.28. Rehabilitación Bodeguera A.**

Se aplica a edificaciones bodegueras que deben conservar de forma estricta sus valores espaciales originales o que, por el entorno donde se ubican, sería contraproducente un incremento de edificabilidad sustancial mediante la construcción de entreplantas. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, pequeños almacenes, etc., podrán construirse pequeñas entreplantas e independizar espacios con un máximo del 10% de la superficie en planta, situándolos en lugares periféricos de la edificación a fin de que afecten mínimamente a la configuración espacial interior. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional, y no conllevará limitaciones a otros usos admisibles como el residencial.

#### **Art. 9.6.29. Rehabilitación Bodeguera B.**

Se aplica a edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 40% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional, y no conllevará limitaciones a otros usos admisibles como el residencial.

#### **Art. 9.6.30. Rehabilitación Bodeguera C.**

Se aplica a edificaciones bodegueras que, aun debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Su menor grado de catalogación permite que la compartimentación admitida sea más generosa que en caso

anterior. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 60% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional, y no conllevará limitaciones a otros usos admisibles como el residencial.

### **SECCIÓN SEXTA – FICHAS DE CATÁLOGO: INTERVENCIÓN FACHADA**

En la presente sección se definen diferentes términos referentes a la Intervención en Fachada, y que aparecen en las Fichas de Catálogo.

#### **Art. 9.6.31. Conservación estricta.**

Fachadas con un alto grado de formalización a conservar en su integridad. Pueden haber sufrido alguna modificación, como apertura de cochera, pero que no se considera impropia. Siempre podrá autorizarse la restitución de esas modificaciones recuperándose la composición original.

#### **Art. 9.6.32. Conservación estricta con recuperación formal**

Son fachadas con un alto grado de formalización pero que han sufrido alguna reforma que merma sus cualidades. Esas reformas se consideran en fuera de ordenación y debe recuperarse su diseño original.

#### **Art. 9.6.33. Conservación tipológica**

Fachada adecuada o aceptable que admite pequeños reajustes, para su mejora compositiva o para la mejora de la funcionalidad del edificio, a valorar y autorizar en su momento según propuesta de proyecto. No se admite la ampliación del ancho de huecos, salvo los que se hubiesen reducido de su tamaño original, o si se admitiera en la ficha de catálogo. El uso comercial sería admisible pero sin ensanchar los huecos sobre el diseño original.

En los edificios bodegueros con intervención de fachada como conservación tipológica sí podrán reajustarse huecos, con ensanches puntuales debidamente justificados a fin de permitir los nuevos usos que se implanten.

#### **Art. 9.6.34. Conservación tipológica con recuperación formal**

Fachada adecuada o aceptable que admite pequeños reajustes, para su mejora compositiva o para la mejora de la funcionalidad del edificio, a valorar y autorizar en su momento según propuesta de proyecto. No se admite la ampliación del ancho de huecos, salvo los que se hubiesen reducido de su tamaño original, o si se admitiera en la ficha de catálogo. El uso comercial sería admisible pero sin ensanchar los huecos sobre el diseño original.

Las actuaciones a llevar a cabo serán tendentes a recuperar el diseño original de la fachada.

#### **Art. 9.6.35. Conservación tipológica con reforma Planta Baja**

Fachada adecuada o aceptable que admite reajustes entre los que cabría la reforma de huecos en planta baja para garaje o uso comercial. Deberá especificarse en la ficha de catálogo el alcance de esa posible autorización y para qué uso.

#### **Art. 9.6.36. Proyecto unitario de reforma**

Fachada con un alto grado de descomposición por distintas intervenciones en el tiempo con cambios de volumetría o usos. Se considera necesario un proyecto unitario de reforma para darle coherencia a la misma, ya sea para el conjunto de la fachada o, en su caso, para la planta baja. En el análisis de esa propuesta se valorará la idoneidad o no de admitir un hueco de planta baja con ancho suficiente para cochera. También se determina este tipo de intervención para fachadas que aun no estando descompuestas, se permite una cierta libertad en su reforma.

### SECCIÓN SÉPTIMA – PROTECCIÓN DE LA MURALLA

#### **Art. 9.6.37. Protección de la muralla**

1. En los Lienzos de Muralla o Torreones, indicados en los planos de la propuesta, no se podrán realizar obras que afecten a su seguridad sin ser autorizadas por la administración competente en materia de patrimonio histórico, dado su carácter de Bien de Interés Cultural.
2. En las fincas colindantes con los Torreones y Lienzos de muralla del punto anterior en que se autoricen obras de nueva planta y rehabilitación que impliquen reforma, la construcción se tendrá que retranquear cinco metros por el exterior del recinto y cuatro metros por el interior de cada uno de los paramentos del trazado conocido de la muralla, se conserve ésta o no.

### SECCIÓN OCTAVA - FICHAS DE CATÁLOGO: ACTUALIZACIÓN DE LAS PRESCRIPCIONES DE PROTECCIÓN

#### **Art. 9.6.38. Anexo ficha de catálogo: Actualización de las prescripciones de protección.**

1. Si en un edificio catalogado con los niveles de protección 2 y 3 se detectan valores diferentes a los que figuran en su ficha de catálogo, o si en dicha ficha se advierten contradicciones, imprecisiones o generalidades en las intervenciones propuestas sobre algún elemento protegido, la persona propietaria de la finca o la administración competente podrán instar a la tramitación de un expediente de actualización de las prescripciones de protección, que se establecerán en un Anexo complementario a la ficha de catálogo.
2. Para la solicitud del inicio de expediente de actualización de las prescripciones de protección, se requerirá:
  - a) Solicitud de visita técnica del inmueble en cuestión por parte del servicio técnico municipal de la Delegación de Urbanismo.

- b) Levantamiento completo del edificio, en el que deberán recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, los elementos de valor del inmueble, o cualquier otra que pudiera aportarse encaminada a conocer el edificio y detallando los elementos especificados en la ficha de catálogo y el tipo de intervención prescrita sobre los elementos catalogados.
  - c) Informes y análisis realizados sobre los valores del edificio (arquitectónicos, arqueológicos, históricos y de otro tipo), y justificación de la necesidad de actualización de las prescripciones de protección.
  - d) Si el edificio se encontrase en situación de ruina se entregará, además de la documentación requerida en los apartados anteriores, la declaración de la situación legal de ruina urbanística o informe técnico del estado de conservación.
3. Tras la solicitud, y realizada en su caso la visita de inspección, se elaborará por parte de los servicios técnicos municipales propuesta de Anexo a la ficha de catálogo que incluirá la actualización de las prescripciones de protección.
  4. La tramitación del expediente de actualización de las prescripciones de protección culminará con la aprobación del Anexo de la ficha de catálogo, que deberá contar con informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico para autorizar las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el Plan General.
  5. La actualización de las prescripciones de protección en ningún caso podrá suponer la alteración del nivel de protección asignado, ya que dicha alteración comportaría la tramitación de una Modificación puntual específica del catálogo conforme al Art. 9.6.4.3.

## CAPITULO SÉPTIMO

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

#### SECCIÓN PRIMERA – DISPOSICIONES GENERALES

##### **Art. 9.7.1. Patrimonio Arqueológico.**

1. Según el artículo 40 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, forman parte del Patrimonio Histórico Español 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 este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes, y están sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva actividad arqueológica, será regulada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia, en los términos que establece la legislación

de Patrimonio Histórico de aplicación, atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación, atendiendo al artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y a los artículos 78, 79, 80, 81, 82, 82 y 84 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una actividad arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico, según establece el artículo 48 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### **Art. 9.7.2. Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico.**

1. La protección del Patrimonio Arqueológico del municipio de Jerez se realiza considerando el ámbito territorial de actuación del presente PGOU, y señalando sobre el mismo los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas. Dicha Zonificación es el resultado del trabajo de investigación realizado con la Carta Arqueológica de la Ciudad de Jerez, y responde a la previsión de existencia de restos arqueológicos en el suelo del conjunto urbano, estableciendo el tipo de actividad arqueológica a realizar en cada caso.

2. Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

La actividad arqueológica dentro del Conjunto Histórico estará sujeta al régimen de autorizaciones de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, extendiéndose la misma hasta el límite de aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

3. Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo Urbanístico que acompaña a este PGOU, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que más adelante se desarrollan, que se aplicarán en virtud del artículo 48 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. Las intervenciones en solares o inmuebles que contengan elementos, emergentes o subyacentes, pertenecientes al sistema defensivo de la ciudad, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en la presente normativa de protección.

5. En una actividad arqueológica, durante el desarrollo de la actuación o tras su finalización, la Administración Competente en materia de patrimonio histórico podrá establecer, cuando sea necesario, medidas de conservación y/o protección. Estas medidas podrán ser tareas de conservación simples de los restos arqueológicos hallados, tales como la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. Esta medida puede ser cautelar o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después.

6. El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sino también la puesta en valor y exposición al público. En estos casos será necesario redactar un proyecto específico y la participación en el proceso de las administraciones públicas.

7. Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente, atendiendo al artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y a los artículos 78, 79, 80, 81, 82, 82 y 84 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

8. Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y reglamentos de desarrollo.

9. Los procedimientos y actividades que se proponen en este documento son aquellos desarrollados en la Carta Arqueológica de la Ciudad de Jerez, con acta de entrega del 29 de enero de 2007.

#### **SECCIÓN SEGUNDA – ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS. DOCUMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS**

##### **Art. 9.7.3. Tipos de Actividades Arqueológicas.**

Los tipos de actividades arqueológicas que se han considerado preceptivos en los niveles de protección (desarrollados en la Sección Tercera de este documento) vienen definidos en los Artículos 2 y 3 del título 1 del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de Junio), normativa a la que tendrá que atenerse cualquier actividad arqueológica que se realice tanto en el núcleo urbano como en el término municipal. En todo caso, será competencia de la Consejería de cultura determinar qué tipo de Actividad Arqueológica corresponde a cada caso.

Se entiende por Actividades Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterrados, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

Según el Decreto 168/2003, de 17 de junio, y en función de las características de las actividades se distinguen los siguientes tipos, que pueden combinarse a su vez en la realización de la misma actuación arqueológica:

- Excavación arqueológica en área abierta o en extensión.
- Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.
- Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras.
- Análisis arqueológico de estructuras edilicias emergentes.

#### **Art. 9.7.4. Excavación arqueológica en área abierta o extensión.**

1. Es 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.

2. Se entiende por excavación en extensión aquella que atañe a la totalidad del espacio afectado por la obra, dentro de los límites establecidos por la normativa de seguridad vigente. La cota de afección estará en función de las necesidades de la investigación y no por las impuestas por la nueva construcción, siempre que en el proyecto de edificación se prevea una afección de sustrato arqueológico.

3. Prevalece la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Requiere el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras.

#### **Art. 9.7.5. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.**

1. Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos la práctica de un número reducido de catas con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.

2. Las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos suponen la realización de catas de muestreo donde prevalece la lectura estratigráfica vertical o diacrónica. El objetivo es evaluar el potencial arqueológico y el grado de conservación de estructuras y sedimentos.

3. La aplicación del sondeo estratigráfico será de máximo interés en las excavaciones que no agoten los niveles arqueológicos, aunque éstas sean en extensión. En estos casos siempre se deberá realizar al menos un sondeo que agote el registro antrópico, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica vertical.

#### **Art. 9.7.6. Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras.**

1. Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación para que, mediante la

atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectada, se atienda a su correcta documentación.

2. El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo, y será realizado por un/a arqueólogo/a. Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento de la ciudad, siendo necesaria para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para la toma puntual de datos. Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.

3. Las labores de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras tendrán como objetivos fundamentales el servir de apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización, y/o el servir de cautela independientes que permita comprobar la nula afección arqueológica de los proyectos de obras.

#### **Art. 9.7.7. Análisis arqueológico de estructuras edilicias emergentes.**

1. Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

2. Esta actividad habrá de realizarse previamente a las actividades en fincas catalogadas que requieran derribos parciales, y las conclusiones deberán ser tenidas en cuenta a la hora de la ejecución de obras.

#### **Art. 9.7.8. Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas.**

Para la realización de cualquiera de los tipos de actividad arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 44 del Decreto 19/1995, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y el proceso administrativo será el descrito en los artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, con la salvedad de que se informará a la Administración Local tal y como describe el artículo 9.7.30 de la presente normativa.

#### **Art. 9.7.9. Procedimiento Administrativo: Normas de tramitación y medidas adoptadas en licencias de obras sujetas a cautelas arqueológicas:**

*Antes de la concesión de licencia.*

1. El promotor de la obra está obligado a solicitar información a la Unidad de Arqueología del Ayuntamiento sobre las características de la parcela o inmueble objeto de la concesión de licencia, y a comunicar al mismo el tipo de obra que se quiere acometer, presentando en

determinados casos un anteproyecto y un levantamiento de estado actual (en los casos de rehabilitación).

2. La Unidad de Arqueología del Ayuntamiento comunicará al promotor mediante informe las disposiciones en materia de arqueología correspondientes a la parcela o inmueble en cuestión objeto de la actividad arquitectónica.

Si a tenor del informe resultase necesaria una actividad arqueológica preventiva, el Ayuntamiento de Jerez lo pondrá en conocimiento del promotor, al que se indicará, asimismo, su obligación de correr con los costes derivados de la investigación, en virtud del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/ 1995, de 7 de febrero.

En caso negativo (no conveniencia de realizar actividad arqueológica), se razonarán las causas que motiven tal decisión, lo cual puede suceder, bien por exención de cautelas arqueológicas, bien por incompatibilidad del proyecto de obra con el grado de protección arqueológica determinado. En tal caso se establecerán las medidas correctoras que se estimen oportunas.

3. La gestión de un Proyecto Arqueológico se realizará a través de la Unidad de Arqueología del Ayuntamiento, que informará a la Delegación Provincial acerca del mismo. A partir de esta notificación, se estará a lo decretado por la Consejería de Cultura en relación a tramitaciones de expedientes para actividades arqueológicas motivadas por licencias de obras, según lo establecido tanto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, como en el de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. En el caso en que las obras a realizar supongan la demolición del inmueble, el promotor estará obligado a su comunicación al Ayuntamiento de Jerez, al menos, con tres meses de antelación, ante la posibilidad de desarrollar algunas actividades arqueológicas previas a la demolición (como estudios de paramentos, levantamientos planimétricos, etc.). El mismo plazo se estimará para aquellas actuaciones que supongan demolición del inmueble por declaración de ruina y que no cuente con proyecto de obra.

5. Para la realización de las actividades arqueológicas ya autorizadas, el Ayuntamiento de Jerez emitirá una licencia de obras temporal, que sólo tendrá vigencia durante el transcurso de las investigaciones, no implicando otro tipo de obras salvo las pertinentes por razones de seguridad y salud laboral.

6. La concesión de la licencia de obras definitiva no se producirá hasta tanto no se haya emitido el informe de valoración de resultados y medidas correctoras a que hace referencia el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, que será remitido, al mismo tiempo, a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Cádiz. En este sentido, la valoración o adopción de medidas cautelares que conlleve la conservación de los restos arqueológicos, podrá suponer la suspensión de la licencia de obras prevista hasta tanto no se recoja en el proyecto las modificaciones pertinentes para la protección y salvaguarda de los restos a conservar.

*Después de la concesión de licencia.*

1. El Ayuntamiento de Jerez velará en todo momento por el estricto cumplimiento de lo estipulado en las licencias de obras sobre parcelas o inmuebles sujetos a cautelas arqueológicas, llegando incluso a la revocación o suspensión de dichas licencias en el caso en el

que se produzca incumplimiento o modificación injustificada del proyecto, y en los casos en los que se pongan en peligro los bienes arqueológicos, sin menoscabo de que la administración competente en materia de patrimonio pueda incoar, tramitar y culminar su propio expediente sancionador.

2. En cuanto a las parcelas o inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, el Ayuntamiento de Jerez podrá suspender la licencia concedida ante la eventual aparición de restos arqueológicos. En tal caso se estará a lo reflejado en los apartados anteriores.

En cualquier caso, ninguna de estas medidas o de las que se puedan dar en adelante, puede entrar en contradicción o suponer incumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### **Art. 9.7.10. Proyectos de Actividad Arqueológica.**

El contenido de los Proyectos de Actividad Arqueológica se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o en su defecto, a la normativa vigente en cada momento.

#### **Art. 9.7.11. Informe Preliminar de la Actividad Arqueológica, previo a la Memoria Científica de la Actividad Arqueológica para inclusión de la actividad en la Carta Arqueológica.**

Una vez finalizada la actividad arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Actividad Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares a la administración local, de manera que los datos de la intervención puedan introducirse en el programa de la Carta Arqueológica Municipal. En dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

- Informe técnico descriptivo de la actividad.
- Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la actividad arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto de la ciudad.
- Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc. La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:
  1. Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la actividad arqueológica.
  2. Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.
  3. Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

#### **Art. 9.7.12. Criterios básicos de Conservación del Patrimonio Arqueológico.**

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

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

1. Documentación y levantamiento de las estructuras.
2. Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.
3. 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 de proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

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

1. Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras.
2. Integración en el diseño de edificación.

### SECCIÓN TERCERA – NIVELES DE PROTECCIÓN Y ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

#### **Art. 9.7.13. Ámbito de aplicación.**

1. Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el presente PGOU serán de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica, en virtud a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. De la conjunción de la Zonificación Arqueológica, el Nivel de Protección asignado y el tipo de obra a realizar se derivarán las cautelas y los tipos de actividades arqueológicas a considerar sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

3. El presente PGOU recoge las zonificaciones arqueológicas propuestas por la Carta Arqueológica de la Ciudad de Jerez y los yacimientos arqueológicos del término municipal registrado en la base de datos del Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA), del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, cuyos códigos de identificación (Cod

SIPHA) quedan reflejados en las siguientes tablas de información. Se añaden además 7 yacimientos del área periurbana de la ciudad (nº 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 20, del presente PGOU), no incluidos en el SIPHA, y si recogidos en La Carta Arqueológica de la Ciudad de Jerez.

#### **Art. 9.7.14. Zonificaciones arqueológicas recogidas por el presente PGOU.**

La delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica (zonificaciones arqueológicas) supone la identificación, mediante la grafiación de perímetros cerrados contenidos en la documentación gráfica del presente PGOU, de áreas sobre las que contemplar las correspondientes medidas de conservación, protección o actividad arqueológica. Para los yacimientos del término municipal se ha utilizado igualmente una grafiación mediante perímetros cerrados salvo en los casos en los que no existe documentación suficiente. En éstos se ha optado por una identificación puntual y el establecimiento de un diámetro de protección de 200 metros en torno a su localización.

#### **Art. 9.7.15. Nivel de protección I o Protección integral.**

##### Definición

Se le asigna a aquellos bienes que por su importancia arqueológica, valores históricos o singularidad artística, deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. Son bienes de carácter individual y se distribuyen de manera dispersa por la totalidad del núcleo urbano y Término Municipal.

Ámbito de aplicación. Se aplica a:

1. Inmuebles cuyo grado de catalogación sea BIC declarado o incoado y BIC propuesto, excepto el recinto amurallado al que por sus características se le da un tratamiento individualizado en el siguiente apartado.
2. Inmuebles cuyo grado de catalogación sea Bien de Catalogación General.
3. Yacimientos arqueológicos del Término Municipal cuyo grado de catalogación sea BIC declarado o incoado y BIC propuesto y que a continuación se relacionan: El nº 1 Mesas de Asta posee declaración de BIC individualizada por Real Decreto 6/3/2000, BOE Nº 111, 09/05/2000, como Zona Arqueológica con una delimitación claramente especificada, recogida en el presente documento.

Los números 2 a 7 corresponden a Bienes de Interés Cultural declarados como tal por la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (castillos, cuevas con representación rupestre...), y recogidos así tanto en el SIPHA del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, como en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Para su delimitación en el presente PGOU se ha utilizado un área poligonal cuadrada de 200 metros con centro en el inmueble protegido.

Para el área poligonal del nº 7, Cueva de las Motillas, hemos establecido un cuadrado de 600 metros de lado dadas sus características especiales en un entorno kárstico (Complejo de las Motillas) que incluye otros yacimientos inmediatos como indicamos en la tabla general.

Nº PGOU	Denominación del Bien	Régimen de Protección	Estado Administrativo Tipo de Patrimonio Tipología	Época	Descripción	Fecha Disposición	Cod SIPHA (IAPH)
1	Mesas de Asta	(BIC)	Declarado Inmueble Zona Arqueológica	Neolítico, Edad del cobre, Edad del bronce, Edad del Hierro II, Época romana, Edad Media	Ciudades, Asentamientos, Talleres líticos	6/03/2000 BOE 9/05/200 Nº 111	110200048
2	Torre Macharnudo	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento		Torres	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200036
3	Torre Gibalbín	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Edad Media	Torres	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200037
4	Torre Cera	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Edad Media	Torres	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200038
5	Castillo de Berroquejo	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Edad Media	Castillos, Actividad Militar	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200039
6	Castillo de Melgarejo	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Edad del cobre, Edad del bronce antiguo, Edad Media	Asentamientos, Castillos	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200040
7	Cueva de las Motillas (Complejo de las Motillas)	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Paleolítico superior, Neolítico final, Edad del cobre, Edad del bronce Final	Sitios con representaciones rupestres, Construcciones funerarias, Asentamientos	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200066

Se excluyen de este listado por problemas de definición o no pertenecer actualmente al término municipal de Jerez: **Castillo de Gizonza (cod SIPHA-110200035)**, **Fuerte del Tempul (cod SIPHA-110200044)** y **Torre de Calduba (cod SIPHA-110200045)** y **Castillo del Tesorillo (cod SIPHA-110200042)**.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier inmueble o yacimiento arqueológico que adquiera alguna de las categorías anteriormente señaladas.

#### Actividades arqueológicas preceptivas:

La modalidad de actividad arqueológica permitida será la de "Puntual". No se permitirá actuación alguna a excepción de aquellas encaminadas a la investigación, conservación y puesta en valor de los mismos. Las actividades preceptivas son las siguientes:

- Estudio de paramentos, siempre que el proyecto de obra afecte a estructuras emergentes.
- Sondeos arqueológicos: cuando sean necesarios para el correcto desarrollo del análisis de estructuras emergentes o bien para toma de muestras.
- Excavación en extensión: exclusivamente para investigación y consecuente puesta en valor y siempre dentro de un proyecto general de investigación aprobado por la Dirección General de BB.CC.

- Cuando por necesidades derivadas de la realización de obras para la instalación de infraestructuras fuera necesario ejecutar movimientos de tierra o apertura de canalizaciones en estructuras portantes, estas tendrán que contar con supervisión arqueológica, deberán hacerse con medios manuales y podrán plantearse como excavación o análisis de estructuras emergentes, en función del alcance de las obras.
- No se contempla la actividad arqueológica de control de movimientos de tierra.

#### **Art. 9.7.16. Nivel de protección II.**

##### Definición

El sistema defensivo islámico constituye en sí mismo un elemento de especial trascendencia histórica para la ciudad que requiere un tratamiento individualizado. Por ello se considera conveniente crear un nivel de protección propio -similar al del nivel I, nivel al que en realidad pertenece al estar catalogado como BIC-, en el que además y debido a la tradicional utilización de estas estructuras como medianeras y como apoyo de construcciones adosadas por los inmuebles colindantes, se especifique la liberación de toda construcción no catalogada ajena al mismo.

##### Ámbito de aplicación Se aplica a:

1. Estructuras del sistema defensivo.
2. Inmuebles que contienen o colindan con elementos del sistema defensivo.
3. Vías públicas que tienen relación con el entramado defensivo.

La distribución espacial de este nivel de protección está condicionado por el propio perímetro de la cerca y ocupa una zona que a modo de anillo perimetral rodea la totalidad de la antigua medina islámica.

Fuera de este perímetro pero formando parte también del sistema defensivo y por tanto correspondientes a esta mismo grado de protección, se recogen los restos de lo que pudieron ser los reductos defensivos que controlaban los accesos a la ciudad por la puerta de Santiago, la de Sevilla (ex-convento de santo Domingo) y la del Real (ex-convento de san Francisco).

Su delimitación exterior viene marcada por las calles Puerto (en su tramo inicial), Armas, Plaza del Arenal, Lancería, Larga, Porvera, Ancha, Plaza de Santiago, Angostillo de Santiago, Muro, Ronda del Caracol, puerta de Rota, puerta del Arroyo, Cazorla Alta y Ciegos.

##### Actividades arqueológicas preceptivas:

En las estructuras estrictas conocidas del sistema defensivo sólo se permitirán Actividades Arqueológicas de tipo Puntual y de tipo Preventiva, según el Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente. Las Actividades Arqueológicas Puntuales se llevarán a cabo en caso de que vayan encaminadas a la investigación o como apoyo a la restauración, conservación o puesta en valor. Por otro lado, las Actividades Arqueológicas Preventivas serán realizadas cuando se produzcan actuaciones motivadas por la ejecución de obras de nueva construcción, rehabilitación,

etc. de viviendas adosadas a las estructuras del sistema defensivo o motivadas por la ejecución de obras de infraestructuras que afecten a las estructuras del sistema defensivo. Las actividades preceptivas son:

- Estudio de paramentos, siempre que el proyecto de obra afecte a las estructuras emergentes.
- Sondeos arqueológicos: cuando sean necesarios para el correcto desarrollo del análisis de las estructuras emergentes o bien para la documentación de posibles restos del sistema defensivo en subsuelo.
- Excavación: exclusivamente si el proyecto de obra aprobado contempla la pérdida del sustrato arqueológico.
- En los espacios públicos que afecten al sistema defensivo queda cautelada toda obra que suponga una alteración del subsuelo, incluidas las pavimentaciones de carácter superficial. En función de las características de la obra se requerirá la realización de sondeos y/o excavaciones.
- No se contempla la actividad arqueológica de control de movimientos de tierra.

En el resto del inmueble se permitirán aquellas actividades edificatorias inherentes a su catalogación siempre que no afecten al sistema defensivo o a su puesta en valor.

#### **Art. 9.7.17. Nivel de protección III.**

##### Definición

Se le asigna a aquellas parcelas urbanas o rústicas donde se presupone la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados, cuya valoración tras la actividad arqueológica puede permitir su posible integración en el tejido edilicio o puesta en valor. El grado de integración podrá ser total, parcial o nulo, según su estado de conservación y a consideración de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Se distribuyen por la totalidad del núcleo urbano y el término municipal y en unos casos afectan a zonas compactas, mientras que en otros se trata de parcelas de carácter individual ubicadas en áreas de protección inferior.

##### Ámbito de aplicación. Afecta a:

1. Inmuebles cuyo grado de catalogación en el PGOU sea Interés Específico o Interés Genérico, tanto declarado como propuesto. Se trata de inmuebles de carácter individual con un destacable valor histórico que se distribuyen por todo el núcleo urbano. En aquellos casos en los que además de esta catalogación municipal los bienes en cuestión tengan categoría de BIC o de Bien de Catalogación General, o se haya propuesto su inclusión en BIC o CGPH será de aplicación la normativa del nivel I.

2. Todas las parcelas y vías públicas situadas en el interior del recinto murado correspondientes a la antigua medina islámica, es decir todo el espacio encerrado dentro del anillo perimetral del sistema defensivo no afectado por el nivel de protección II. La constatación en esta zona de restos arqueológicos emergentes enmascarados entre el actual caserío, obliga a un exhaustivo control tanto del subsuelo como de las estructuras aéreas en previsión de posibles hallazgos. Quedan excluidas aquellas parcelas en las que ya se hayan realizado excavaciones arqueológicas en extensión o hayan perdido el sustrato arqueológico por la existencia de sótano.

3. Todas las parcelas y vías públicas afectadas por el área delimitada como necrópolis, arrabal islámico y áreas de instalaciones de producción alfarera medieval. La delimitación de esta zona en el barrio de San Miguel a extramuros de la ciudad, en las proximidades de la puerta del Real, viene dada por la documentación de restos arqueológicos correspondientes a estos espacios periurbanos y responde a la ubicación habitual en las ciudades islámicas.

Su delimitación exterior queda marcada por las siguientes calles; Conde de Bayona, Guarnidos, Estereros, Santa Clara, plaza Santos, Pavón, Doña Felipa, Corredera (tramo inicial), plaza Esteve, Lancería, plaza del Arenal, Armas.

Las edificaciones incluidas en esta zona serán sometidas al grado de protección inherente a su catalogación

4. Todas las parcelas y vías públicas afectadas por el área delimitada como cementerio judío. Aunque no existen registros arqueológicos referentes al cementerio hebreo, la documentación escrita obliga a incluir como zona de protección el área situada en el barrio de san Pedro frente a la antigua judería. Respecto a su ubicación, la bibliografía tradicional lo sitúa entre las calles Honda, Medina y Bizcocheros, prolongando su límite máximo hasta la calle Honsario. Esto supondría una extensión muy considerable por lo que por el momento se señala su límite máximo en la calle Morenos.

Las edificaciones incluidas en esta zona serán sometidas al grado de protección inherente a su catalogación.

5. Todas las parcelas y vías públicas afectadas por la delimitación del asentamiento de Prehistoria Reciente. Parte de este asentamiento se localiza en el interior de la antigua medina islámica por lo que ya está incluido como zona de protección. En el exterior de la muralla sus límites constatados por hallazgos arqueológicos son: calle Barreras, Marqués de Cádiz, Doctor Félix Rodríguez de la Fuente, Taxdirt, Tempul- Antiguo Cuartel, Madreselva, Hiedra, Juan Puerto Aragón, San Vicente, Amapolas, Muro y Angostillo de Santiago.

Las edificaciones incluidas en esta zona serán sometidas al grado de protección inherente a su catalogación.

6. Todos los yacimientos arqueológicos situados fuera de la delimitación de Conjunto Histórico y catalogados en la Carta Arqueológica de Jerez correspondiente al núcleo urbano. Su delimitación en polígonos se ajusta a la efectuada para la mencionada Carta Arqueológica. Estos yacimientos son los siguientes:

Nº	Nombre	Época	Descripción	Cod SIPHA (IAPH)
8	Los Siles/ La Carrizosa	Prehistoria reciente, Edad del cobre, Época romana, Islámico Prealmohade, Islámico Almohade	Silos, Enterramiento en Silos Alfar, Testar	110200302
9	Montealto (Los Villares-Rabatun-La Romera)	Edad del cobre, Protohistoria, Época romana	Silos, Fondos de Cabaña, Necrópolis, Alfar	110200115
10	El Almendral	Época romana	Villae, Alfar	
11	El Salobral (Tempul)	Época romana	Villae, Alfar	
12	Picadueña alta	Prehistoria reciente, Edad del cobre, Islámico Prealmohade, Islámico Almohade, Medieval cristiano, Siglo XVI	Silos, Pozos de vertido	
13	Cerro del Asno	Prehistoria reciente		
14	Las Salinillas	Medieval cristiano		
15	Hijuela de las Coles. Viña Bea	Protohistoria, Época romana, Islámico Prealmohade, Islámico Almohade	Asentamientos, Villae, Alfar, Silos, Alquería	110200301
16	El Látigo	Protohistoria		
17	Las Pedreras/El Portal	Visigodo	Necrópolis	110200095
18	La Corta	Protohistoria, Época romana?, Siglo XVI?, Siglos XVII-XVIII?	Embarcadero	110200071
19	La Cartuja- Cerro de los Olivares- Depósito de Sementales	Época romana, Medieval cristiano	Villae, Alquería	110200090
20	La Canaleja	Época romana	Villae, Alfar	

7. Todos los yacimientos arqueológicos situados en el Término Municipal de Jerez registrados en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA) del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico (ámbito rústico), cuya información básica ha sido suministrada desde el Museo Arqueológico Municipal.

Nº PGOU	Nombre	Época	Descripción	Cod SIPHA (IAPH)
21	Abrigo Alto (Complejo de las Motillas)	Edad del cobre, Época romana	Fosas funerarias	110200062
22	Abrigo del Bombín (Complejo de las Motillas)	Edad del cobre, Época romana	Necrópolis	110200129
23	Acueducto Romano	Época romana	Acueductos, TAMBIÉN 110200098	110200097
24	Alamedilla	Edad del cobre, Edad del cobre campaniforme, Edad del Hierro I, Época romana	Asentamientos, Talleres líticos, Villae	110200230
25	Alijarillo	Época romana	Asentamientos	110200261
26	Arroyo de la Compañía	Protohistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200256

27	Baños de Gigonza	Época romana	Ciudades	110200050
28	Berango	Protohistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200297
29	Berlanga	Paleolítico inferior, Edad del cobre, Edad del bronce	Talleres líticos	110200306
30	Bolaños 1	Época romana	Asentamientos	110200258
31	Bolaños 2	Época romana	Asentamientos	110200204
32	Bolaños 3	Época romana	Asentamientos	110200205
33	Bolaños 4	Época romana	Villae, Alfares	110200206
34	Calderetas 1	Protohistoria	Asentamientos	110200250
35	Calderetones 2	Edad del cobre, Protohistoria	Asentamientos	110200251
36	Carretera de El Cuervo- El Palomar	Edad Media	Silos, Almacenamiento	110200207
37	Casa Colorá	Paleolítico inferior, Paleolítico medio, Edad del cobre, Edad del bronce	Sitios con útiles líticos	110200240
38	Casa de Los Prados	Edad del Hierro I	Almacenamientos	110200211
39	Casa Miranda	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200286
40	Casa Santa María	Paleolítico, Época romana	Asentamientos, Sitios con útiles líticos	110200287
41	Casablanca	Bajo imperio romano, Alta Edad Media		110200120
42	Cerro Cápita	Época romana, Edad Media, Alta Edad Media	Villae, Alquerías, Alfarerías	110200225
43	Cerro Cojumbrillo	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías	110200264
44	Cerro Corchuelo	Época romana	Asentamientos	110200288
45	Cerro de la Batida- Spínola	Edad del cobre, Edad del bronce final, Edad del Hierro I	Asentamientos, Talleres líticos, Poblados	110200234
46	Cerro de la Cartuja	Neolítico, Protohistoria	Asentamientos	110200219
47	Cerro de la Compañía	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200279
48	Cerro de los Nortes	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200253
49	Cerro de Marín	Neolítico, Época romana	Necrópolis, Asentamientos, Villae	110200132
50	Cerro de Totain	Protohistoria, Época romana	Poblados, Villae	110200252
51	Cerro del León	Edad del cobre, Edad del bronce, Alta Edad Media	Talleres líticos, Construcciones funerarias	110200131
52	Cerro del Obispo	Protohistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200285
53	Cerro Naranja	Edad del Hierro II, Época romana	Asentamientos	110200049
54	Complejo de las Motillas( Llano del Higueral Abrigo Alto, Cueva del Higueral, Cueva de las Motillas, Cueva de los Marques, Abrigo del Bombín)	Paleolítico medio, Paleolítico superior, Edad del cobre, Edad del bronce	Sitios con útiles líticos, Asentamientos	110200130
55	Corchitos	Época romana	Villae	110200212
56	Cortijo de Alcántara	Epipaleolítico, Neolítico final, Época romana	Talleres líticos, Cuevas artificiales (Tumbas)	110200052
57	Cortijo de Alcobainas	Edad del cobre, Edad del bronce antiguo, Época romana	Dólmenes	110200064
58	Cortijo de Algarve	Época romana	Alfares	110200075

59	Cortijo de Burujena	Edad del bronce final	Asentamientos	110200069
60	Cortijo de Casa Blanquilla	Paleolítico, Epipaleolítico, Edad del cobre, Edad del bronce final, Edad del Hierro II, Época romana, Bajo imperio romano, Alta Edad Media	Talleres líticos, Sitios con útiles líticos, Asentamientos	110200053
61	Cortijo de Cestelo	Edad del bronce, Época romana, Alto imperio romano	Poblados, Villae, Construcciones funerarias	110200244
62	Cortijo de Crespellina	Época romana	Asentamientos	110200076
63	Cortijo de Cuervo Chico	Edad del cobre, Edad del bronce Tardío	Asentamientos	110200214
64	Cortijo de Cuervo Grande	Edad del cobre, Edad del bronce Tardío, Edad del Hierro I	Asentamientos	110200215
65	Cortijo de El Bujón	Edad del cobre, Edad del cobre campaniforme, Edad del bronce final	Asentamientos	110200228
66	Cortijo de Frías	Época romana	Asentamientos, Alfares	110200077
67	Cortijo de la Florida	Edad del cobre, Edad del bronce	Asentamientos	110200307
68	Cortijo de la Herradura	Bajo imperio romano, Edad Media	Pecios	110200085
69	Cortijo de la Jara	Época romana	Villae	110200080
70	Cortijo de la Martelilla	Época romana	Alfares	110200081
71	Cortijo de la Torre	Edad del Hierro II, Época romana, Edad Media	Asentamientos, Alquerías	110200072
72	Cortijo de Matajaca	Época romana		110200083
73	Cortijo de Montegil	Época romana		110200113
74	Cortijo de Painobo	Edad del cobre, Edad del bronce, Época romana, Bajo imperio romano, Alta Edad Media	Asentamientos, Villae, Actividad agropecuaria	110200078
75	Cortijo de Prune	Alto imperio romano, Bajo imperio romano	Construcciones funerarias	110200079
76	Cortijo El Sotillo Nuevo	Bajo imperio romano	Construcciones funerarias	110200133
77	Cortijo los Romanitos	Época romana		110200087
78	Cortijo Nuevo	Neolítico, Edad del bronce final	Asentamientos	110200218
79	Cortijo Roa la Bota	Protohistoria, Época romana	Asentamientos, Villae	110200088
80	Cuervo Chico	Protohistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200254
81	Cuervo Gordo/Es Cerro Gordo	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200255
82	Cueva de la Dehesilla	Neolítico, Edad del cobre, Edad del bronce final	Asentamientos, Cistas, Poblados	110200310
83	Cueva de las Palomas	Epipaleolítico, Neolítico, Edad del cobre, Edad del bronce		110200054
84	Cueva de los Marques (Complejo de las Motillas)	Edad del cobre		110200067
85	Cueva del Higueral (Complejo de las Motillas)	Solutrense, Neolítico, Edad del cobre, Edad del bronce, Época romana, Edad Media		110200065
86	Dehesa de Barjas	Época romana		110200134

87	Dehesa de La Fantasía	Época romana	Ciudades	110200089
88	El Alcaparral	Época romana		110200259
89	El Bonete	Protohistoria, Época romana	Asentamientos, Villae	110200294
90	El Boticario	Época romana	Alfares, Villae	110200091
91	El Boyal	Paleolítico medio, Edad del cobre, Edad del bronce, Alto imperio romano	Talleres líticos	110200092
92	El Cementerio (El Torno)	Época romana		110200093
93	El Duende	Edad del Hierro I, Época romana	Poblados, Villae	110200249
94	El Mayorazgo	Protohistoria	Poblados	110200274
95	El Morisco	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías, Actividad agropecuaria	110200245
96	El Muelle (Ver Mesas)	Época romana	Muelles, Comercio	110200135
97	El Olivar	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías, Actividad agropecuaria	110200246
98	El Pino	Época romana	Villae	110200300
99	El Salto al Cielo	Época romana	Edificios agropecuarios	110200139
100	El Tejar	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200260
101	El Tesorillo	Paleolítico inferior, Paleolítico medio, Época romana	Sitios con útiles líticos, Construcciones funerarias	110200099
102	El Trobal	Edad del cobre	Poblados, Silos, Almacenamiento agrícola	110200068
103	Encinar de Vicos	Epipaleolítico	Sitios con útiles líticos	110200056
104	Ermita de la Ina		Ermitas	110200143
105	Ermita de los Padres Cartujos		Ermitas	110200144
106	Escuelas José Antonio (Barca de la Florida)	Alta Edad Media		110200122
107	Espartinas	Edad del cobre, Edad del bronce, Época romana	Asentamientos, Construcciones funerarias	110200102
108	Estación del Cuervo	Edad del Hierro I	Asentamientos	110200213
109	Estella del Marqués	Época romana, Edad Media	Villae	110200103
110	Finca de la Peñuela	Bajo imperio romano, Alta Edad Media	Construcciones funerarias	110200119
111	Finca El Olivillo	Epipaleolítico, Neolítico, Época romana, Edad Media	Sitios con útiles líticos, Villae, Alquerías	110200057
112	Finca Las Quinientas	Edad del Hierro II, República Romana, Época romana, Edad Media		110200073
113	Fuente de La Salud	Época romana, Edad Media		110200104
114	Garrapilo	Paleolítico, Edad del cobre	Talleres líticos	110200305
115	Gibalbín	Edad del cobre, Edad del bronce final, Edad del Hierro, Época romana, Edad Media	Asentamientos, Fortificaciones, Ciudades	110200105

116	Graveras de El Torno	Paleolítico medio, Edad del cobre	Talleres líticos, Sitios con útiles líticos	110200232
117	Greduela 1	Época romana	Asentamientos	110200239
118	Hatillo Viejo	Alto imperio romano		110200137
119	Haza de La Torre	Edad del cobre, Edad del bronce tardío, Edad del Hierro I, Época romana, Edad Media	Asentamientos, Construcciones funerarias, Necrópolis, Villae, Alquerías	110200123
120	Haza de Padilla	Alta Edad Media		110200124
121	Haza del Camino	Época romana, Edad Media	Alquerías, Alfares	110200278
122	Hinojal	Época romana	Asentamientos	110200257
123	Huerto Juncal	Edad Media	Alquerías	110200208
124	La Bardona	Época romana	Villae	110200248
125	La Basurta	Edad del Hierro I	Asentamientos	110200236
126	La Basurta 2	Prehistoria reciente, Protohistoria	Asentamientos	110200290
127	La Bernala	Edad del cobre, Edad del bronce	Talleres líticos	110200308
128	La Blanquita	Epipaleolítico, Neolítico, Edad Media	Asentamientos	110200058
129	La Cantera/Los Villares/ Río Viejo	Época romana	Villae	110200111
130	La Doncella	Edad del cobre, Edad del bronce	Sitios con útiles líticos, Asentamientos, Talleres líticos	110200229
131	La Galguera (BIC MESAS)	Época romana	Villae	110200192
132	La Ina	Alta Edad Media	Construcciones funerarias	110200106
133	La Isleta	Edad del cobre, Edad del bronce final	Asentamientos	110200209
134	La Mariscal (en BIC MESAS)	Edad del bronce final	Asentamientos	110200224
135	La Romera	Época romana	Alfares	110200298
136	La Salinilla 2	Edad del bronce final	Poblados	110200223
137	La Silla 2	Protohistoria	Asentamientos	110200263
138	La Zarpa	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200293
139	La Zarpa 2	Protohistoria	Asentamientos	110200295
140	Laguna de los Tollos	Paleolítico, Neolítico, Edad del cobre	Talleres líticos	110200182
141	Lagunas de Medina	Paleolítico	Graveras, Sitios con útiles líticos	110200141
142	Las Carreñas	Época romana	Villae	110200292
143	Las Monjas	Protohistoria, Edad Media	Sitios con útiles líticos, Asentamientos, Alquerías	110200280
144	Loma de Alijar	Época romana	Asentamientos	110200262
145	Loma de Alijar 2	Edad Media	Alquerías	110200217
146	Loma de Espartinas	Edad del cobre, Edad del Hierro I, Época romana	Asentamientos, Poblados, Construcciones funerarias, Villae	110200247
147	Loma de la Cartuja	Edad Media	Alquerías	110200220
148	Loma de La Ventosilla I	Edad del bronce final, Época romana	Asentamientos, Alfares	110200070
149	Loma de La Ventosilla II	Época romana	Edificios industriales	110200110

150	Loma de Pozuela	Época romana	Asentamientos	110200284
151	Lomopardo	Paleolítico inferior, Paleolítico medio, Edad del cobre, Edad del bronce, Época romana, Edad Media	Sitios con útiles líticos, Asentamientos, Villae, Alquerías	110200238
152	Los Prados	Época romana	Alfares	110200210
153	Los Repastaderos	Paleolítico, Edad del cobre, Edad del bronce	Sitios con útiles líticos	110200303
154	Los Toros	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200291
155	Los Toruños	Época romana		110200273
156	Llano del Higueral (Complejo de las Motillas)	Paleolítico medio		110200051
157	Majarromaque	Paleolítico Inferior, Paleolítico medio, Época romana, Edad Media	Yacimientos paleontológicos, Sitios con útiles líticos, Infraestructuras hidráulicas, Alquerías	110200231
158	Marisma de Rajaldabas	Época romana	Alfares	110200283
159	Maritata	Edad del Hierro I	Asentamientos	110200221
160	Matamoros	Edad Media	Alquerías	110200299
161	Mesas 2 (en BIC MESAS)	República romana	Asentamientos	110200189
162	Mesas 3 ( en BIC MESAS)	Época romana	Alfares	110200190
163	Mesas 4 (en BIC MESAS)	Época romana	Alfares	110200191
164	Mesas de Santiago	Edad del cobre, Edad del bronce final, Época romana, Edad Media	Asentamientos, Alquerías	110200112
165	Mojón Blanco 1	Época romana	Villae	110200226
166	Mojón Blanco 2	Época romana	Villae	110200227
167	Montegil de Buenavista	Protohistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200275
168	Montellelle	Neolítico	Talleres líticos	110200178
169	Olivar de la Rabia	Época romana		110200114
170	Pago Añina	Alta Edad Media		110200125
171	Pago de San Julián	Época romana		110200138
172	Palmar del Conde	Paleolítico	Yacimientos paleontológicos, Sitios con útiles líticos	110200237
173	Pavona Grande	Edad Media	Alquerías	110200296
174	Portugalejo 1	Época romana	Villae	110200241
175	Portugalejo 2	Época romana	Villae	110200242
176	Portugalejo 3	Época romana	Villae	110200243
177	Pozuela Alta	Prehistoria reciente, Protohistoria	Asentamientos	110200276
178	Pozuela Alta 2	Alta Edad Media, Califato, Baja Edad Media	Asentamientos	110200277
179	Puente La Guareña	Edad del cobre, Edad del bronce	Asentamientos	110200304
180	Rancho Perea	Época romana	Alfares	110200116

181	Regajo (en BIC MESAS)	Época romana	Villae	110200193
182	Romanina Alta 1	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías	110200265
183	Romanina Alta 2	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías	110200265
184	Romanina alta 3	Época romana	Villae	110200267
185	Romanina Alta 4	Época romana	Villae	110200268
186	Romanina Alta 5	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías	110200269
187	Romanina Alta 6	Época romana		110200270
188	Romanina Alta 7		Sitios con útiles líticos	110200271
189	Romanina Alta 8		Sitios con útiles líticos	110200272
190	Romanina la Baja	Época romana		110200117
191	Rosario 1 (en BIC MESAS)	Edad del bronce, Época romana, Edad Media	Necrópolis	110200183
192	Rosario 2 (en BIC MESAS)	Protohistoria, Época romana	Necrópolis	110200184
193	Rosario 3 (en BIC MESAS)	Protohistoria, Época romana	Necrópolis	110200185
194	Rosario 4 (BIC MESAS)	Protohistoria, Época romana	Necrópolis	110200186
195	Rosario 5 (en BIC MESAS)	Época romana	Asentamientos	110200187
196	Viña Cabeza Alcaide	Protohistoria, Época romana	Asentamientos, Villae, Necrópolis	110200281
197	Viña Rosario 1	Época romana	Asentamientos	110200282
198	Viña Santa Lucía	Neolítico, Época romana	Talleres líticos, Villae	110200181

Se han excluido de este listado los siguientes yacimientos cuya información es dudosa: Cortijo Viña Perdida (cod SIPHA-10200180), El Torno (cod SIPHA-10200100), Gravera de San Isidro (cod SIPHA-110200235), Las Arenas (cod SIPHA-110200216), Mesas (cod SIPHA-110200188), Oleícola fabril (cod SIPHA-110200059), Pago de la Marisma de Tocina (cod SIPHA-110200060), Santa María del Pino (cod SIPHA-110200061).

Este grado de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la fecha de redacción del presente PGOU.

#### Actividades preceptivas:

En aquellos inmuebles afectados por este grado de protección será siempre necesaria la realización de Actividad Arqueológica Preventiva.

En el caso de los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable se aplicarán las mismas disposiciones que en el urbano siempre que se proyecten actividades de uso extractivo (Art. 12.2.3), infraestructuras de servicio (eléctricas, viarias, abastecimiento y saneamiento), usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos, y usos recreativos que alteren sustancialmente el subsuelo (campos de golf, circuitos, etc).

La actividad arqueológica previa, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales y los técnicos competentes en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que éstos cuenten con un valor contextual y grado de

conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.

Los tipos de actividades a realizar son:

- Estudio de paramentos siempre que el proyecto de obra afecte a las estructuras emergentes, exceptuando aquellos inmuebles con sistemas estructurales contemporáneos.
- Sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del solar o yacimiento arqueológico.  
Se entiende por excavación en extensión aquella que atañe a la totalidad del espacio afectado por la obra, dentro de los límites establecidos por la normativa de seguridad vigente. La cota de afección estará en función de las necesidades de la investigación y no por las impuestas por la nueva construcción, siempre que en el proyecto de edificación se prevea una afección de sustrato arqueológico.
- En los espacios públicos protegidos por este nivel será necesaria la realización de sondeos y/o excavaciones en toda obra que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir aparcamientos subterráneos, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o modificación en anchura o profundidad de las existentes. Quedan exentos de las cautelas arqueológicas en dichos espacios las obras de sustitución sobre las mismas líneas de redes, así como las pavimentaciones de carácter superficial.

En el caso de que se proyecten o ejecuten obras que afecten a los yacimientos arqueológicos de este nivel de protección, situados en el término municipal, estas obras podrán quedar condicionadas a la realización, previo a cualquier movimiento de tierras, de una Actividad Arqueológica Preventiva. Esta Actividad Arqueológica de Prospección Superficial podrá llevarse a cabo en los supuestos en que exista una escasez de información sobre el yacimiento arqueológico en cuanto a su delimitación espacial, y podrán añadirse Sondeos Arqueológicos a la actuación, cuando vaya a producirse una afección directa de las obras, sobre cualquiera de los yacimientos incluidos en este nivel. La finalidad de los sondeos será la de determinar el posible impacto que puedan provocar las obras proyectadas, la de delimitar el espacio subyacente ocupado y la de definir con exactitud los restos arqueológicos que puedan ser localizados. Al término de dicha actividad arqueológica, la Administración Competente en materia de patrimonio arqueológico, podrá establecer nuevas medidas de conservación y/o protección mediante Resolución.

#### **Art. 9.7.18. Nivel de protección IV.**

##### Definición

Se trata de un área de protección cautelar que afecta a los inmuebles situados en el Conjunto Histórico declarado y que no han sido incluidos en ninguno de los niveles de protección anteriores. Aunque no se tiene constancia precisa, la ejecución de obras en los mismos podría suponer la pérdida o destrucción de bienes muebles o inmuebles pertenecientes al Patrimonio Histórico y no evaluados al día de hoy.

Ámbito de aplicación. Afecta a:

Inmuebles del interior del Conjunto Histórico cuyo grado de catalogación en el PGOU sea Conservación Arquitectónica o estén incluidos en Áreas de Actividad.

Forman un área cerrada cuya delimitación viene definida en parte por los límites de protección anteriores y por otra parte por la delimitación del Conjunto Histórico:

- En sentido Norte-Sur el perímetro está bordeado por las calles Asta, Barreras, plaza de Santiago, Ancha, Porvera, Larga, plaza Esteve, Corredera, Doña Felipa, Pavón, plaza Santos, santa Clara, Estereros, Guarnidos, Conde de Bayona y calle Puerto.
- Por el Sur la línea discurre por ronda de Muleros, ronda de san Telmo, Puerta del Sol y Obispo Cirarda.
- El límite Este viene definido por las calles Hermano Tomás Bengoa, Ferrocarril, Mérito, Porvenir, Marimanta, Diego Fernández Herrera, Maríñiguez, Cartuja, Nuestra Señora de la Paz, Diego Gómez Salido, María Antonia Jesús Tirado, Arcos (tramo final), Pintor Muñoz Cebrián, María del Carmen Requejo, y Juan Antonio Romero.
- El área de protección cierra por el Norte con las calles Circo, Zaragoza, San Cayetano, Santo Domingo, Eguiluz, Sevilla, Divina Pastora, Duque de Abrantes, Pizarro, Atalaya y Joaquín Bernal.

Actividades arqueológicas preceptivas

La licencia de obra en los inmuebles afectados por este nivel de protección estará condicionada a la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva consistente en un control de movimientos de tierra según marca el vigente Reglamento de Arqueología, con la posibilidad de abrir una zanja puntual por medios mecánicos bajo la línea de rasante, si la estratigrafía lo aconsejara.

En caso de ocupación bajo rasante, se tendrá que contemplar la conservación y/o puesta en valor de las estructuras que lo requieran, siempre que los restos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptable. Asimismo será requisito indispensable su notificación inmediata a la Consejería de Cultura, quien determinará en última instancia la aplicación, si fuera necesario, de nuevas medidas arqueológicas correctoras.

La aparición de restos arqueológicos podrá llevar aparejada la elevación del grado de protección.

Quedan excluidas aquellas parcelas en las que ya se hayan realizado excavaciones arqueológicas en extensión o hayan perdido el sustrato arqueológico por la existencia de sótano.

En los espacios públicos protegidos por este nivel será obligatorio el control de movimientos de tierra en toda obra que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir aparcamientos subterráneos, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o modificación en anchura o profundidad de las existentes. Quedan exentos de las cautelas arqueológicas en dichos espacios las obras de sustitución sobre las mismas líneas de redes, así como las pavimentaciones de carácter superficial.

**Art. 9.7.19. Nivel de protección V.**

Definición

Se corresponde con aquellas áreas del núcleo urbano o del término municipal en las que la posible existencia de restos arqueológicos es muy baja, o bien el potencial arqueológico es desconocido.

Ámbito de aplicación. Afecta a:

- Todas las parcelas y edificaciones incluidas en suelo urbano o urbanizable que no estén contempladas en ninguno de los niveles anteriores.
- En el caso del área urbana sus límites son los que siguen:
  - o Al Norte y al Oeste: C.N.IV- Ronda de circunvalación Oeste.
  - o Al Sur: Sierra de San Cristóbal en la línea limítrofe con El Puerto de Santa María y antiguo cauce del río Guadalete (carretera de El Portal (CA-201).
  - o Al Este: Autopista Sevilla-Cádiz (AP-4) hasta el enlace con la carretera de Arcos y conexión con C.N. IV por la línea máxima de crecimiento de los polígonos industriales.
- En el caso del área no urbana afecta a todo el resto del término municipal.

Actividades arqueológicas preceptivas

- En los espacios afectados por este nivel de protección se podrá solicitar, previo a la licencia de obras, una Actividad Arqueológica Preventiva ya sea en la modalidad de Control Arqueológico de Movimientos de Tierra o en la de Prospecciones Arqueológicas Superficiales, en función de los conocimientos previos que la administración competente en materia de patrimonio tenga del espacio en cuestión.
- En el ámbito rural se aplicarán las mismas disposiciones que en el urbano siempre que se proyecten actividades de uso extractivo (Art. 12.2.3), infraestructuras de servicio (eléctricas, viarias, abastecimiento y saneamiento), usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos, y usos recreativos que alteren sustancialmente el subsuelo (campos de golf, circuitos, etc).
- En el caso de hallazgos casuales, serán de aplicación los artículos 44 de la ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes del hallazgo en el transcurso de obras o remociones de tierra. El tipo de actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos.

**Art. 9.7.20. Recalificación.**

1. La actividad arqueológica sobre un inmueble o yacimiento arqueológico sin catalogación podrá conllevar su recalificación a los niveles de protección IV, III, o I, en función del interés de las evidencias arqueológicas.

2. La actividad arqueológica sobre un inmueble protegido con el nivel IV podrá conllevar su recalificación a los niveles de protección III, o I, en función del interés de las evidencias arqueológicas.

3. La actividad arqueológica sobre un inmueble o yacimiento arqueológico protegido con el nivel III podrá conllevar su recalificación al nivel de protección I, en función del interés de las evidencias arqueológicas.

Todas las cuestiones no especificadas en la presente normativa, quedarán reguladas según lo dispuesto en la legislación vigente.

## **CAPÍTULO OCTAVO**

### **PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR**

#### **Art. 9.8.1 Bienes objeto de protección.**

Se consideran bienes de protección específica los jardines, parques o espacios verdes delimitados, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales de interés histórico, estético, sensorial o botánico, conforme a lo dispuesto por la legislación vigente de protección del patrimonio.

#### **Art. 9.8.2. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.**

1. En el ámbito del presente PGOU, se consideran jardines protegidos los siguientes:

- J01: Jardines del antiguo convento de la Merced en calle Cristal.
- J02: Jardines de la Atalaya.
- J03: Jardines de la finca sita en calle Lealas nº 20.
- J04: Jardines de la antigua bodega Wisdon & Warter.
- J05: Jardines del colegio de la Compañía de María.
- J06: Jardines de las bodegas Harvey.
- J07: Plaza de las Angustias.
- J08: Jardines de las bodegas González Byass.
- J09: Jardines de las bodegas Domecq.
- J10: Alameda Vieja.
- J11: Jardines del Recreo de las Cadenas.

2. El presente documento de PGOU, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquellas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos jardines de carácter singular a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el BOE y prensa local. A dichos jardines les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

3. También tendrán la consideración de jardines de carácter singular, aquellos que se relacionan como elementos protegidos vinculados a alguno de los edificios catalogados por el presente PGOU, siéndoles de aplicación las determinaciones establecidas en el presente capítulo.

#### **Art. 9.8.3. Medidas de protección.**

1. Los jardines de carácter singular que integran el patrimonio de bienes catalogados quedan sujetos a las medidas de protección que se establecen en el presente artículo.

2. Se considerarán elementos esenciales de los jardines de carácter singular catalogados: su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras, las infraestructuras de riego de interés que posean (acequias, albercas, etc.), sus fuentes, pilares y elementos de mobiliario de valor, y los elementos de la plantación de interés paisajístico o botánico.

3. Los árboles, arbustos y plantas existentes en los jardines de carácter singular catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

4. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación.

5. Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle por tal motivo.

6. Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico (jardines históricos), el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio, así como el de las derivadas de la aplicación de las presentes normas urbanísticas.