PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ALCALÁ LA REAL
CASERIAS DE SAN ISIDRO
LOS CANALES
CANALEJAS
CASILLAS DE BALAZOS
CASILLAS DE MURES
CEQUIA
CHARILLA
ERMITA NUEVA
FUENTE ÁLAMO
FUENTE DEL REY
LAS GRAJERAS
HOYA DE CHARILLA
LA LAGUNA
PUERTOLLANO
PILAS DE FUENTE SOTO
MURES
PEÑAS DE MAJALCORÓN
LA PEDRIZA
LA RABITA
RIBERA ALTA
RIBERA BAJA
SAN JOSÉ
SANTA ANA
VENTA DE LOS AGRAMADEROS
VILLALOBOS

ALCALÁ LA REAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes

TALES-UR S.C.

JULIO 2005

NORMAS URBANÍSTICAS

Títulos I a VI

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de ALCALÁ LA REAL

NORMAS URBANÍSTICAS

Títulos I a VI

JULIO 2005

EQUIPO REDACTOR:
TALES-UR S.C.

DIRECTORES DEL TRABAJO:
MIGUEL ROSALES PEINADO, Ingeniero de Caminos Municipal
ANTONIO CANO MURCIA, Jefe del Servicio de Contratación y Urbanismo

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN 2
Artículo 1. Ámbito de aplicación 2
Artículo 2. Organos actuantes 2
Artículo 3. Efectos 2
Artículo 4. Vigencia 3
Artículo 5. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística 3
Artículo 6. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística 4
Artículo 7. Alcance de las determinaciones del Plan 4

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN 5
Artículo 8. Contenido y valor relativo de la documentación 5
Artículo 9. Interpretación del Plan 5

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO 7
Artículo 10. Consulta directa 7
Artículo 11. Informes urbanísticos 7

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 8

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU 9

SECCION 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO 9
Artículo 12. Planes de desarrollo 9
Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística 9

SECCION 2ª: PARCELACIONES URBANISTICAS Y REPARCELACIONES 9
Artículo 14. Parcelación Urbanística 9
Artículo 15. Reparcelación 10

SECCION 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN 11
Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización 11
Artículo 17. Clases de obras de edificación 12
Artículo 18. Obras en los edificios 12
Artículo 19. Obras de demolición 14
Artículo 20. Obras de nueva edificación 14
Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación 14
Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados 15
Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición 17
Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación 17
Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores 18

SECCION 4ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS SUJETAS A LICENCIA 19
Artículo 26. Definición y clases 19
Artículo 27. Condiciones de los proyectos 20

SECCION 5ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES 20
Artículo 28. Definición y clases 20
Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades 21

CAPITULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION 22

SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS 22
Artículo 30. Actividades sujetas a licencia 22
Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia 22
Artículo 32. Licencias de parcelación 23
Artículo 33. Licencia de obras de edificación 24
Artículo 34. Licencias de otras actuaciones urbanísticas 25
Artículo 35. Licencias de instalaciones para actividades 25
Artículo 36. Licencias de ocupación 25
Artículo 37. Licencias de apertura para actividades 26
Artículo 38. Caducidad y suspensión de licencias de obras 27
Artículo 39. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas 28

SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 28
Artículo 40. Actuaciones previas 28
Artículo 41. Vallado de obras 28
Artículo 42. Construcciones provisionales de obra 29
Artículo 43. Derribos y apeos 29
Artículo 44. Responsabilidades 30
Artículo 45. Inspección de la ejecución de las obras 30

TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO 32

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO 33
Artículo 46. Clasificación del suelo 33
Artículo 47. División del suelo en razón de su calificación urbanística 33
Artículo 48. División del suelo en razón de la gestión urbanística 34

CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO 35
Artículo 49. Clases de usos 35
Artículo 50. Usos globales y pormenorizados 35
Artículo 51. Usos característicos, compatibles y prohibidos 36
Artículo 52. Usos existentes y propuestos 36
Artículo 53. Usos de titularidad pública y privada 37
Artículo 54. Usos estables y provisionales 37
Artículo 55. Uso urbanístico del subsuelo 37

CAPITULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 38
Artículo 56. Delimitación 38
Artículo 57. Regulación de los sistemas generales 38
Artículo 58. Titularidad y régimen urbanístico 38

TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 39

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 40
Artículo 59. Definición 40
Artículo 60. Aplicación 40
Artículo 61. Clases de áreas 40
Artículo 62. Régimen urbanístico 41
Artículo 63. Solar 41
Artículo 64. Alineaciones y retranqueos 42
Artículo 65. Alteración de las condiciones particulares 42
Artículo 66. División del Suelo Urbano Consolidado 43

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1 - CASCO HISTÓRICO 44
Artículo 67. Ambito, aplicación y tipología 44

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 44
Artículo 68. Uso característico 44
Artículo 69. Usos compatibles 44

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION 45
Artículo 70. Condiciones de la parcela 45
Artículo 71. Posición de la edificación en la parcela 45
Artículo 72. Altura de la edificación 45
Artículo 73. Construcciones por encima de la altura 46
Artículo 74. Regulación de los cuerpos salientes en fachada 47

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS 47
Artículo 75. Composición y acabado de fachadas 47
Artículo 76. Aleros 49
Artículo 77. Marquesinas 49
Artículo 78. Toldos 50
Artículo 79. Muestras y Banderines 50
Artículo 80. Puertas de garajes 50
Artículo 81. Carpinterías y fachadas 51
Artículo 82. Cubiertas 51

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2 - EDIFICACION EN MANZANA CERRADA 52
Artículo 83. Ambito y tipología 52

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 52
Artículo 84. Uso característico 52
Artículo 85. Usos compatibles 52

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION 53
Artículo 86. Condiciones de la parcela 53
Artículo 87. Posición de la edificación 53
Artículo 88. Altura de la edificación 54

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS 54
Artículo 89. Ambito de aplicación 54
Artículo 90. Composición y acabado de fachadas 55
Artículo 91. Aleros 56
Artículo 92. Marquesinas 57
Artículo 93. Toldos 57
Artículo 94. Muestras y Banderines 57
Artículo 95. Puertas de garajes 58
Artículo 96. Carpinterías y fachadas 58
Artículo 97. Cubiertas 58

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3 - UNIFAMILIAR ADOSADA 60
Artículo 98. Ambito y tipología 60
Artículo 99. Clasificación en grados 60

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 60
Artículo 100. Uso característico 60
Artículo 101. Usos compatibles 60

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION 60
Artículo 102. Condiciones de la parcela 60
Artículo 103. Posición de la edificación 61
Artículo 104. Ocupación de la parcela 61
Artículo 105. Altura de la edificación 61
Artículo 106. Coeficiente de edificabilidad 61

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 - UNIFAMILIAR AISLADA 62
Artículo 107. Ambito y tipología 62
Artículo 108. Clasificación en grados 62

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 62
Artículo 109. Uso característico 62
Artículo 110. Usos compatibles 62

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION 62
Artículo 111. Condiciones de la parcela 62
Artículo 112. Posición de la edificación 63
Artículo 113. Ocupación de la parcela 63
Artículo 114. Altura de la edificación 63
Artículo 115. Coeficiente de edificabilidad 64
Artículo 116. Condiciones especiales para el grado 4º 64

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5 - INDUSTRIAL 65
Artículo 117. Ambito y tipología 65
Artículo 118. Clasificación en grados 65

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 65
Artículo 119. Uso característico 65

Artículo 120. Usos compatibles 65

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION 66
Artículo 121. Condiciones de la parcela 66
Artículo 122. Posición del edificio respecto a la alineación exterior 66
Artículo 123. Separación a linderos 67
Artículo 124. Ocupación de la parcela 67
Artículo 125. Altura de la edificación 67
Artículo 126. Coeficiente de edificabilidad 67
Artículo 127. Condiciones estéticas 68

CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 -TERCIARIO 69
Artículo 128. Ambito y características 69

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 69
Artículo 129. Uso característico 69
Artículo 130. Usos compatibles 69

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 69
Artículo 131. Clasificación en grados 69
Artículo 132. Condiciones de la parcela 69
Artículo 133. Posición de la edificación en la parcela 69
Artículo 134. Altura de la edificación 70
Artículo 135. Coeficiente de edificabilidad 70

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 71
Artículo 136. Ambito y tipología 71
Artículo 137. Condiciones de aplicación 71

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 71
Artículo 138. Uso característico 71
Artículo 139. Usos compatibles 72

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION 72
Artículo 140. Posición de la edificación 72
Artículo 141. Altura de la edificación 72
Artículo 142. Coeficiente de edificabilidad 73

CAPÍTULO 9. ORDENANZA Nº 8 - PARQUES Y JARDINES 74
Artículo 143. Ambito y clases 74
Artículo 144. Condiciones de las áreas públicas 74
Artículo 145. Condiciones de las zonas verdes 75
Artículo 146. Acceso a los edificios desde parques y jardines 75

CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9 - EDIFICACION EN ALDEAS 76
Artículo 147. Ambito y tipología 76

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO 76
Artículo 148. Uso característico 76
Artículo 149. Usos compatibles 76

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION 76
Artículo 150. Condiciones de la parcela 76
Artículo 151. Posición de la edificación 77
Artículo 152. Ocupación de la parcela 77
Artículo 153. Altura de la edificación 77
Artículo 154. Condiciones estéticas 77

CAPITULO 11. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO 79

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES 79
Artículo 155. Definición y delimitación 79
Artículo 156. Regulación de las Áreas con Planeamiento Aprobado 79

SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO 80

CAPITULO 12. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 90

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES 90
Artículo 157. Definición y Delimitación 90
Artículo 158. Regulación de las Unidades de Ejecución 90

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 91

CAPITULO 13. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO 100
Artículo 159. Ambito y plazos 100
Artículo 160. Contenido del Plan Especial 100

TITULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 102

CAPITULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE 103
Artículo 161. Ambito de aplicación 103
Artículo 162. Niveles de protección 103
Artículo 163. Bienes inmuebles catalogados en el núcleo urbano de Alcalá la Real . . . 104
Artículo 164. Bienes inmuebles catalogados en el resto del término 107
Artículo 165. Régimen de usos 109
Artículo 166. Condiciones de los tipos de obra 109
Artículo 167. Protección de la parcela 110
Artículo 168. Tratamiento de las plantas bajas 110
Artículo 169. Obras permitidas en el nivel de protección integral 110
Artículo 170. Obras permitidas en el nivel de protección estructural 111
Artículo 171. Obras permitidas en el nivel de protección ambiental 111
Artículo 172. Obligatoriedad de las obras 111

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 113
Artículo 173. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos 113
Artículo 174. Sitios arqueológicos inventariados en el término municipal 114
Artículo 175. Protección de hallazgos arqueológicos casuales 116

SECCIÓN 1ª PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE LA CIUDAD 116
Artículo 176. Zonificación arqueológica de la ciudad 116
Artículo 177. Nivel de Reserva Arqueológica 116
Artículo 178. Nivel de Servidumbre Arqueológica 118
Artículo 179. Nivel de Control Arqueológico 119
Artículo 180. Nivel de Prospección Arqueológica 119

SECCIÓN 2ª PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE LAS ALDEAS 119
Artículo 181. Protección arqueológica del núcleo de Santa Ana-Fuente del Rey 119
Artículo 182. Protección arqueológica del resto de las aldeas 119

SECCIÓN 3ª PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE 121
Artículo 183. Protección de sitios arqueológicos delimitados en suelo no urbanizable 121

TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 123

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS 124
Artículo 184. Definición y categorías 124

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 125

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES 125
Artículo 185. Definición del suelo urbanizable sectorizado 125
Artículo 186. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado 125
Artículo 187. Aprovechamiento en cada sector 126
Artículo 188. Condiciones de urbanización 126
Artículo 189. Contenido de los Planes Parciales 126
Artículo 190. Memoria del Plan Parcial 127
Artículo 191. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial 127
Artículo 192. Estudio económico y financiero del Plan Parcial 127
Artículo 193. Conformidad de las compañías suministradoras 128
Artículo 194. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial 128

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA ORDENACION 128
Artículo 195. Criterios de ordenación 128
Artículo 196. Condiciones de la edificación 129
Artículo 197. Condiciones de uso 130

SECCION 3ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: FICHAS DE LOS SECTORES 130
Artículo 198. Alcance de las determinaciones particulares 130
Artículo 199. Fichas de los sectores 131

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 138

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES 138
Artículo 200. Régimen urbanístico 138

Artículo 201. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado 138
Artículo 202. Ambito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización 138
Artículo 203. Condiciones de urbanización 139
Artículo 204. Conformidad de las compañías suministradoras 139
Artículo 205. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado 140

CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE ORDENADO 142
Artículo 206. Regulación de las áreas de suelo urbanizable ordenado 142
Artículo 207. Fichas de las áreas de suelo urbanizable ordenado 143

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE 146

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Ámbito de aplicación

El presente documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) de Alcalá la Real cuyo ámbito de aplicación es la totalidad del término municipal. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.L.S.)
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P.).
- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.).

Artículo 2. Organos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento de Alcalá la Real, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los diferentes organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 3. Efectos

La aprobación del P.G.O.U. le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutividad y Ejecutoriedad: lo que implica la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento de las determinaciones del Plan; la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el mismo están previstos, así como, en los supuestos en que sea necesaria la expropiación de

terrenos o imposición de servidumbres, la declaración de la utilidad pública de dicha actuación y la necesidad de ocupación de aquellos.

c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas como para los particulares.

Artículo 4. Vigencia

1. El P.G.O.U. entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.
2. El presente P.G.O.U. deroga el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá la Real, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén de fecha 7 de octubre de 1988 y sus modificaciones posteriores, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística aplicable. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados al presente según lo establecido en los Título IV y VI de estas Normas.

Artículo 5. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística

1. Se entiende por Revisión del P.G.O.U. la alteración sustancial de su ordenación estructural o la alteración integral de la ordenación establecida.
2. A los ocho (8) años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:
   a) En caso de aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al territorio municipal alterando sustancialmente las determinaciones del P.G.O.U.
   b) Por variación substancial de las previsiones del P.G.O.U. en materia de crecimiento urbanístico del municipio: horizonte de población, sistemas generales, etc.
   c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica o como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente.
   d) Por edificación de más de mil (1.000) viviendas en suelo urbanizable.
3. El Programa de Actuación del P.G.O.U. deberá ser revisado una vez transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

Artículo 6. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística

1. La alteración de las determinaciones del P.G.O.U. cuando no queden incluidas dentro de las que se establecen en el artículo 5 serán consideradas como modificaciones, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
2. La modificación de cualquiera de los elementos estructurales del P.G.O.U. se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación.
3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y transcendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U., así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 7. Alcance de las determinaciones del Plan

1. Todos los terrenos del término municipal, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, quedan vinculados al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
2. Salvo las excepciones que se establecen en el artículo 208, las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación quedan declaradas en situación de fuera de ordenación en los términos siguientes:
   a) Las que ocupen suelo calificado como viario, dotacional público o espacios libres públicos y las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental superen los máximos establecidos por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, solo podrán ser objeto de obras de mera reparación y conservación.
   b) Las que no se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas en cuanto a la altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénicas, etc., podrán ser objeto de obras de reestructuración, consolidación, acondicionamiento o reforma.
3. Tanto la Administración como los particulares están obligados a su cumplimiento, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
4. Las determinaciones del Plan son ejecutivas a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 8. Contenido y valor relativo de la documentación

1. El alcance normativo del P.G.O.U. es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

   a) La Memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

   b) Las Normas Urbanísticas constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general o específica a cada clase de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

   c) El Programa de Actuación expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan.

   d) El Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.

   e) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan.

2. Asimismo, a efectos informativos, el P.G.O.U. cuenta con memoria y planos de información urbanística.

3. También se considera parte integrante del P.G.O.U. el contenido vinculante de la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 9. Interpretación del Plan

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Alcalá la Real, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes.

2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo 8, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre

aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie.

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 10. Consulta directa

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio certificado de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.
2. No obstante las copias de planos o documentos del planeamiento oficial habrán de solicitarse por escrito, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlas en todo caso.

Artículo 11. Informes urbanísticos

1. La información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector se solicitará siempre por escrito. Dicha solicitud deberá identificar inequívocamente el objeto de la información de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.
2. En la contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá asimismo señalarse el tipo y clase del suelo que corresponda a la finca, unidad de ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el P.G.O.U., o en su caso, por el Plan Parcial, si estuviera aprobado.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

SECCION 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo 12. Planes de desarrollo

1. De acuerdo con la legislación urbanística el P.G.O.U. podrá ser desarrollado mediante la redacción de Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. El objeto y contenido de estos instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística.
3. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.
4. El desarrollo del planeamiento deberá adaptarse a los objetivos y especificaciones técnicas del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

1. Como complemento de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Catálogos, Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. El contenido de estos instrumentos complementarios se limitará a aquellas determinaciones que la legislación urbanística no atribuye específicamente a los planes de desarrollo.

SECCION 2ª: PARCELACIONES URBANISTICAS Y REPARCELACIONES

Artículo 14. Parcelación Urbanística

1. Se considera parcelación urbanística:
   a) en suelo urbano y urbanizable toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
   b) en suelo no urbanizable la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o mas lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

      En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan

existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial ni en suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución en tanto no esté aprobado el correspondiente instrumento de desarrollo.
3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.
4. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas, en la figura de planeamiento que le sea de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
5. Cualquier acto de parcelación urbanística requiere licencia municipal o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.
6. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:
   a) Los que tengan unas dimensiones iguales o inferiores a las determinadas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con el fin de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
   b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidad apta para la edificación, parcela o solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
   c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
   d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 15. Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:
   a) la regularización de las fincas existentes.

b) la justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

d) la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) la adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La reparcelación presupone la existencia de un instrumento de planeamiento para cuya ejecución se realiza. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial.

4. La iniciativa, el contenido sustantivo y documental y el procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

SECCION 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización

1. La definición, clases, características, contenido, documentación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se establecen en el Capítulo Primero de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización.

2. Las condiciones para la ejecución de proyectos y obras de urbanización se establecen en el Capítulo Segundo de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

3. Los Proyectos de obras de Urbanización, así como los de Edificación, incluirán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la ejecución de las mismas, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

Artículo 17. Clases de obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación

Artículo 18. Obras en los edificios

1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

2. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

   a) **Obras de restauración**: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

   b) **Obras de conservación o mantenimiento**: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

   c) **Obras de consolidación o reparación**: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

   d) **Obras de acondicionamiento**: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

      Cuando el acondicionamiento afecte a uno solo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas, se considera como obra menor.

e) **Obras de reestructuración**: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

f) **Obras de reforma menor**: A los efectos previstos en el Plan General tendrán consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- Que no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación (cimentación, estructuras,...), funcionales (usos, instalaciones generales,...), o formales (composición exterior, volumen,...) limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. En los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando:
  i) la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud.
  ii) el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.

3. A título indicativo se recoge a continuación una lista de las obras que podrán tener la consideración de obra menor, sujetas en todo caso a licencia municipal.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas y mejoras de las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales.
- Retejo o reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas existentes.
- Colocación de rejas.
- Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Formación de aseos, en locales comerciales o almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencia de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20 %) de la superficie de ésta.
- Construcción o derribo de cubiertas que no tengan carácter estructural.
- Demolición de construcciones de escasa entidad como muros de cerramiento, muros de división y partición entre propiedades.
- Construcción de naves de aperos o naves agrícolas con superficie igual o inferior a veinticinco (25) metros cuadrados.

Artículo 19. Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) **Demolición total**.

b) **Demolición parcial**. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:

- Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.
- Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.

Artículo 20. Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

a) **Obras de reconstrucción**: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) **Obras de sustitución**: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

c) **Obras de nueva planta**: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) **Obras de ampliación**: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

1. Los proyectos de edificación comprenderán: Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera

la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. A los efectos del control sobre ejecución de las obras y de la caducidad y suspensión de las licencias de obras, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que emanen del Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración que afecten al conjunto del edificio, los plazos o fases serán como mínimo las que resulten aplicables de los siguientes: replanteo, forjado de suelo de primera planta y coronación.
3. A todo proyecto de edificación de obra mayor se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.
4. A todo proyecto de edificación de obra mayor, en suelo urbano que no se encuentre incluido en unidad de ejecución, se acompañarán los siguientes planos:
   - plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente.
   - plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.
   - copia de la ficha catastral correspondiente a la parcela o parcelas sobre las que se actúe.

Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados

1. **Obras de restauración**:
   a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
   b) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

e) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecte restaurar.

2. **Obras de conservación o mantenimiento**:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. **Obras de consolidación o reparación**:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, en comparación con la de partida y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. **Obras de acondicionamiento y/o reestructuración**:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. **Obras exteriores**:

   a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

   b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

   c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición

1. Los proyectos de demolición total y los de demolición parcial que necesitan proyecto técnico según se indica en el artículo 19, incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.
2. Las obras de demolición parcial que no necesiten proyecto técnico según se indica en el artículo 19.b) deberán obtener licencia. La instancia deberá de acompañarse de:

   a) Plano de situación de la obra.

   b) Croquis acotado de lo que se pretende demoler, indicando su situación dentro de la parcela o del edificio.

   c) Presupuesto real de la obra de demolición.

   d) Fotografía de la fachada de la edificación a demoler.

Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

1. **Obras de reconstrucción**:

   a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

   b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

   c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en que se integra.

2. **Obras de sustitución**:

   En la zona del Casco histórico la solicitud de licencia de obras incluirá un alzado del frente o frentes de calle en el que se sitúe, incluyendo el estado actual de al menos dos parcelas a cada lado de la actuación, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. **Obras de nueva planta**:

   En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. **Obras de ampliación**:

   a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

   b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

   c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

   d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, y cuanta documentación fotográfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores

1. Las obras menores que por afectar al exterior de edificaciones su ejecución pueda incidir en la seguridad de personas o cosas, deberán responder a un proyecto firmado por técnico competente.

2. Para la solicitud de licencia de obra menor que no incida en la seguridad de personas o cosas no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

   a) Plano de situación de la obra.

   b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de Planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y lo que se va a construir, así como el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en las Normas Urbanísticas.

c) Memoria descriptiva de las obras a realizar con la relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

d) Presupuesto real de la obra.

e) En el caso de que se trate de obras exteriores en el ámbito del Conjunto Histórico se acompañarán fotografías del inmueble.

SECCION 4ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS SUJETAS A LICENCIA

Artículo 26. Definición y clases

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no están incluidas en obras de urbanización y edificación o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

   A. **Estables**, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

      a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

      b) Movimientos de tierra de pequeña extensión no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

      c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

      d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

      e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

      f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

      g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.

      h) Obras civiles tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.

      i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no están en locales cerrados.

j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyecto de edificación.

k) Vertederos de residuos o escombros.

l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

ñ) Instalaciones y tendidos eléctricos, antenas u otros motajes similares sobre suelo no urbanizable.

B. **Provisionales**, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y aperos.

d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 27. Condiciones de los proyectos

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en las Normas Urbanísticas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCION 5ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES

Artículo 28. Definición y clases

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

2. Los proyectos de instalaciones para actividades comprenden las siguientes clases:

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

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

Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, en el Decreto 74/1996 Reglamento de Calidad del Aire, en el Decreto 283/1995 de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP), en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y el Decreto 78/2002 que la desarrolla, en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI/96).

3. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 30. Actividades sujetas a licencia

1. Los actos sujetos a previa licencia urbanística municipal, sean de iniciativa pública o privada, son los enumerados en el artículo 169 de la L.O.U.A. Se exceptúan de esta regla los actos promovidos por administraciones públicas distintas de la municipal que se señalan en los puntos 2. y 3. del artículo 170 de la L.O.U.A.
2. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Alcalá la Real, se ajustarán a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA, a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, presentada a visado del Colegio Profesional respectivo.

c) El procedimiento de visado de proyectos técnicos para la obtención de licencias, se ajustará a lo establecido en la legislación que resulte aplicable.

d) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

e) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1/2.000 para actuaciones en suelo urbano y 1/10.000 en el resto, sobre la cartografía que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste.

f) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos correspondientes.

g) La licencia municipal se concederá por el Alcalde que podrá delegar tal acto en la Comisión de Gobierno. Se acompañará con un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

Artículo 32. Licencias de parcelación

1. Las segregación de una finca rústica está sujeta a la previa certificación municipal de la clase de suelo en la que se encuentra.
2. Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
   a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.
   b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
   c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
   d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las fincas.
4. Requiere licencia de parcelación urbanística expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable a fin de hacer efectivos los usos permitidos en dicha clase de suelo, requerirá licencia municipal individualizada no siendo pues necesaria la declaración a que hace mención el número 1 del presente artículo.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultase legalizable.

Artículo 33. Licencia de obras de edificación

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo 17 de estas Normas requiere licencia urbanística.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

   a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

   b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al sector o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

   c) Contar el sector o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las Normas Urbanísticas.

   d) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas en razón de los regímenes especiales de protección o vinculación que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

   e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

   f) Liquidación y abono de los impuestos municipales que correspondan incluido el depósito de una fianza, equivalente al 0,5% del presupuesto de ejecución material, que asegure la reposición de los servicios que resulten afectados.

   g) Lugar de destino final de los residuos generados.

   h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

3. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

   El plazo de validez de estas licencias será de un (1) año, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 34. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 25 de las presentes Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica, sin perjuicio de otras autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles. La licencia se tramitará con arreglo a las disposiciones del presente Capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.
2. Las licencias de las actuaciones urbanísticas consideradas como estables en el artículo 25 de las presentes Normas que afecten a viales y espacios libres de uso público tendrán carácter temporal con vigencia de dos (2) años, considerándose renovadas por períodos anuales, salvo que el Ayuntamiento con una antelación de, al menos, dos (2) meses, manifieste lo contrario.

Artículo 35. Licencias de instalaciones para actividades

1. Requieren licencia de instalación para actividades la realización de los actos contemplados en el artículo 27 de las presentes Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere nueva licencia de instalaciones para actividades.
3. La concesión de licencias de instalaciones para actividades estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta si la actividad está sometida a Calificación Ambiental, de acuerdo con el artículo 32 y siguientes de la L.P.A., así como la reglamentación técnica que sea de aplicación.
4. Cabrá la concesión de licencias de instalaciones para actividades que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 36. Licencias de ocupación

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de un edificio o de una parte de éste, previa la comprobación de que ha sido ejecutado de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentra debidamente terminado y apto, según las condiciones urbanísticas, para su destino específico.
2. Está sujeta a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones, o determinadas partes de éstas, fruto de obras de nueva planta y reestructuración y

la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras de que se trate:

   a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

   b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios, cuando no constasen previamente.

   c) Terminación, total o parcial según el caso, de las obras de urbanización correspondientes que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios hasta que esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y la red de alcantarillado.

   d) Liquidación y abono de los impuestos municipales que correspondan.

   e) Justificación de estar dado de alta, o de haberla solicitado, en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. Con el escrito de solicitud se adjuntará una fotografía de la fachada de la edificación.

5. La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

6. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio afectado.

Artículo 37. Licencias de apertura para actividades

1. La licencia de apertura tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los locales o instalaciones, previa comprobación de que se ajustan a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos para su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de apertura:

   a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración que se destinen a usos pormenorizados distintos del de vivienda, según la clasificación establecida en el artículo 50, así como de los locales industriales y mercantiles resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

   b) La puesta en uso de las instalaciones de establecimientos industriales y mercantiles.

   c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales industriales o mercantiles que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La licencia de apertura es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

4. La puesta en uso de un edificio o local carente de licencia de apertura cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, incluida la clausura del edificio o local afectado.

5. Las licencias de apertura serán válidas solamente para el local, edificio o emplazamiento que en ellas se consigne.

6. El cambio de titularidad de la actividad se regirá por lo que establece el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial aplicable para cada actividad.

7. Podrá revocarse la licencia si varían sustancialmente las características, condiciones, servicios e instalaciones del local, de forma tal que se pongan en peligro la higiene y seguridad pública o de las personas que accedan o presten sus servicios en el mismo. Si las modificaciones no parecen susceptibles de originar los riesgos aludidos y se consideran subsanables o reparables, se suspenderá temporalmente el funcionamiento de la actividad hasta que se remedien las causas que los motiven.

8. Los Servicios Técnicos Municipales podrán realizar cuantos reconocimientos y visitas de inspección consideren necesarios para comprobar las condiciones de seguridad e higiene y el funcionamiento de instalaciones y servicios.

Artículo 38. Caducidad y suspensión de licencias de obras

1. Las licencias de obras que no se inicien durante el plazo de un (1) año contado a partir de la fecha de concesión o, cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período superior al expresado, podrán quedar sin vigencia y eficacia

previa declaración de caducidad. No obstante, puede ser prorrogado este plazo, por un período máximo igual al enunciado, siempre que el interesado formule solicitud al efecto y ésta sea aceptada.

2. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

3. El Alcalde procederá, en el plazo de diez (10) días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 39. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 182 y 183 de la L.O.U.A.

SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 40. Actuaciones previas

1. El titular de la licencia deberá dirigirse al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. Recibido dicho aviso se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta por triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

   En el caso de no presentarse la propiedad en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesaria una nueva solicitud para proceder a la alineación salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

2. Cualquier modificación del P.G.O.U. dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 41. Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos cuarenta (40) centímetros, para permitir el paso de peatones.

2. Si por la aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a ochenta (80) centímetros, a propuesta de los técnicos municipales el Alcalde podrá autorizar medidas de carácter extraordinario.
3. No se podrá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
4. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla y seguidamente se colocará un volado en el piso de la primera, para impedir que cascotes y toda clase de materiales caigan a la calle o al acerado, con un cañizo además paralelo a toda la fachada al objeto de prevención de accidentes.
5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 42. Construcciones provisionales de obra

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 43. Derribos y apeos

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.
2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.
3. Se prohibe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.

4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquélla con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.
5. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.
6. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

Artículo 44. Responsabilidades

1. Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.
2. Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.
3. De acuerdo con la legislación urbanística, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán responsables de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

Artículo 45. Inspección de la ejecución de las obras

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Servicios Técnicos o agentes municipales, la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado.
2. En las obras de reestructuración y de nueva edificación será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal correspondiente del primer replanteo de la obra.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2 anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales correspondientes.
4. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación,

superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Artículo 46. Clasificación del suelo

El suelo del término municipal de Alcalá la Real se clasifica en las siguientes clases:

a) Suelo urbano que comprende los terrenos así clasificados y delimitados por el P.G.O.U. de acuerdo con el artículo 45 de la L.O.U.A. También formarán parte del suelo urbano aquellos otros terrenos que, en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, lleguen a ser urbanizados de acuerdo con sus determinaciones.

. El régimen específico del suelo urbano, en sus dos categorías de consolidado o no consolidado, se regula en el Título IV de estas Normas.

b) El suelo urbanizable es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Teniendo en cuenta la idoneidad para absorber los crecimientos previsibles se contemplan tres categorías: suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

. El régimen específico del suelo urbanizable se regula en el Título VI de estas Normas.

c) El suelo no urbanizable. Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural.

. La delimitación del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000, incluidos en el documento de suelo no urbanizable, junto con el régimen jurídico de este tipo de suelo.

Artículo 47. División del suelo en razón de su calificación urbanística

1. Mediante la calificación, el P.G.O.U. determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

2. Los usos globales contemplados son los siguientes:

   a) Residencial
   b) Productivo
   c) Equipamiento y Servicios Públicos
   d) Parques y jardines públicos
   e) Transporte y comunicaciones

   Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en la Ordenanza Municipal de la Edificación. La asignación

individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.

Artículo 48. División del suelo en razón de la gestión urbanística

1. En el suelo urbano el P.G.O.U. delimita o prevé la delimitación de Unidades de Ejecución para el desarrollo del planeamiento en aquellos ámbitos en que éste exige el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie delimitada.
2. Los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación contienen las delimitaciones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Capítulo 11 del Título IV de estas Normas.
3. En el suelo urbanizable el P.G.O.U. delimita los ámbitos que cuentan con Plan Parcial aprobado (suelo urbanizable ordenado), los ámbitos sobre los que se pueden redactar los correspondientes Planes Parciales para promover su transformación (suelo urbanizable sectorizado), o bien establece las condiciones para su delimitación y desarrollo (suelo urbanizable no sectorizado).

CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 49. Clases de usos

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del P.G.O.U., se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Por la amplitud de su función:
   - Usos globales
   - Usos pormenorizados

b) Por su adecuación:
   - Usos característicos
   - Usos compatibles
   - Usos prohibidos

c) Por su relación con el Plan:
   - Usos existentes
   - Usos propuestos

d) Por el tipo de propiedad:
   - Usos de titularidad pública
   - Usos de titularidad privada

e) Por su duración temporal:
   - Usos estables
   - Usos provisionales

Artículo 50. Usos globales y pormenorizados

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el P.G.O.U. asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

   a) Residencial

   b) Industrial

   c) Terciario

   d) Equipamiento y servicios públicos

   e) Espacios libres públicos

   f) Transportes y comunicaciones

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el P.G.O.U. asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	Vivienda
	Vivienda en régimen protegido
	Residencia comunitaria
INDUSTRIAL	Industria en general
	Talleres domésticos
TERCIARIO	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Docente
	Deportivo
	Sanitario
	Social - asistencial
	Cultural
	Religioso
	Público - administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Áreas públicas
	Zonas Verdes
RED VIARIA	Red viaria

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

Artículo 51. Usos característicos, compatibles y prohibidos

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es el no permitido en la normativa del P.G.O.U., así como aquellos que, sin estar considerados como incompatibles, superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Artículo 52. Usos existentes y propuestos

1. Usos existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor del P.G.O.U. Pueden ser considerados como característicos, compatibles o prohibidos y, en este caso, declarados fuera de ordenación.

2. Usos propuestos: Son los usos que el P.G.O.U. asigna a los distintos ámbitos del Término Municipal.

Artículo 53. Usos de titularidad pública y privada

1. Usos de titularidad pública: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.
2. Usos de titularidad privada: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 54. Usos estables y provisionales

1. Usos permanentes: Los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
2. Usos provisionales: Los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 55. Uso urbanístico del subsuelo

1. Los propietarios de las correspondientes superficies de suelo tienen, en los términos de la legislación urbanística aplicable, los aprovechamientos que este PGOU, u otros que le sirvan de desarrollo, atribuyen al subsuelo.
2. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

   No obstante lo anterior, cuando éste u otros planes de ordenación no precisen el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presume público.
3. El uso urbanístico del subsuelo se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas de la Edificación. En el suelo libre público, ya sea viario o zona verde, se admite la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo, previa licencia municipal.

CAPITULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 56. Delimitación

1. Los sistemas generales definidos por el P.G.O.U. están adscritos a las tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.
2. Los sistemas generales de espacios libres públicos definidos por el P.G.O.U. se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 señalándolos con el código SG.

Artículo 57. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación de los usos a que se vinculan los elementos del sistema general de equipamiento y servicios públicos se contiene en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
2. Las condiciones de edificación de los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento y servicios públicos que no están remitidos a un desarrollo de planeamiento posterior se contienen en el Capítulo 8 del Título IV de estas Normas.
3. La regulación de los usos y edificaciones que pueden implantarse en los elementos del sistema general de espacios libres se contiene en el Capítulo 9 del Título IV de estas Normas.

Artículo 58. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al uso público, estarán destinados al uso o servicio que determina el presente P.G.O.U. y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Alcalá la Real con las salvedades y condiciones que se fijan en este artículo.
2. Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Alcalá la Real.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Alcalá la Real, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, cabrá establecer con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 59. Definición

Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en La Ordenanza Municipal de la Edificación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 60. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 7.
4. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

Artículo 61. Clases de áreas

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:
   a) **Suelo Urbano Consolidado**, en la que con la regulación contenida en las Normas Urbanísticas puede concluirse el proceso urbanístico.
   b) **Suelo Urbano No Consolidado**, en las que el Plan General establece la delimitación de Unidades de Ejecución, siendo necesario la aprobación previa de algún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución antes de la edificación.

      También se incluye en este tipo de suelo las Áreas con Planeamiento Aprobado (APA´s) en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento aprobado definitivamente.
2. Asimismo el Plan General establece la obligación de redactar un Plan Especial que se delimita en el Plano de Delimitación del Conjunto Histórico y del Plan Especial para su Protección en el núcleo de Alcalá la Real.

Artículo 62. Régimen urbanístico

1. El Plan General, en las Áreas con Planeamiento Aprobado que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y/o gestión definitivamente aprobados.

2. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, se señalan y delimitan los ámbitos del suelo urbano no consolidado para los que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada uno de dichos ámbitos.

   El régimen urbanístico de éstos ámbitos es el del suelo urbano no consolidado sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de los mismos.

   Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan General atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. En el suelo urbano consolidado el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística vigente, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

Artículo 63. Solar

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

   a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

   b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación e instalación prevista.

   c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.

   c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

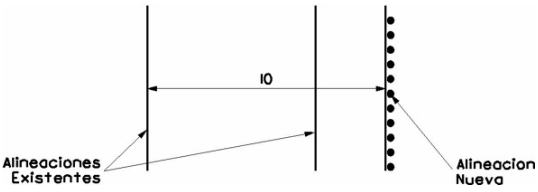
3. Se establece un plazo máximo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U. para solicitar licencia municipal de edificación en los solares existentes en suelo urbano no incluidos en Unidades de Ejecución que están calificados con la Ordenanza nº 1 - Casco Histórico.

Artículo 64. Alineaciones y retranqueos

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

   Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Alcalá la Real podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno.

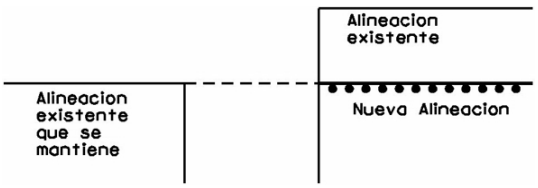
2. Las nuevas alineaciones que se establecen se definen geométricamente de tres formas:



a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros



b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.



c) Por prolongación de alineación existente

Artículo 65. Alteración de las condiciones particulares

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de la edificación, la densidad y la edificabilidad, ni tampoco se

infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, debiendo ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.

Artículo 66. División del Suelo Urbano Consolidado

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Suelo Urbano Consolidado se divide en nueve (9) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 1: Casco histórico
- Ordenanza nº 2: Edificación en manzana cerrada
- Ordenanza nº 3: Unifamiliar adosada
- Ordenanza nº 4: Unifamiliar aislada
- Ordenanza nº 5: Industrial
- Ordenanza nº 6: Terciario
- Ordenanza nº 7: Equipamiento y servicios
- Ordenanza nº 8: Parques y jardines
- Ordenanza nº 9: Edificación en aldeas

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1 - CASCO HISTÓRICO

Artículo 67. Ámbito, aplicación y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "1".
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas. Se admite además la tipología de edificación dotacional.
3. Las determinaciones que se establecen en la presente ordenanza son de carácter transitorio en tanto no se apruebe el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 68. Uso característico

El uso característico es el residencial.

Artículo 69. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja y edificio de uso exclusivo, exceptuando los talleres de reparación de vehículos automóviles.

b) Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio en categorías I y II. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja o en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.

d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

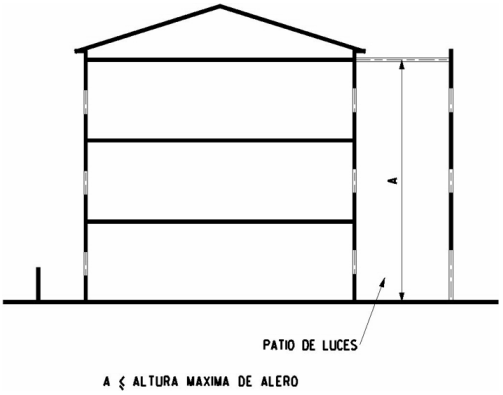
SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 70. Condiciones de la parcela

No se admiten segregaciones y agrupaciones de las parcelas existentes.

Artículo 71. Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada de la nueva edificación coincidirá en relación a la alineación oficial exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, excepto en los frentes de fachada para los que se establece un retranqueo obligatorio a fachada.



La edificación también podrá retranquearse de la alineación exterior siempre que ésta se materialice mediante falsa fachada con la altura de cornisa establecida para la parcela, y que el espacio libre exterior cumpla las condiciones dimensionales fijadas para los patios de luces cerrados en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

2. No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.
3. La ocupación de la parcela por plantas sobre rasante será la siguiente:
   - En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela.
   - En plantas piso se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente. Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a veintitrés (23) metros, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de veinte (20) metros.
4. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 72. Altura de la edificación

1. La altura en número de plantas, incluyendo la planta baja, se grafía en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Dicha altura se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de ellas en la primera crujía paralela a fachada exterior. En las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno pero siempre igual o menor que las permitidas.

Con carácter transitorio hasta la aprobación del Plan Especial que se determina en el artículo 61 de las presentes Normas, con el objeto de obtener una cierta homogeneidad en la altura de las fachadas de las calles del Casco histórico, se admite aumentar en una planta más de las grafiadas en la serie de planos de Calificación y Regulación de la Edificación, previa aprobación de un Estudio de Detalle que deberá ser informado por la Consejería de Cultura y con las siguientes condiciones:

a) No se podrá superar la edificabilidad resultante del PGOU por aplicación de las condiciones de ocupación en planta baja, fondo edificable en plantas piso y altura máxima señalada en la serie de planos AR-2.

b) La altura en metros de la nueva edificación deberá ajustarse a la de los edificios colindantes existentes, con objeto de no dejar medianeras vistas.

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

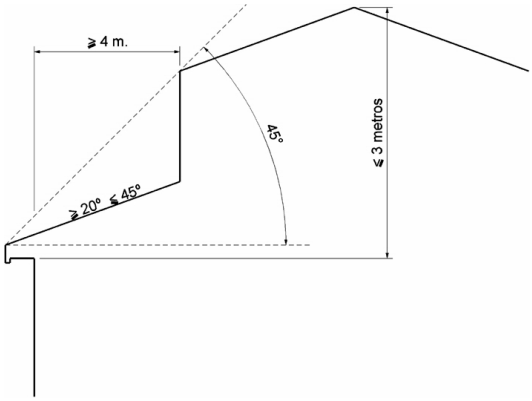
Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2	6,50
3	10,00
4	13,00
5	16,00

En cualquier caso la altura de cornisa se adoptará en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

Artículo 73. Construcciones por encima de la altura

Se admiten las construcciones reguladas en el artículo 38 de la Ordenanza Municipal de la Edificación con las siguientes excepciones:

a) Las vertientes de la cubierta tendrán una pendiente mínima de 20º y la máxima será de 45º.



b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán quedar remetidas del plano de fachada exterior una distancia igual o superior a cuatro (4) metros. Estarán inscritas dentro del plano trazado a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) desde el borde del alero.

c) Se prohiben los antepechos, barandillas y remates ornamentales en la cubierta correspondiente a la fachada exterior que obligatoriamente deberá ser inclinada con una profundidad no menor a cuatro (4) metros medidos desde la línea de fachada.

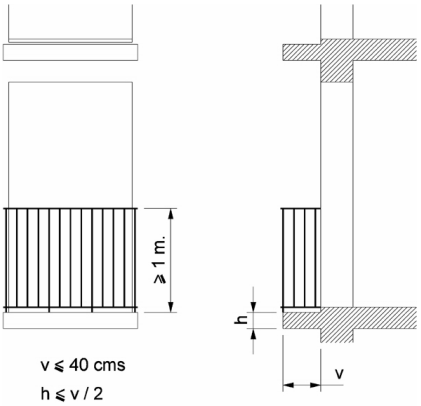
Artículo 74. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose además los miradores en las calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, con los salientes máximos definidos en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
2. En el resto de fachadas que den a patios de luces y espacios libres privados se admiten todos los cuerpos salientes con las condiciones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

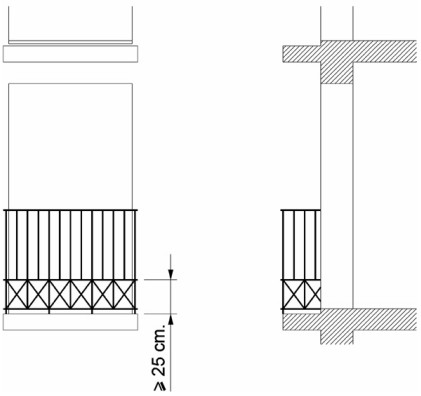
SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 75. Composición y acabado de fachadas

1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.



2. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener una proporción de macizos igual o superior a dos tercios (2/3) de la de huecos.
3. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.



4. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado. Se prohiben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.
5. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.

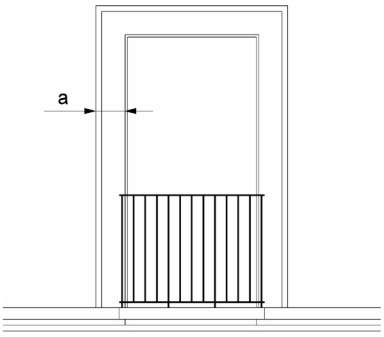
Los salientes y balconadas no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiendo por tales los

elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plombagina y el negro.

6. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán resaltarse con molduras o pilastras con un ancho no superior a treinta (30) centímetros. El saliente cumplirá las condiciones que se señalan en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

   Cuando en un edificio se incorpore la portada del edificio demolido no será de aplicación lo anterior.



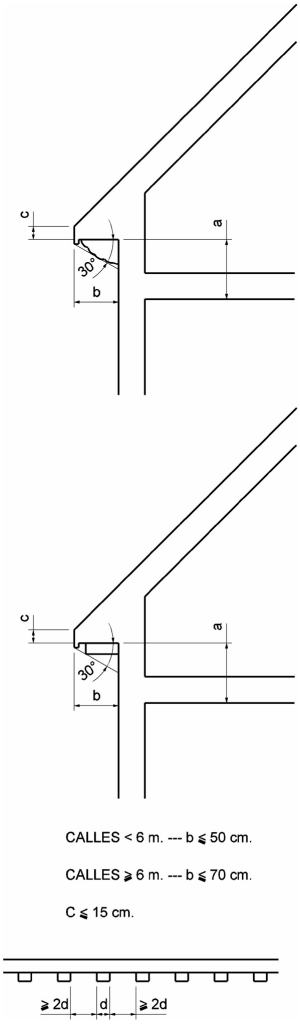
a ≤ 20 cms.

7. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de cinco (5) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

8. La carpintería exterior deberá ser de madera o hierro, autorizándose el aluminio en color marrón o negro, prohibiéndose expresamente el aluminio en otros colores.

9. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas. Se pintarán en blanco, o en gris u ocre en tonos claros, ateniéndose al color predominante en el tramo de calle o al existente en edificaciones contiguas que estén catalogadas.

10. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.



Artículo 76. Aleros

1. El saliente máximo de los aleros sobre la alineación oficial será de cincuenta (50) centímetros, excepto en las calles de ancho igual o superior a seis (6) metros en las que se podrá llegar a los setenta (70) centímetros.

2. El material a emplear para la construcción de los mismos puede ser: piedra, piedra artificial, madera, ladrillo macizo u hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada.

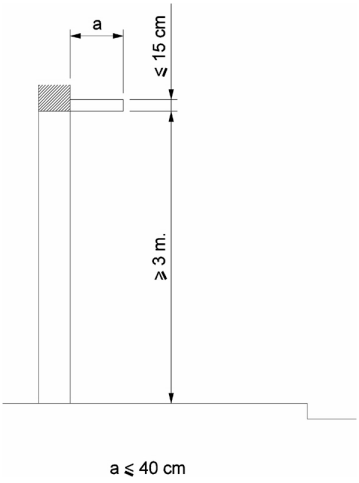
3. El alero no puede, en ningún caso, producirse como prolongación del forjado.

4. Si se emplean molduras, estas deben quedar comprendidas en el plano que va desde el borde exterior del alero al paramento de fachada, con una inclinación bajo la horizontal de treinta grados sexagesimales (30º).

5. Si el alero se compone con canecillos de madera, se aplicará el mismo criterio del punto anterior para definir su altura, entendiendo que dichos canecillos siempre deben ser prismáticos.

   El ancho del canecillo no debe ser inferior a su altura y la cadencia en su empleo no deberá hacer que la distancia entre uno y otro sea inferior al doble de éste.

Artículo 77. Marquesinas



Se admiten las marquesinas reguladas en el artículo 77 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, si bien el saliente máximo será de cuarenta (40) centímetros y su espesor será igual o inferior a quince (15) centímetros.

Artículo 78. Toldos

1. Se admiten los toldos regulados en el artículo 79 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:

   a) Los toldos móviles sólo se admiten en los huecos de planta baja.

   b) Podrán instalarse toldos móviles para cubrir temporalmente calles peatonales siempre que se sitúen como mínimo, a siete (7) metros de la rasante de la calle.

   c) Deben ser de un color liso, en tonos claros del blanco al beige o tostados del beige al sepia. Se prohiben los tonos crudos y brillantes, entendiendo por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo anterior Marquesinas.

Artículo 79. Muestras y Banderines

Solo se admiten en los huecos de planta baja las muestras reguladas en el artículo 80 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:

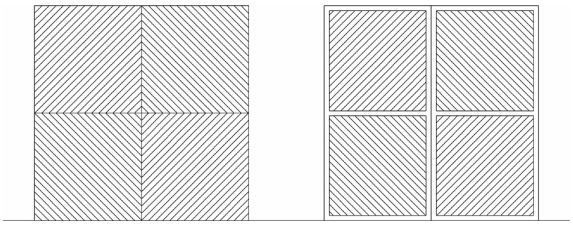
a) Estarán formadas por letras sueltas.

b) Todos los rótulos de un mismo edificio deberán estar compuestos don letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura.

Artículo 80. Puertas de garajes

1. Las puertas de los garajes deberán cerrar el hueco en su totalidad, no permitiéndose puertas a media altura o caladas. No obstante, se permite su calado en la parte superior y en una altura de, como máximo, el diez por ciento (10%) de su altura total.

   Tendrán una altura máxima de tres (3) metros y su anchura deberá justificarse en función de la anchura de la calle desde la que se accede, con el objeto de evitar las maniobras de los vehículos en la calle.



2. Serán de madera, formadas por un bastidor metálico acabado exteriormente con piezas de madera machihembradas de espesor no menor de veinticinco (25) milímetros, o metálicas imitando los acabados de las puertas tradicionales de madera. Se prohiben los acabados en chapa ondulada o similares.

3. La madera deberá pintarse en tonos marrones. Los elementos metálicos deberán pintarse asimismo en negro o tonos marrones.

Artículo 81. Carpinterías y fachadas

1. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. u otros materiales similares, debiendo cumplir en todo caso, las características siguientes:

   a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados en negro o marrón oscuro.

   b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

   c) La madera deberá envejecerse o pintarse en marrón oscuro o negro.

2. Las persianas se atendrán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

Artículo 82. Cubiertas

1. En los edificios con altura máxima señalada de tres (3) o menos plantas sólo será autorizable la cubierta inclinada, preferentemente con teja árabe tradicional y envejecida, admitiéndose la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreras, remates laterales, etc. Se prohiben expresamente las tonalidades rojizas de las tejas cerámicas.

   En los edificios con altura superior, la cubierta podrá ser inclinada, o bien, plana debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto de teja árabe que se prolongará formando tejado, al menos cuatro (4) metros, desde la línea de fachada. Se prohiben los antepechos, petos de terraza, etc.

2. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2 - EDIFICACION EN MANZANA CERRADA

Artículo 83. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "2".
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas. Se admiten además las tipologías de edificación industrial adosada y edificación dotacional aislada o adosada.
2. A los efectos de la aplicación exclusivamente de las condiciones estéticas particulares que se recogen en la Sección 3ª del presente Capítulo se distingue una subzona identificada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación con el código "E" a continuación del número 2 correspondiente a la ordenanza que se corresponde con el ámbito de la Ordenanza que se incluye en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 84. Uso característico

El uso característico es el residencial.

Artículo 85. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo, exceptuando los talleres de reparación de vehículos automóviles.

b) Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio en categorías I y II. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.
- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, semisótano, primera planta ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y servicios: compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.

d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 86. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: cinco (5) metros

b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados

c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 87. Posición de la edificación

1. El plano de fachada de la nueva edificación coincidirá con la alineación exterior, señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

   Se admite que la edificación pueda retranquearse de la alineación siempre que ésta se materialice mediante falsa fachada con la altura de cornisa establecida para la parcela, y que el espacio libre exterior cumpla las condiciones dimensionales fijadas para los patios de luces cerrados en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

   Se admiten los soportales y la separación de la alineación exterior, con un mínimo de tres (3) metros, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana.

2. No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.

3. La ocupación de la parcela por plantas sobre rasante será la siguiente:

   - En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela.
   - En plantas piso se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente. Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a veintitrés (23) metros, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el

fondo edificable pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de veinte (20) metros.

4. Las plantas baja podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 88. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se grafía en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada, excepto en el ámbito de la subzona E en la que deberá alcanzarse la altura mínima de cornisa, o la línea de cornisa de los edificios colindantes si ésta fuera menor, mediante falsas fachadas u otros elementos arquitectónicos.
3. La altura de cornisa en unidades métricas deberá ajustarse a las distancias verticales máximas y mínimas que se señalan a continuación, en función del número de plantas permitido:

Nº DE PLANTAS	DISTANCIA VERTICAL (en metros)	
	MAXIMA	MINIMA
2	6,50	6,00
3	10,00	9,00
4	13,00	12,00
5	16,00	15,00

La altura de cornisa se adoptará en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 89. Ambito de aplicación

1. Las condiciones estéticas de la presente Sección se aplican exclusivamente a los ámbitos identificados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación con el código "E" a continuación del número 2 correspondiente a la ordenanza.
2. En el resto del ámbito de la Ordenanza serán de aplicación las condiciones estéticas generales de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

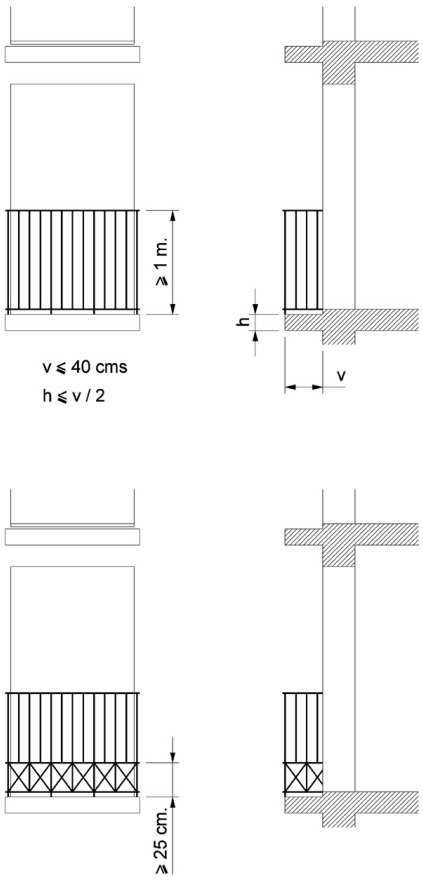
Artículo 90. Composición y acabado de fachadas

1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

2. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener una proporción de macizos igual o superior a dos tercios (2/3) de la de huecos.

3. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

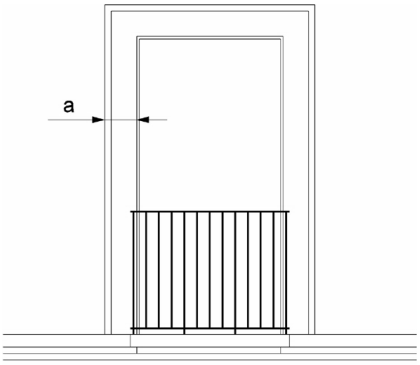
4. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado contínuo pintado. Se prohiben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.



5. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado contínuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.

   Los salientes y balconadas no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiendo por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

   La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plombagina y el negro.



a ⩽ 20 cms.

6. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán resaltarse con molduras o pilastras con un ancho no superior a treinta (30) centímetros. El saliente cumplirá las condiciones que se señalan en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

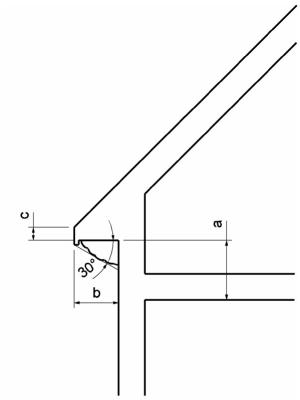
   Cuando en un edificio se incorpore la portada del edificio demolido no será de aplicación lo anterior.

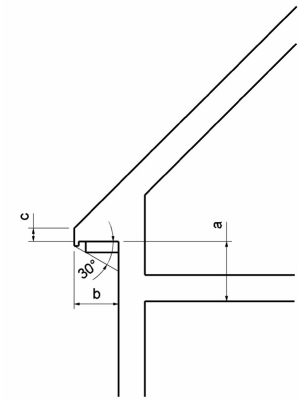
7. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de cinco (5) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

8. La carpintería exterior deberá ser de madera o hierro, autorizándose el aluminio en color bronce, marrón o negro, prohibiéndose expresamente el aluminio en otros colores.

9. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas. Se pintarán en blanco, o en gris u ocre en tonos claros, ateniéndose al color predominante en el tramo de calle o al existente en edificaciones contiguas que estén catalogadas.

10. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

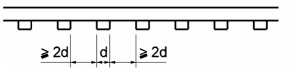




CALLES < 6 m. --- b ⩽ 50 cm.

CALLES ⩾ 6 m. --- b ⩽ 70 cm.

C ⩽ 15 cm.



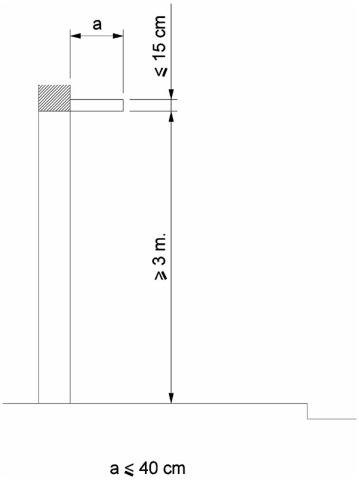
Artículo 91. Aleros

1. El saliente máximo de los aleros sobre la alineación oficial será de cincuenta (50) centímetros, excepto en las calles de ancho igual o superior a seis (6) metros en las que se podrá llegar a los setenta (70) centímetros.

2. El material a emplear para la construcción de los mismos puede ser: piedra, piedra artificial, madera, ladrillo macizo u hormigón sobre encofrado contínuo pintado de igual manera que la fachada.

3. El alero no puede, en ningún caso, producirse como prolongación del forjado.

4. Si se emplean molduras, estas deben quedar comprendidas en el plano que va desde el borde exterior del alero al paramento de fachada, con una inclinación bajo la horizontal de treinta grados sexagesimales (30º).
5. Si el alero se compone con canecillos de madera, se aplicará el mismo criterio del punto anterior para definir su altura, entendiendo que dichos canecillos siempre deben ser prismáticos. El ancho del canecillo no debe ser inferior a su altura y la cadencia en su empleo no deberá hacer que la distancia entre uno y otro sea inferior al doble de éste.



Artículo 92. Marquesinas

Se admiten las marquesinas reguladas en el artículo 77 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, si bien el saliente máximo será de cuarenta (40) centímetros y su espesor será igual o inferior a quince (15) centímetros.

Artículo 93. Toldos

1. Se admiten los toldos regulados en el artículo 79 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:
   a) Los toldos móviles sólo se admiten en los huecos de planta baja.
   b) Podrán instalarse toldos móviles para cubrir temporalmente calles peatonales siempre que se sitúen como mínimo, a siete (7) metros de la rasante de la calle.
   c) Deben ser de un color liso, en tonos claros del blanco al beige o tostados del beige al sepia. Se prohíben los tonos crudos y brillantes, entendiendo por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.
2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo anterior Marquesinas.

Artículo 94. Muestras y Banderines

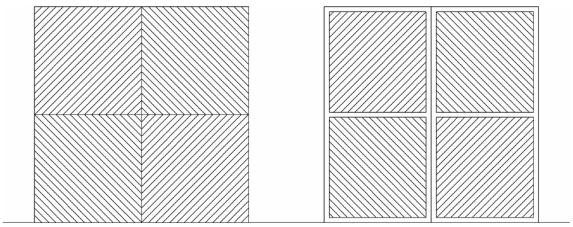
Solo se admiten en los huecos de planta baja las muestras reguladas en el artículo 80 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales::

a) Estarán formadas por letras sueltas.
b) Todos los rótulos de un mismo edificio deberán estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura.

Artículo 95. Puertas de garajes

1. Las puertas de los garajes deberán cerrar el hueco en su totalidad, no permitiéndose puertas a media altura o caladas. Se permite su calado en la parte superior y en una altura de, como máximo, el diez por ciento (10%) de su altura total.

Tendrán una altura máxima de tres (3) metros y su anchura deberá justificarse en función de la anchura de la calle desde la que se accede, con el objeto de evitar las maniobras de los vehículos en la calle.



2. Serán de madera, formadas por un bastidor metálico acabado exteriormente con piezas de madera machihembradas de espesor no menor de veinticinco (25) milímetros, o metálicas imitando los acabados de las puertas tradicionales de madera. Se prohiben los acabados en chapa ondulada o similares.

3. La madera deberá pintarse en tonos marrones. Los elementos metálicos deberán pintarse asimismo en negro o tonos marrones.

Artículo 96. Carpinterías y fachadas

1. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. u otros materiales similares, debiendo cumplir en todo caso, las características siguientes:

   a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados en negro o marrón oscuro.

   b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

   c) La madera deberá envejecerse o pintarse en marrón oscuro o negro.

2. Las persianas se atendrán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

Artículo 97. Cubiertas

1. En los edificios con altura máxima señalada de tres (3) o menos plantas sólo será autorizable la cubierta inclinada, preferentemente con teja árabe tradicional y envejecida, admitiéndose la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreras, remates laterales, etc. Se prohiben expresamente las tonalidades rojizas de las tejas cerámicas.

   En los edificios con altura superior, la cubierta podrá ser inclinada, o bien, plana debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto de teja árabe que se prolongará formando tejado, al menos cuatro (4) metros, desde la línea de fachada. Se prohiben los antepechos, petos de terraza, etc.

2. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3 - UNIFAMILIAR ADOSADA

Artículo 98. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "3".
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada.

Artículo 99. Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen cuatro (4) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos "1º", "2º", "3º"y "4º" a continuación del número 3 correspondiente a la ordenanza.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 100. Uso característico

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 101. Usos compatibles

Son usos compatibles en todos los grados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.

b) Industrial: Se admite el uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.

c) Terciario:
   - Hospedaje en edificio exclusivo.
   - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

d) Equipamiento y servicios: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

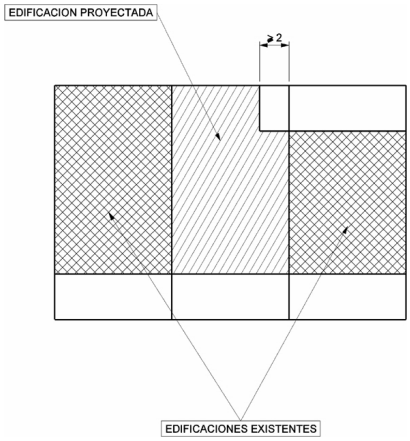
Artículo 102. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:
   - Grados 1º, 2º y 4º: siete (7) metros
   - Grado 3º: ocho (8) metros

b) Superficie mínima de parcela: En todos los grados será de cien (100) metros cuadrados

c) La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.



Artículo 103. Posición de la edificación

1. No se establece retranqueo del plano de fachada de la nueva edificación salvo que las edificaciones colindantes estén retranqueadas en cuyo caso la nueva edificación deberá ajustarse al de éstas, sin dejar medianeras vistas.

2. No se establece retranqueo de la línea de la nueva edificación en relación a los linderos laterales y testero, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

Artículo 104. Ocupación de la parcela

1. No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:
   - Grados 1º, 2º y 3º: ochenta por ciento (80%)
   - Grado 4º: ochenta y siete por ciento (87%)
2. En todos los grados se admite la ocupación bajo rasante del cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 105. Altura de la edificación

En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja, y una altura de cornisa de seis con cincuenta (6,50) metros.

Artículo 106. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado:

- Grado 1º: uno con seis (1,6) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º: uno con catorce (1,14) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 3º: uno con cuatro (1,4) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 4: uno con setecientos veinticuatro (1,724) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 - UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 107. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "4".
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada.

Artículo 108. Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen cuatro (4) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos "1º", "2º", "3º" y "4º" a continuación del número 4 correspondiente a la ordenanza.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 109. Uso característico

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

Artículo 110. Usos compatibles

Son usos compatibles en todos los grados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.

b) Terciario:
   - Hospedaje en edificio exclusivo.
   - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y servicios: Compatibles en todas sus clases, excepto servicios urbanos e infraestructurales, en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 111. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

   - Grados 1º y 2º: doce (12) metros
   - Grado 3º: dieciocho (18) metros
   - Grado 4º: veinte (20) metros

b) Superficie mínima de parcela:

- Grados 1º y 2º: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
- Grado 3º: quinientos (500) metros cuadrados
- Grado 4º: mil (1.000) metros cuadrados

c) La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 112. Posición de la edificación

1. El plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse de la alineación exterior una distancia igual o superior a la que se establece para cada grado:
   - Grados 1º, 2º y 3º: tres (3) metros
   - Grado 4º: cinco (5) metros
2. La línea de la nueva edificación deberá retranquearse de los linderos laterales una distancia igual o superior a la que se establece para cada grado:
   - Grados 1º, 2º y 3º: tres (3) metros
   - Grado 4º: cinco (5) metros
3. La línea de la nueva edificación deberá retranquearse del lindero testero una distancia igual o superior a la que se establece para cada grado:
   - Grados 1º y 2º: tres (3) metros
   - Grado 3º: seis (6) metros
   - Grado 4º: cinco (5) metros

Artículo 113. Ocupación de la parcela

1. No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:
   - Grados 1º y 2º: sesenta por ciento (60%)
   - Grado 3º: cuarenta por ciento (40%)
   - Grado 4º: veinte por ciento (20%)
2. En todos los grados se admite la ocupación bajo rasante del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

Artículo 114. Altura de la edificación

En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado:

- Grados 1º, 2º y 3º: seis con cincuenta (6,50) metros
- Grado 4º: siete (7) metros

Artículo 115. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado:

- Grado 1º: cero con noventa y cinco (0,95) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º: cero con setenta (0,70) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 3º: cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 4º: cero con cuarenta (0,40) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 116. Condiciones especiales para el grado 4º

Las parcelas calificadas con el grado 4º y situadas en el núcleo de Santa Ana no deben tener ningún acceso directo desde la carretera J-234, por lo que deberá realizarse el acceso a las mismas desde el viario interior previsto en las Unidades de Ejecución.

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5 - INDUSTRIAL

Artículo 117. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "5".
2. Su tipología responde a la edificación industrial aislada o adosada.

Artículo 118. Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen tres (3) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos "1º", "2º" y "3º" a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 119. Uso característico

En todos los grados el uso característico es el industrial.

En las parcelas calificadas de industrial y situadas en el borde este de Santa Ana se prohibe el almacenamiento al aire libre de productos potencialmente contaminantes del acuífero.

Artículo 120. Usos compatibles

1. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:
   a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida en total de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
   b) Terciario:
      - Comercio en categoría I y en situación de planta baja, con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la total de planta baja.
      - Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.
   c) Equipamiento y servicios: Se admiten los usos deportivo, público - administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.
2. Son usos compatibles en los grados 2º y 3º los que se señalan a continuación:
   a) Terciario:
      - Comercio en categoría I y en situación de planta baja, con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la total de planta baja.

- Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.

b) Equipamiento y servicios: Se admiten los usos deportivo, público - administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 121. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1º: quince (15) metros
- Grado 2º: veinticinco (25) metros
- Grado 3º: cincuenta (50) metros

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1º: quinientos (500) metros cuadrados
- Grado 2º: mil (1.000) metros cuadrados
- Grado 3º: cinco mil (5.000) metros cuadrados

c) La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Artículo 122. Posición del edificio respecto a la alineación exterior

1. En el grado 1º la nueva edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo éste será como mínimo de cinco (5) metros, debiendo garantizarse el correcto tratamiento de las paredes adosadas a los linderos laterales de las edificaciones colindantes.
2. En los grados 2º y 3º el plano de fachada de la nueva edificación deberá retranquearse cinco (5) metros como mínimo.
3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

Artículo 123. Separación a linderos

La separación de la línea de la nueva edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:

- Grados 1º: no se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros sin dejar medianeras vistas. Cuando el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano se fija un retranqueo de cinco (5) metros.
- Grados 2º y 3º: cinco (5) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que existan construcciones adosadas a uno de los linderos medianeros.

Artículo 124. Ocupación de la parcela

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

- Grado 1º: cien por cien (100%) de la superficie de parcela, salvo que el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano en cuyo caso será la resultante de aplicar los retranqueos.
- Grado 2º: setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela para la ocupación sobre rasante y del cien por cien (100%) para la ocupación bajo rasante.
- Grado 3º: cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

Artículo 125. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en todos los grados en dos (baja + 1).
2. La altura máxima de cornisa en metros se establece en todos los grados en ocho (8) metros.
3. La altura maxima total en metros se establece en ambos grados en diez con cincuenta (10,50) metros.

   Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

Artículo 126. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado:

- Grado 1º: uno con doscientos setenta y siete (1,277) metros cuadrados construido por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º: cero con setenta (0,70) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

- Grado 3º: cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 127. Condiciones estéticas

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
2. No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 -TERCIARIO

Artículo 128. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "6".
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los usos de Terciario.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 129. Uso característico

El uso característico es el terciario

Artículo 130. Usos compatibles

Son usos compatibles los de Equipamiento y Servicios

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 131. Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de la edificación en la zona se distinguen tres (3) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la documentación gráfica del PGOU, con los códigos "1º", "2º" y "3º" a continuación del número 6 correspondiente a la ordenanza.

Artículo 132. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan para cada uno de los grados, las superficies mínimas siguientes:

- Grado 1º: doscientos (200) metros cuadrados
- Grados 2º y 3º: mil (1.000) metros cuadrados

Artículo 133. Posición de la edificación en la parcela

La posición de la edificación en la parcela es libre, sin superar los coeficientes de ocupación que se establecen para cada grado:

- Grados 1º y 3º: cien por cien (100%)
- Grado 2º: setenta por ciento (70%)

Artículo 134. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:
   - Grado 1º: dos (2) plantas
   - Grado 2º: tres (3) plantas
   - Grado 3º: cuatro (4) plantas. La altura mínima será de tres (3) plantas.
2. La altura máxima de cornisa en metros se establece para cada grado:
   - Grado 1º: siete (7) metros
   - Grado 2º: nueve con cincuenta (9,50) metros
   - Grado 3º: trece (13) metros, con un mínimo de nueve (9) metros.

Artículo 135. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad en la parcela se establece para cada grado:

- Grado 1º: dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela
- Grado 2º: dos con uno (2,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela
- Grado 3º: uno con siete (1,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Artículo 136. Ambito y tipología

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con trama o relleno del color correspondiente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse éstas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

Artículo 137. Condiciones de aplicación

1. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.
2. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en las presente Normas Urbanísticas y en la Ordenanza Municipal de la Edificación, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 138. Uso característico

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:
   - DOC: Docente
   - DEP: Deportivo
   - SAN: Sanitario
   - SAS: Social-asistencial
   - CUL: Cultural
   - REL: Religioso
   - PAD: Público-administrativo
   - SU: Servicios urbanos
   - SI: Servicios infraestructurales
2. En las parcelas calificadas con el código "PO" - Equipamiento de uso polivalente- podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.
3. En la parcela calificada como sistema general sanitario adscrita al suelo urbanizable sectorizado se admite el uso terciario.

Artículo 139. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios, además del uso característico pormenorizado señalado en el plano, podrá disponerse cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

   También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente y religioso.

2. Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.

3. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional, recogido como acción programada en el plano de Inventario de Acciones, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 3 anterior.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 140. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto

b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas de Edificación Unifamiliar Aislada o Equipamiento y Servicios, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.

c) Deberá retranquearse de las alineaciones para las que se establece un retranqueo obligatorio a fachada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Artículo 141. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas se señala gráficamente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

Artículo 142. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

   a) Docente y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

   b) Sanitario, social-asistencial y parcelas calificadas como polivalente: dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

   c) Cultural y religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

   d) Público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales: un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela, excepto en la parcela destinada a aparcamiento de vehículos pesados situada en el acceso al núcleo urbano de Alcalá la Real por la C-335 en la que la edificabilidad máxima será de cero con cinco (0,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, no permitiéndose parcelaciones..

2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

CAPÍTULO 9. ORDENANZA Nº 8 - PARQUES Y JARDINES

Artículo 143. Ambito y clases

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con trama o relleno del color correspondiente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. Las condiciones que se señalan para los Parques y Jardines serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de la normativa urbanística.

   El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos promovidos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá la Real, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de estas Normas.

3. Se distinguen las siguientes clases:

   - APU: Areas públicas, que corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.
   - ZV: Zonas Verdes que corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Artículo 144. Condiciones de las áreas públicas

1. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el diez por ciento (10%) de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:

   a) Vivienda para vigilancia de la zona, con un máximo de una (1) y una superficie máxima construida de ciento veinte (120) metros cuadrados.

   b) Comercio de la categoría I, con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados en forma de restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados.

   c) Oficinas y almacenes vinculados al servicio del ferial, así como otros servicios urbanos.

   d) Salas de reunión siempre que su superficie en el conjunto del área no exceda del cinco por ciento (5%) de la superficie total.

   e) Equipamiento y Servicios, excepto los usos pormenorizados de Sanitario, Social-asistencial y Religioso, salvo los puestos de socorro con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Se admiten asimismo las construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

Artículo 145. Condiciones de las zonas verdes

1. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
2. Podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.
3. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.
4. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Artículo 146. Acceso a los edificios desde parques y jardines

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPITULO 10. ORDENANZA Nº 9 - EDIFICACION EN ALDEAS

Artículo 147. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación correspondiente a las aldeas en los que se identifica con el código "9".
2. Su tipología responde a la edificación entre medianeras aunque permite también la edificación unifamiliar adosada o aislada.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 148. Uso característico

El uso característico es el residencial

Artículo 149. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases en situaciones de planta baja y edificio de uso exclusivo.

b) Terciario:

- Hospedaje
- Comercio en categorías I y II. Las situaciones que se admiten son las de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Salas de Reunión en situación de planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) Equipamiento y Servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

d) Garaje - aparcamiento: En todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo. También se admite la construcción de cocheras individuales.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 150. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

- Longitud mínima del lindero frontal: siete (7) metros
- Superficie mínima de parcela: ciento cincuenta (150) metros cuadrados

Artículo 151. Posición de la edificación

1. El plano de fachada de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior, o retranquearse de la misma un mínimo de cinco (5) metros. Si las edificaciones colindantes están retranqueadas, la nueva edificación deberá ajustarse al retranqueo de las mismas. En cualquier caso las medianeras que pudieran quedar vistas deben tratarse por el que construya en la parcela colindante mediante pintura o pantallas vegetales de altura equivalente a la medianera.
2. La línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante. No obstante, si una o las dos edificaciones colindantes están separadas del lindero lateral, la nueva edificación deberá asimismo retranquearse del lindero correspondiente un mínimo de tres (3) metros.
3. La línea de edificación deberá retranquearse del lindero testero un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 152. Ocupación de la parcela

El coeficiente de ocupación máxima de la parcela por la edificación se establece en el ochenta por ciento (80%).

Artículo 153. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en dos (2) plantas.
2. La altura máxima de cornisa se establece en seis con cincuenta (6,50) metros.

Artículo 154. Condiciones estéticas

1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.
2. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
3. Los únicos cuerpos salientes permitidos sobre la alineación exterior son los balcones, balconadas y cierres, con los salientes máximos definidos en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

   El material a emplear para la formación de la bandeja saliente puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.

Los salientes y balconadas no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiendo por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plombagina y el negro.

4. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado. Se prohiben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.
5. La carpintería exterior deberá ser de madera o hierro, autorizándose el aluminio en color bronce, marrón o negro, prohibiéndose expresamente el aluminio en otros colores.
6. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas en blanco o encaladas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.
7. Sólo será autorizable la cubierta inclinada, preferentemente con teja árabe tradicional y envejecida, admitiéndose la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreras, remates laterales, etc.

CAPITULO 11. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 155. Definición y delimitación

1. Las Áreas con Planeamiento Aprobado (APA´s) son aquellas áreas en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento aprobado definitivamente.
2. Las Áreas con Planeamiento Aprobado aparecen identificadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con la simbología "APA" seguida del número romano correspondiente a cada ámbito.

Artículo 156. Regulación de las Áreas con Planeamiento Aprobado

1. Cada Área con Planeamiento Aprobado se configura como un área de reparto independiente a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios, manteniéndose el aprovechamiento determinado en los instrumentos de planeamiento y/o gestión aprobados.
2. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Alcalá la Real y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.
3. La competencia del Plan General para completar en suelo urbano la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, se efectúa en las Áreas con Planeamiento Aprobado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.

   En el presente Capítulo se incluye una ficha para cada Área con los siguientes aspectos:

   a) Antecedentes: Se recogen las actuaciones de carácter general y los expedientes administrativos que configuran la base del planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Área con Planeamiento Aprobado.

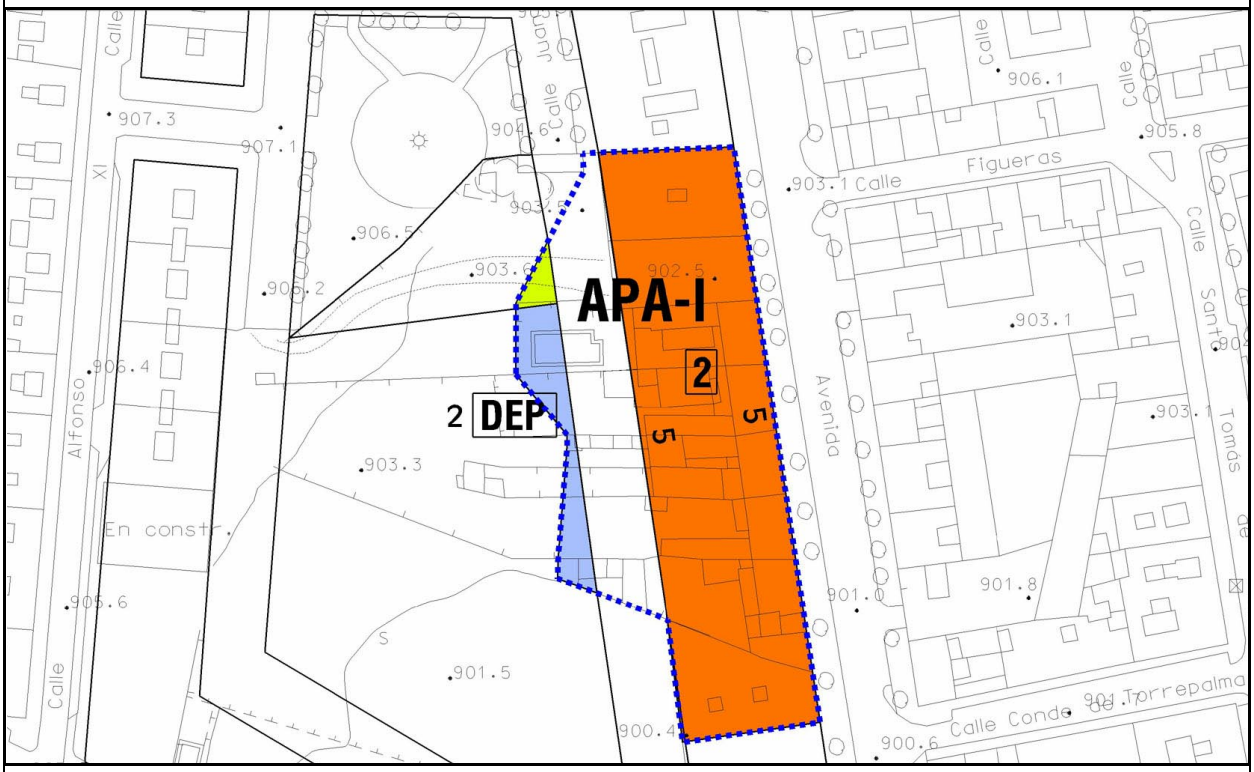
   b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, recogiendo las modificaciones introducidas respecto a la obrante en los antecedentes.

   c) Normativa: recoge las condiciones de la edificación y los usos, precisando las particulares condiciones de regulación del Área con respecto a las generales del PGOU.

   d) Plano de situación en el que se recoge también la calificación del suelo.
4. Las condiciones generales de uso y edificación aplicables serán las contenidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

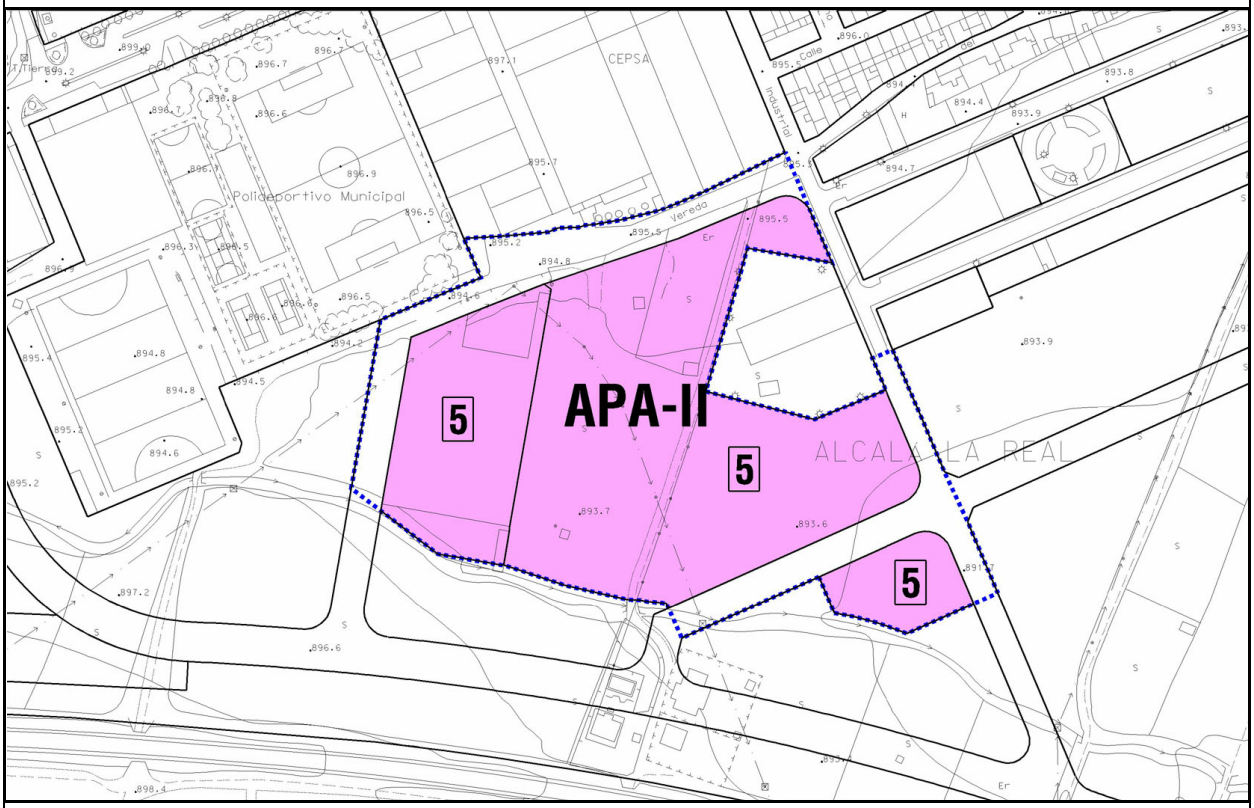
SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO

RESTO UA-4	**APA-I**



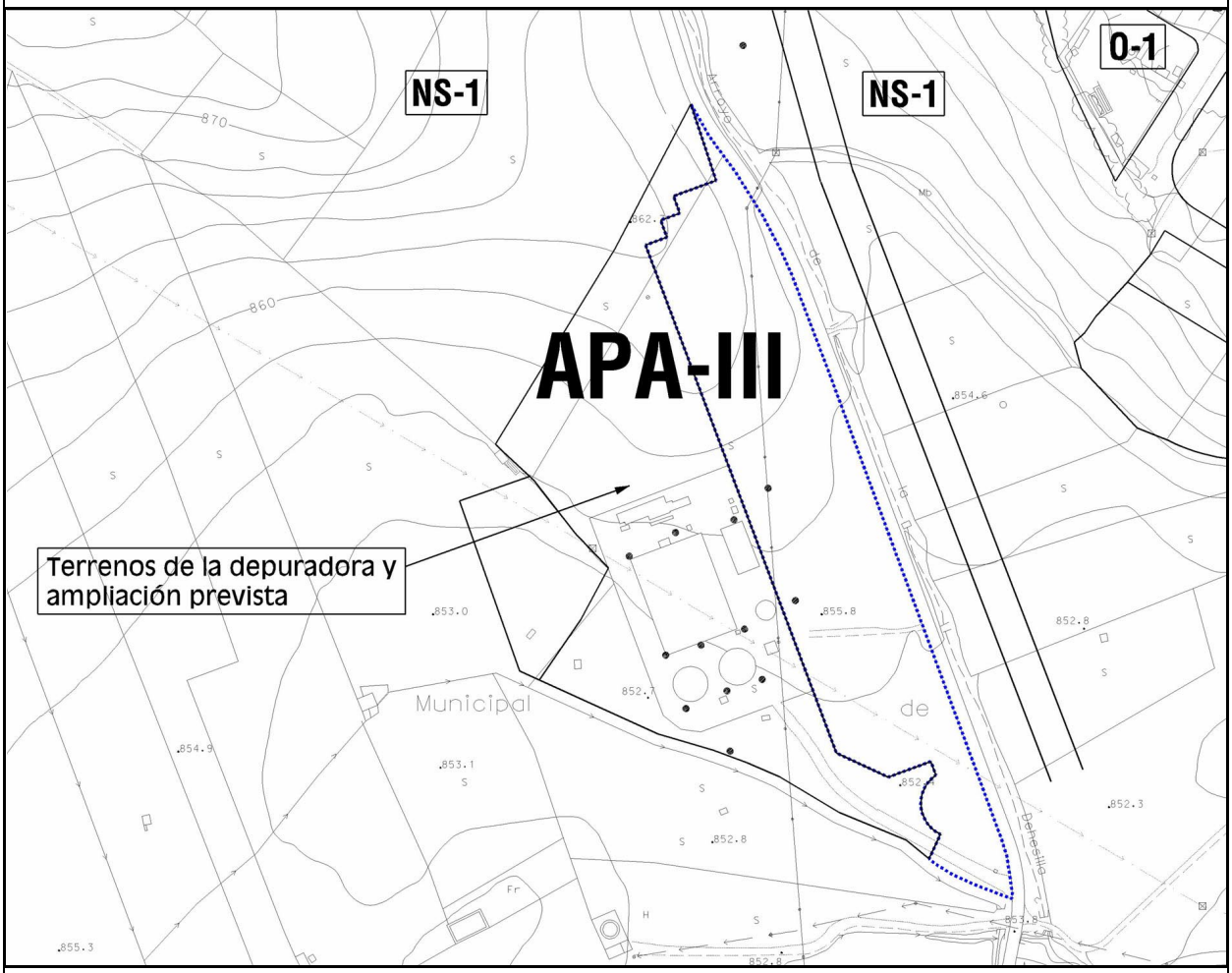
ANTECEDENTES	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente por la COPT 1-2-1996 El Plan Especial dividía el ámbito de la UA-4 del PGOU de 1988 en dos ámbitos, siendo uno de ellos que se refería a la zona consolidada el que se corresponde con la delimitación del APA. Con las determinaciones del Plan Especial no es necesario ningún instrumento de gestión posterior previo a la licencia de edificación, al definirse las determinaciones correspondientes a la reparcelación.	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL:	6.106,70 m²
	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:	4.393,31 m²
	EQUIPAMIENTO:	455,80 m²
	PARQUES Y JARDINES:	77,10 m²
	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	21.966,55 m²
	De acuerdo con el artículo 17 de las Ordenanzas del Plan Especial, referente a las condiciones particulares de la zona consolidada de régimen transitorio especial, según se vayan procediendo a la sustitución de las edificaciones existentes o, se den las demás circunstancias establecidas, por los propietarios se irán realizando las cesiones gratuitas especificadas como ámbitos de cesión y ejecución diferida según el plano de Ordenación O-6. La cuantía que corrresponde a cada propietario se indica en el cuadro de anexo a las Ordenanzas reguladoras del Plan Especial.	
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO:	En la zona grafiada con "2" son las de la Ordenanza Edificación en Manzana Cerrada En la zona de equipamiento el uso característico es el deportivo
	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	En la zona grafiada con "2" son las de la Ordenanza Edificación en Manzana Cerrada, con 5 plantas de altura máxima, tal como se grafía en el plano. En la zona de equipamiento serán las establecidas en la Ordenanza de Equipamiento y Servicios.

ANTIGUA UA-11		**APA-II**



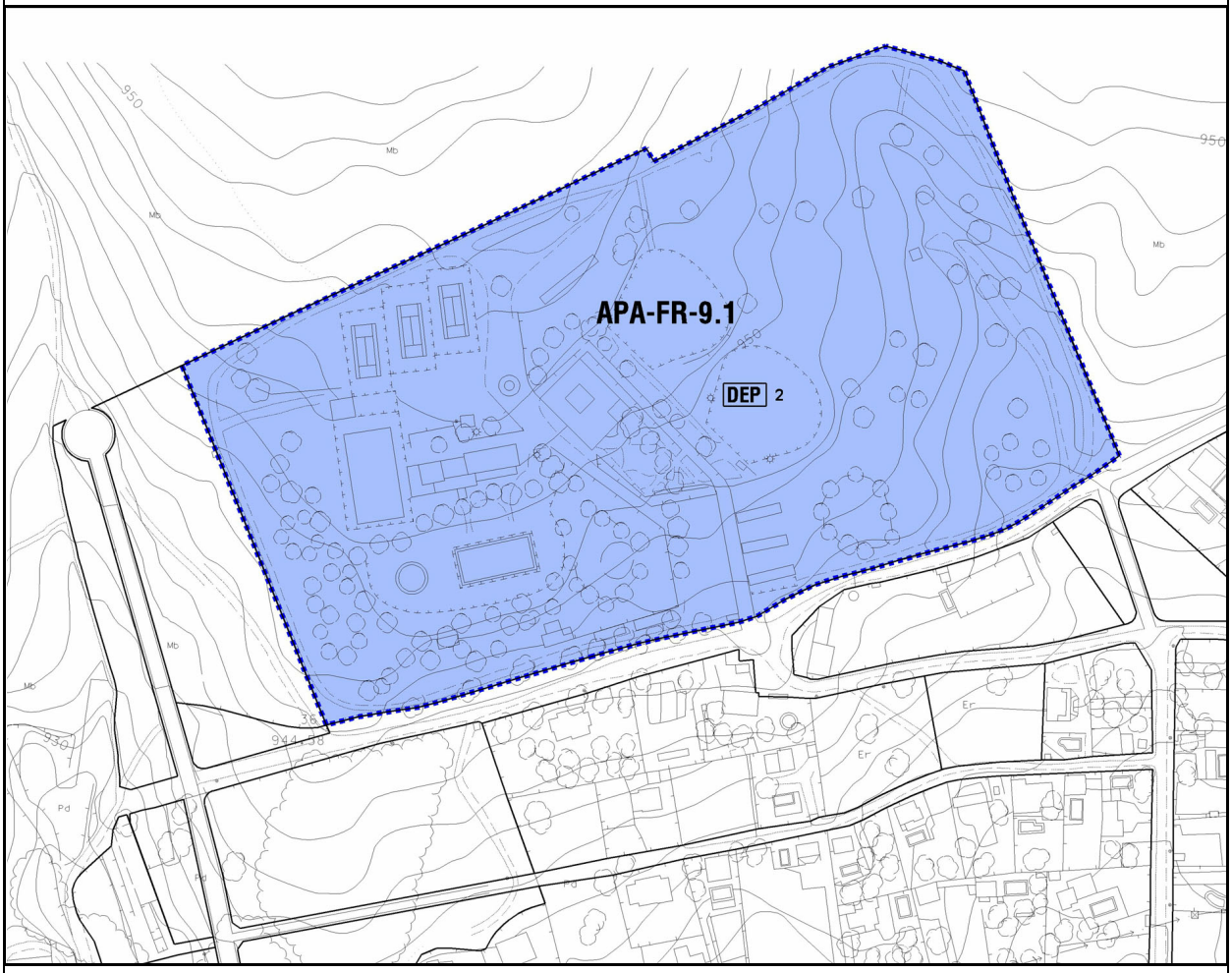
ANTECEDENTES	MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 30-5-1989 MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 11-1-1991, por la que se amplía la superficie. ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA-11 aprobado definitivamente ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN, aprobados definitivamente Se reajustan los límites de la antigua Unidad de Actuación, excluyendo los terrenos ocupados por el Parque de Bomberos y teniendo en cuenta la trama viaria principal del suelo urbanizable colindante: Sectorizado S-5.	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL: SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:	36.308,30 m² 28.338,00 m²
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Las de la Ordenanza 5 Industrial, grado 2º Las establecidas en el Estudio de Detalle

DEPURADORA **APA-III**



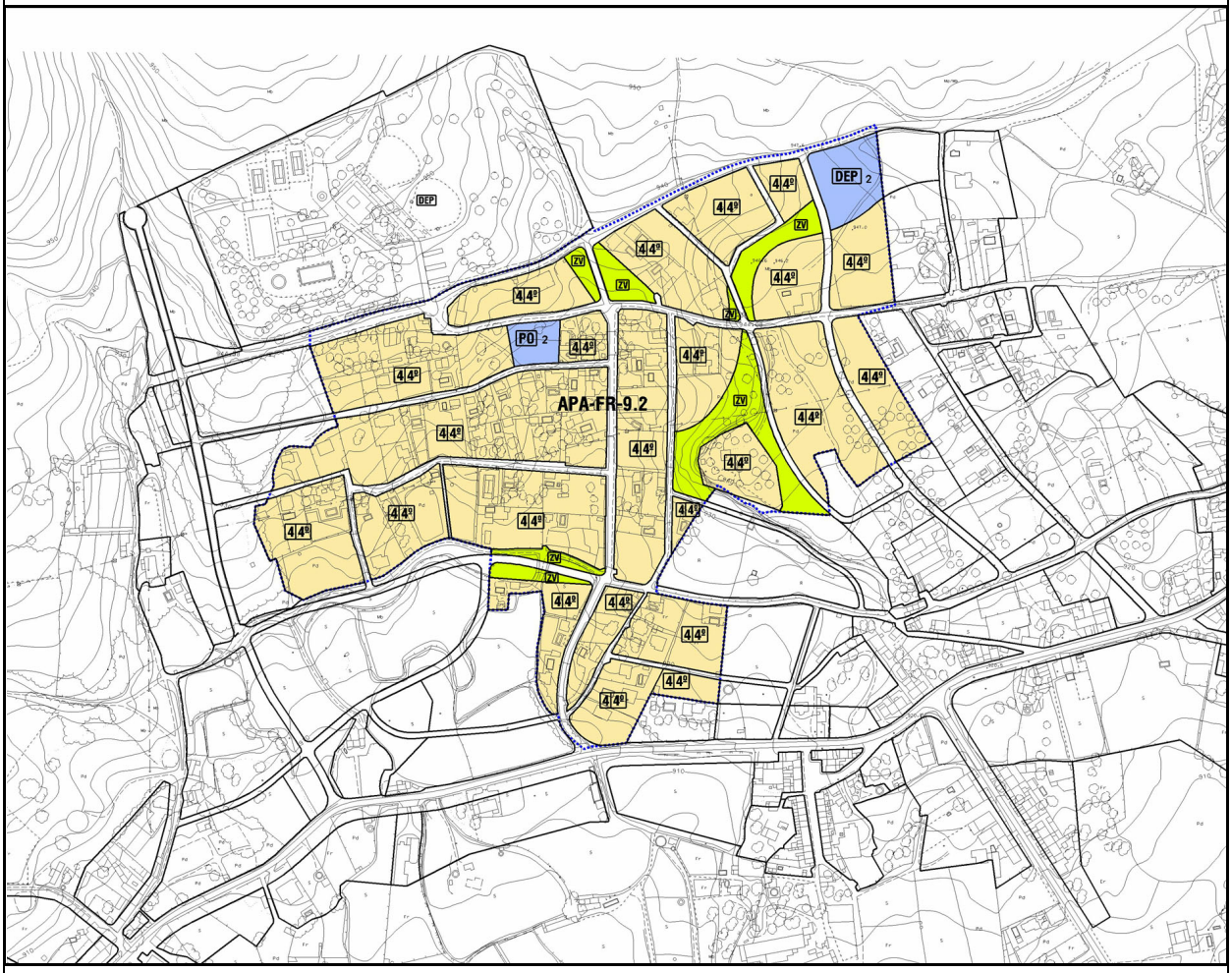
ANTECEDENTES	MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 9-11-1999, en la que se delimitaba una Unidad de Actuación nº 14, con el sistema de actuación de cooperación. CONVENIO URBANÍSTICO, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento por el que los propietarios anticiparon la cesión al Ayuntamiento de 19.375,07 m^2 para la ubicación de la depuradora. Aún no se ha desarollado al estar pendiente del deslinde la vía pecuaria que ha sido solicitada por el Ayuntamiento a Medio Ambiente. El ámbito del APA se circunscribe a los terrenos de la antigua unidad de actuación 14, excluidos los terrenos para la depuradora.	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL: SUPERFICIE NETA EDIFICABLE: SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	16.361,00 m^2 10.000,50 m^2 7.000,00 m^2
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Las de la Ordenanza 5 Industrial, grado 2º Las de la Ordenanza 5 Industrial, grado 2º

CLUB FUENTE DEL REY	**APA-FR-9.1**



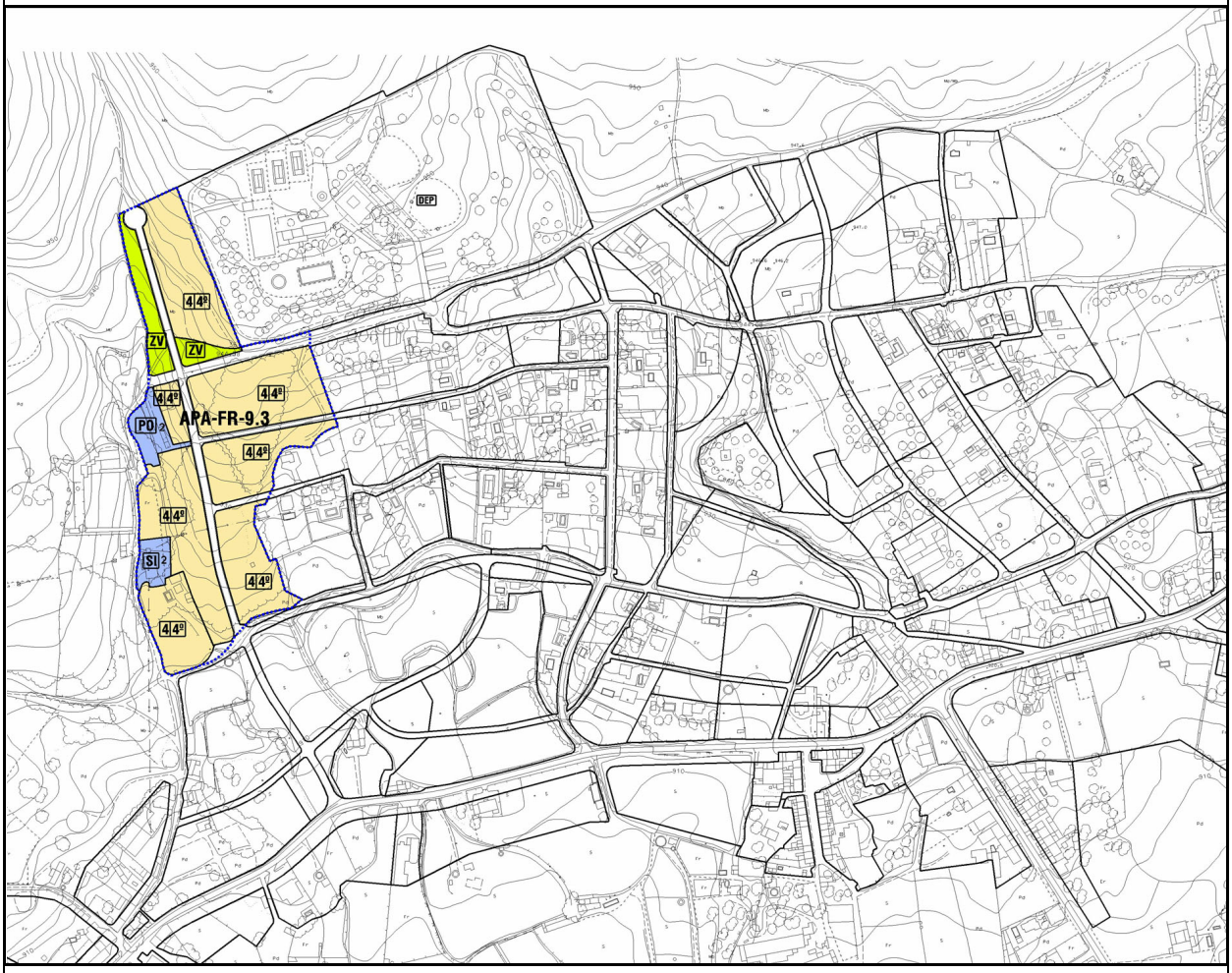
ANTECEDENTES	MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 15-2-1994, por la que se subdividía la Unidad de Actuación nº 9 en 6 Unidades de Actuación: UA-9.1, UA-9.2, UA-9.3, UA-9.4, UA-9.5 y UA-9.6 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente por la COPT el 3-4-1997 PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL: SUPERFICIE NETA EDIFICABLE: SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	72.515,86 m² 72.515,86 m² 3.500,00 m²
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Las de la Ordenanza 7 Equipamiento y Servicios, con el uso característico deportivo Las de la Ordenanza 7 Equipamiento y Servicios, con el uso característico deportivo, excepto en lo referido a la edificabilidad que será como máximo de 3.500,0 m².

ANTIGUA UA-9.2	**APA-FR-9.2**



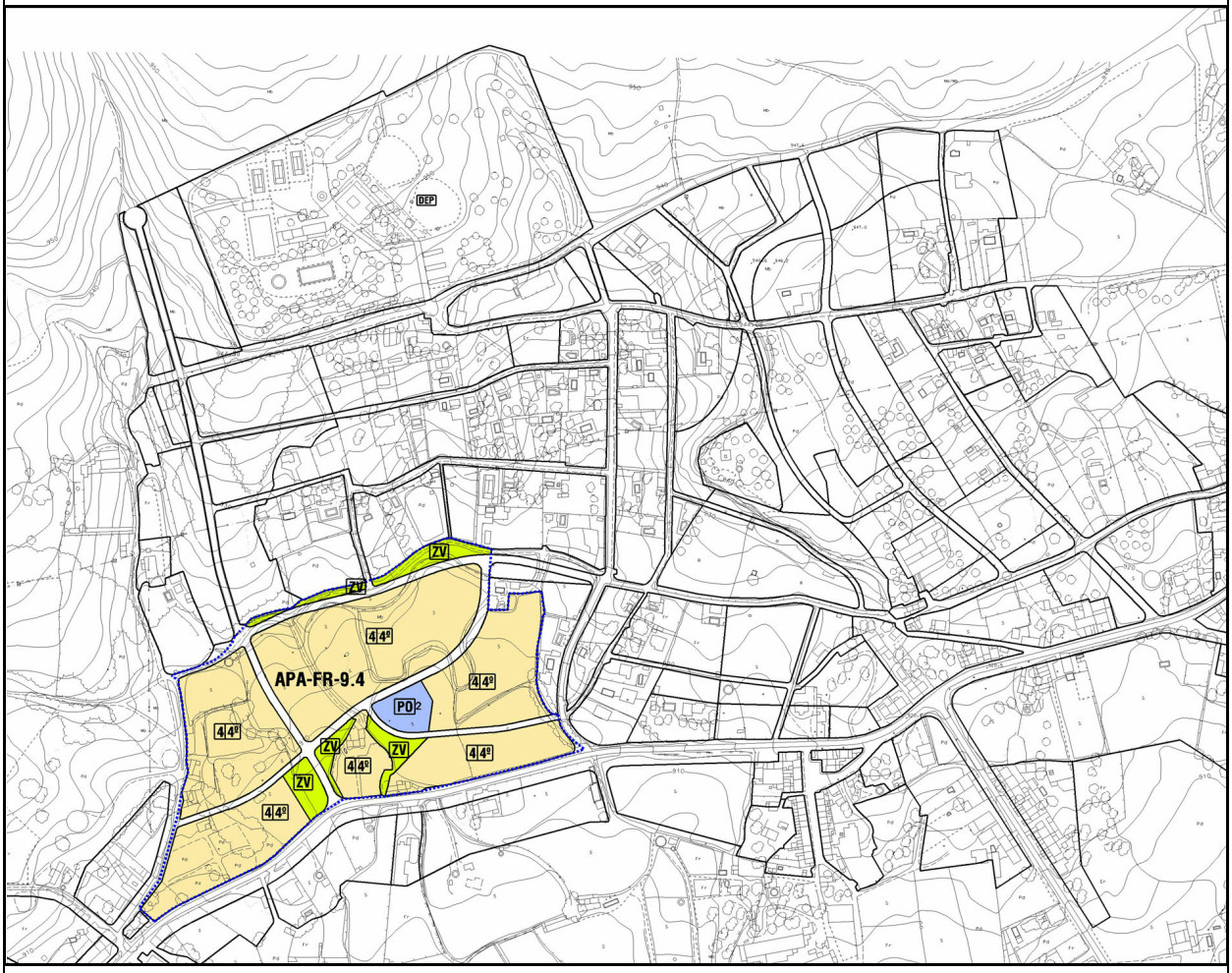
ANTECEDENTES	MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 15-2-1994, por la que se subdividía la Unidad de Actuación nº 9 en 6 Unidades de Actuación: UA-9.1, UA-9.2, UA-9.3, UA-9.4, UA-9.5 y UA-9.6	
	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente por la COPT el 3-4-1997	
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL:	211.883,20 m²
	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:	158.953,98 m²
	EQUIPAMIENTO:	6.962,10 m²
	ZONAS VERDES:	14.428,13 m²
	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	63.581,59 m²
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO:	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada
	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada, grado 4º

ANTIGUA UA-9.3	**APA-FR-9.3**



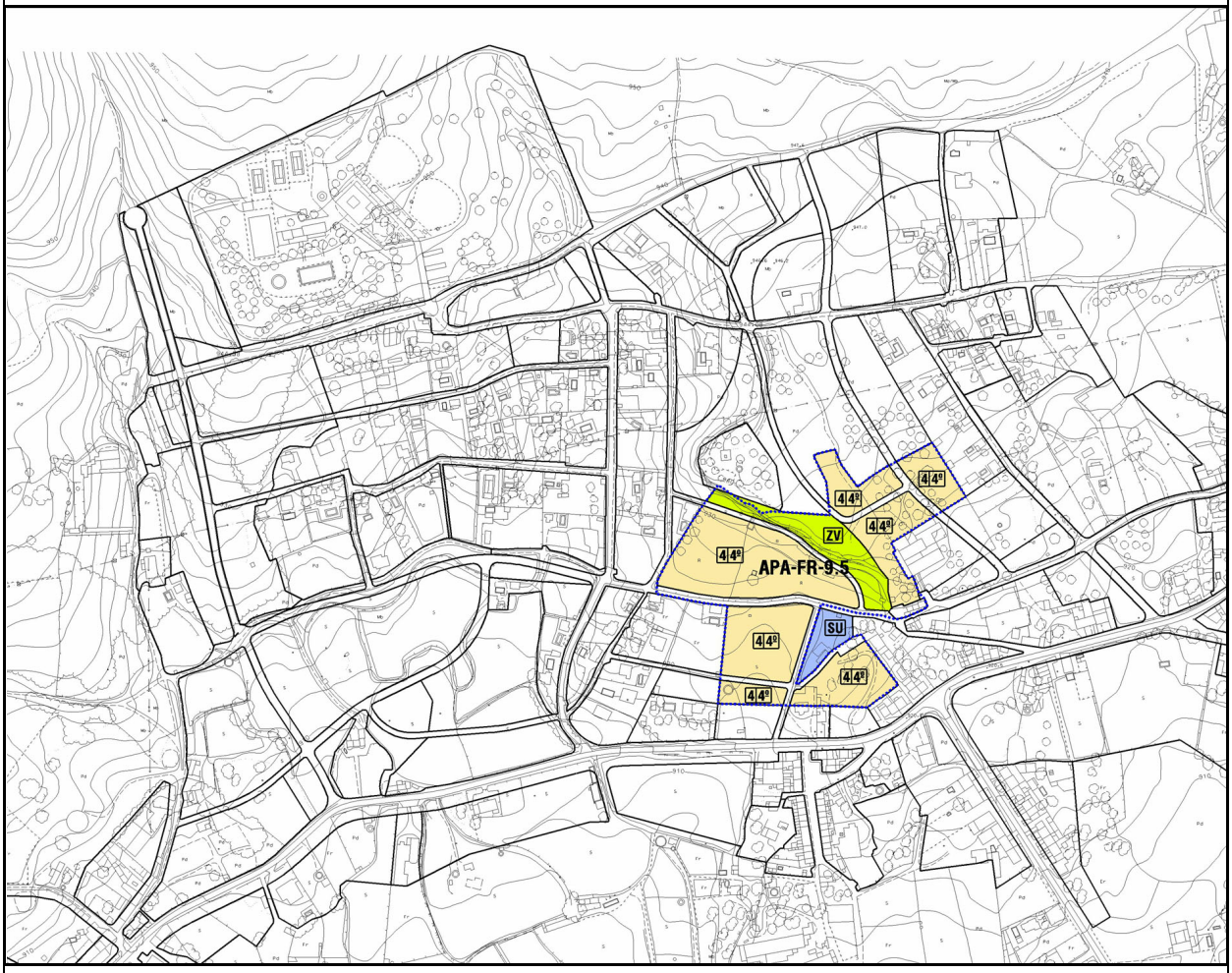
ANTECEDENTES	MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 15-2-1994, por la que se subdividía la Unidad de Actuación nº 9 en 6 Unidades de Actuación: UA-9.1, UA-9.2, UA-9.3, UA-9.4, UA-9.5 y UA-9.6	
	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente por la COPT el 3-4-1997	
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL:	56.751,27 m²
	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:	43.098,81 m²
	EQUIPAMIENTO:	2.530,44 m²
	ZONAS VERDES:	3.146,56 m²
	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	14.163,81 m²
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO:	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada
	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada, grado 4º

ANTIGUA UA-9.4	**APA-FR-9.4**



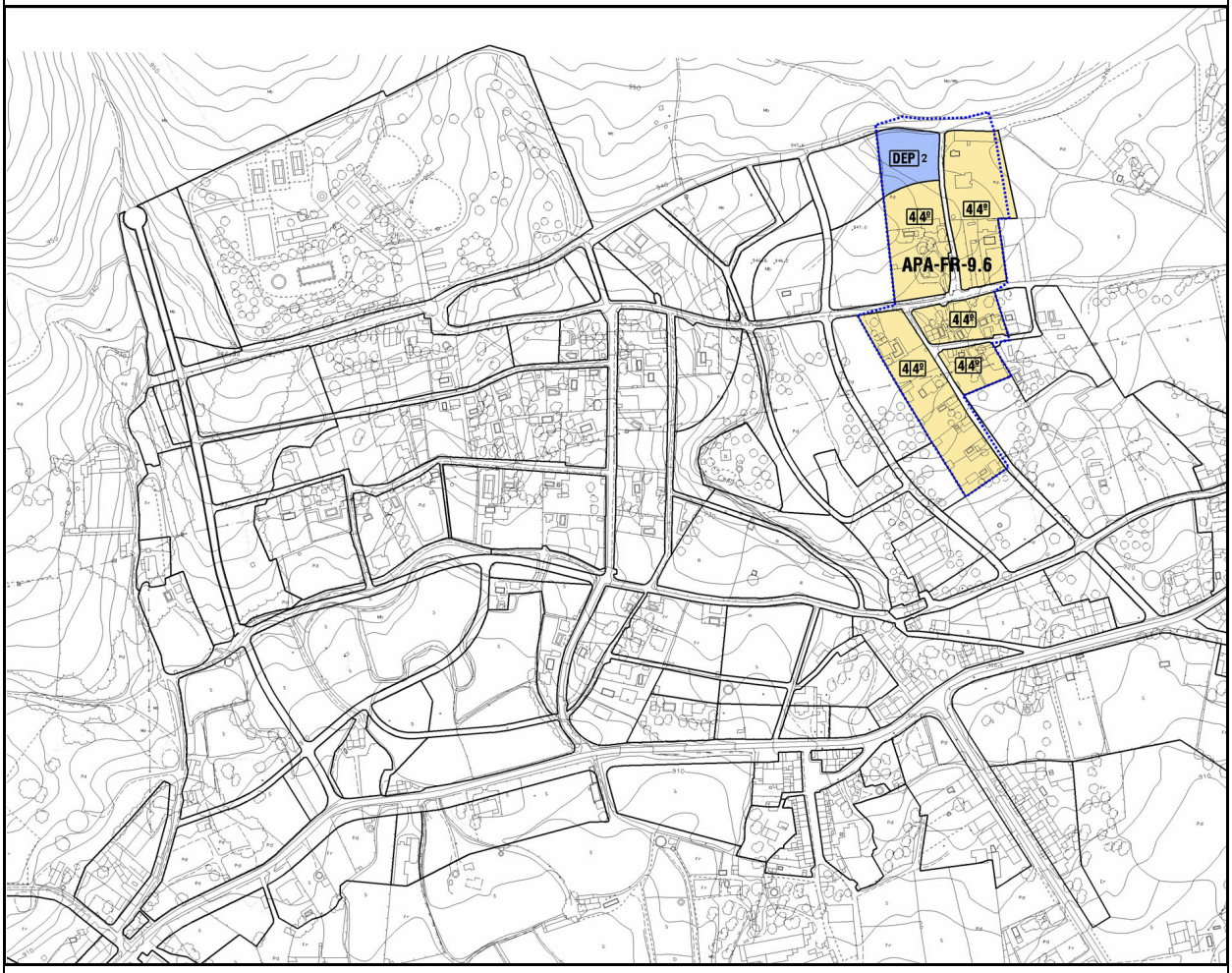
ANTECEDENTES	MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 15-2-1994, por la que se subdividía la Unidad de Actuación nº 9 en 6 Unidades de Actuación: UA-9.1, UA-9.2, UA-9.3, UA-9.4, UA-9.5 y UA-9.6	
	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente por la COPT el 3-4-1997	
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL:	83.043,98 m²
	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:	64.593,03 m²
	EQUIPAMIENTO:	1.926,89 m²
	ZONAS VERDES:	6.454,53 m²
	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	25.179,50 m²
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO:	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada
	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada, grado 4º

ANTIGUA UA-9.5	**APA-FR-9.5**



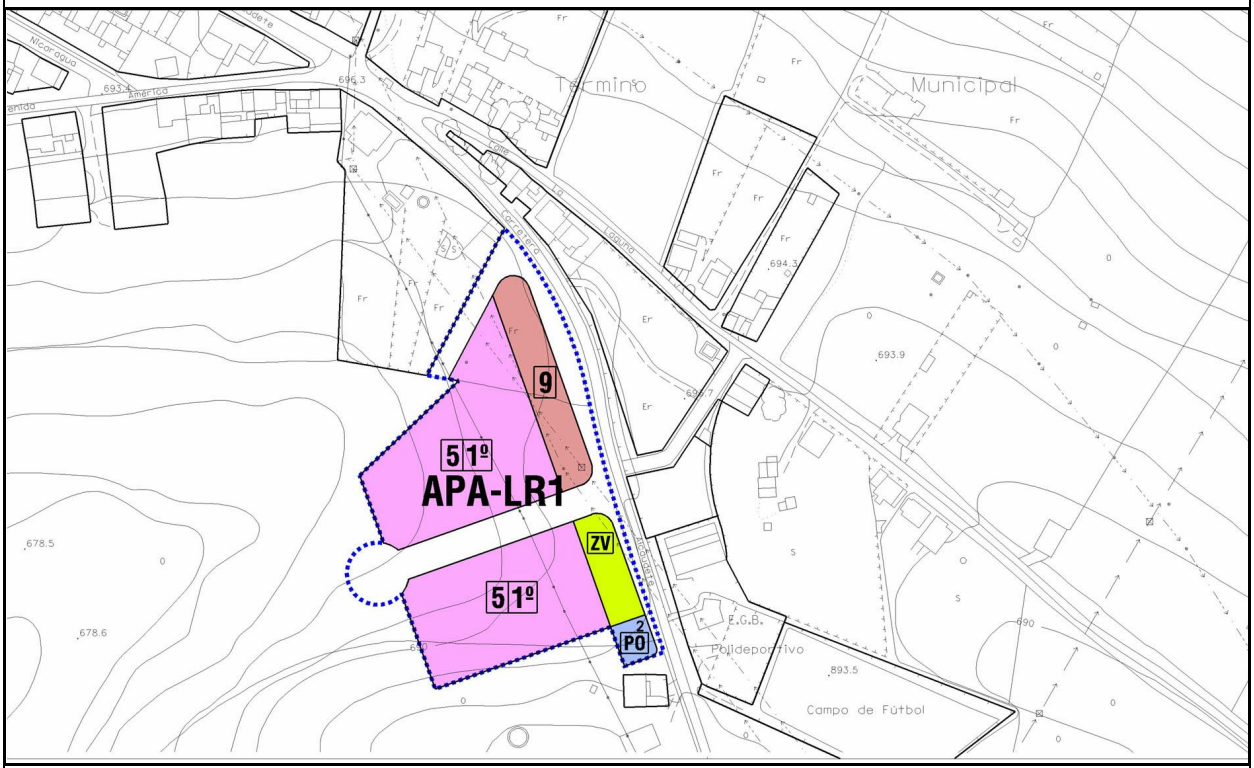
ANTECEDENTES	MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 15-2-1994, por la que se subdividía la Unidad de Actuación nº 9 en 6 Unidades de Actuación: UA-9.1, UA-9.2, UA-9.3, UA-9.4, UA-9.5 y UA-9.6	
	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente por la COPT el 3-4-1997	
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL:	42.173,58 m²
	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:	32.497,53 m²
	EQUIPAMIENTO:	0,00 m²
	ZONAS VERDES:	4.358,02 m²
	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	12.999,01 m²
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO:	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada
	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada, grado 4º

ANTIGUA UA-9.6	**APA-FR-9.6**



ANTECEDENTES	MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 15-2-1994, por la que se subdividía la Unidad de Actuación nº 9 en 6 Unidades de Actuación: UA-9.1, UA-9.2, UA-9.3, UA-9.4, UA-9.5 y UA-9.6	
	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, aprobado definitivamente por la COPT el 3-4-1997	
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN, aprobado definitivamente	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL:	37.184,64 m²
	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE:	29.046,50 m²
	EQUIPAMIENTO:	3.735,38 m²
	ZONAS VERDES:	0,00 m²
	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE:	11.618,60 m²
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO:	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada
	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Las de la Ordenanza 4 Unifamiliar Aislada, grado 4º

LA RABITA-1	**APA-LR-1**



ANTECEDENTES	MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE 1988, aprobada definitivamente por la COPT 9-11-2000 CONVENIO URBANÍSTICO, en el que se determinaba como sistema de actuación el de Compensación Se reajusta la delimitación por el norte del APA hasta el límite con el suelo urbano	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	SUPERFICIE TOTAL: SUPERFICIE NETA INDUSTRIAL: SUPERFICIE NETA RESIDENCIAL: EQUIPAMIENTO: ZONAS VERDES:	18.034,00 m² 10.557,00 m² 2.077,00 m² 353,30 m² 957,35 m²
NORMATIVA	CONDICIONES DE USO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Las de la Ordenanza 9 - Edificación en Aldeas, 5 - Industrial, grado 1º y 7 - Equipamiento y Servicios según se grafía en plano Las de la Ordenanza 9 - Edificación en Aldeas, 5 - Industrial, grado 1º y 7 - Equipamiento y Servicios según se grafía en plano

CAPITULO 12. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 157. Definición y Delimitación

1. Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en la legislación urbanística.

   Cada ámbito de Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto independiente.

2. Las Unidades de Ejecución se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los que aparecen identificadas con la simbología "UE" seguida del número correspondiente a cada Unidad de Ejecución. Cuando en los planos se recoge una ordenación concreta, ésta tiene carácter indicativo y podrá ajustarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle que establecerá las dimensiones del viario de acuerdo con las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 158. Regulación de las Unidades de Ejecución

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.

b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señala iniciativa privada la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

c) Programa: Para las Unidades de Ejecución programadas en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión del PGOU:

   - Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
   - Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.

   Las que aparecen sin programar podrán desarrollarse cuando los propietarios así lo acuerden.

   Las Unidades de Ejecución números 4 y 5 no podrán desarrollarse en tanto no se redacte el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, pudiendo tramitarse simultáneamente con dicho PEPRI.

d) Edificabilidad: la superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en la edificabilidad asignada a la Unidad de Ejecución.

e) Aprovechamiento: El aprovechamiento es coincidente con la edificabilidad cuando en el ámbito de la Unidad de Ejecución sólo existe una ordenanza de aplicación, exceptuando las zonas de equipamiento y parques y jardines. En el caso de que coexistan zonas residenciales e industrial se atribuye el coeficiente uno (1) a la zona residencial y el de cero con ocho (0,8) a la zona industrial.

f) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito. El suelo en el que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento deberá ser urbanizado por los propietarios.

4. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

5. Cada Unidad de Ejecución debe sufragar, en función del número y tipología de viviendas o de la edificabilidad industrial que tiene asignadas, los costes que le corresponden para la construcción de la nueva Subestación eléctrica necesaria. Estos costes señalados en la ficha se actualizarán desde abril del 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC.

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

<table>
<tr><td colspan="2">PLANOS Nº 2.1 y 2.3</td><td>DENOMINACIÓN: CHARILLA - 2</td><td>UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 DISCONTINUA</td></tr>
<tr><td colspan="2">OBJETIVOS:</td><td colspan="2">• Completar la trama urbana
• Dotar de los servicios urbanos necesarios a una zona ocupada parcialmente por viviendas y talleres
• Obtener suelo para dotaciones en el entorno de la fortaleza de la Mota</td></tr>
<tr><td rowspan="2">GESTION</td><td>SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación</td><td colspan="2">INICIATIVA: Pública</td></tr>
<tr><td>INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización</td><td colspan="2">PROGRAMA: 1er Cuatrienio</td></tr>
<tr><td rowspan="4">ORDENACION</td><td>SUPERFICIE BRUTA (en m²): 30.465</td><td colspan="2">EDIFICABILIDAD (en m²): 23.745</td></tr>
<tr><td>ORDENANZAS DE APLICACION:</td><td colspan="2">APROVECHAMIENTO (en U.A.): 23.431</td></tr>
<tr><td>2 - Edificación en Manzana Cerrada
5 - Industria, grado 2º
7 - Equipamiento y Servicios</td><td colspan="2">10 % DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 2.343,1</td></tr>
<tr><td>CESIONES:</td><td colspan="2">4.399 m² de zona verde distribuidos en dos zonas: 1.451 m² de zona verde en el ámbito en el que se localiza el aprovechamiento edificable y 2.948 m² en la ladera norte de la fortaleza de la Mota; 2.252 m² de suelo para equipamiento al este de la Mota; y el viario público correspondiente</td></tr>
<tr><td colspan="2">COSTES DE INFRAESTRUCTURA:</td><td colspan="2">Deberá ejecutar el tramo 2 del colector 1 con un coste indicativo de 38.720 € y deberá contribuir con 22.125 € a la ejecución de la subestación eléctrica. Estas cifras se actualizarán desde abril de 2004 con el IPC hasta el momento de su desarrollo.</td></tr>
</table>

PLANO Nº 2.2	**DENOMINACIÓN: CHARILLA - 3**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 2**
OBJETIVOS:	• Completar la trama urbana • Obtener suelo para zona verde	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 8.000	EDIFICABILIDAD (en m^2): 7.076
	ORDENANZAS DE APLICACION: 2 - Edificación en Manzana Cerrada	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 7.076 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 707,6 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 5.883 €
	CESIONES: 2.163 m^2 de zona verde y el viario público correspondiente	

PLANOS Nº 2.1 y 2.2	**DENOMINACIÓN: AZACAYAS**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 3**
OBJETIVOS:	• Ordenar el vacío urbano existente encauzando el arroyo y mejorando la dotaciones del barrio • Unir los accesos de las carreteras A-340 y la antigua N-432 para liberar la calle Tejuela de buena parte de los tráficos de paso que soporta en la actualidad	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Plan Especial de Reforma Interior, Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	PROGRAMA: 1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 45.041	EDIFICABILIDAD (en m^2): 31.529
	ORDENANZAS DE APLICACION: A definir en el Plan Especial, teniendo en cuenta las ordenanzas de aplicación de las zonas de borde de la unidad de ejecución. En cualquier caso la altura máxima de la edificación no superará las 4 plantas.	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 31.529 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 3.152,9
	CESIONES: 9.459 m^2 para dotaciones que el Plan Especial distribuirá entre zona verde y equipamiento y servicios, con un mínimo de 5.000 m^2 para equipamiento escolar, así como el viario correspondiente.	
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:	Deberá ejecutar el tramo 1 del colector 1, el encauzamiento 1 del Guadalcotón y el tramo 2 de la arteria A de la red de distribución de agua potable y deberá contribuir con 37.248 € a la ejecución de la subestación eléctrica. Estas cifras se actualizarán desde abril de 2004 con el IPC hasta el momento de su desarrollo.	

PLANOS Nº 2.2 y 2.4	**DENOMINACIÓN: CONSOLACION**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 4**
OBJETIVOS:	• Rescatar para uso y disfrute público el claustro de "El Toril", declarado BIC • Ordenar la edificación para usos residenciales y terciarios, con un aparcamiento público bajo rasante	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Plan Especial de Reforma Interior y Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	PROGRAMA: 1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 4.333	EDIFICABILIDAD (en m^2): 4.333
	ORDENANZAS DE APLICACION: A definir en el Plan Especial, teniendo en cuenta las ordenanzas de aplicación de las zonas de borde de la unidad de ejecución. En cualquier caso la altura máxima de la edificación no superará las 4 plantas. Se tendrán en cuenta los valores visuales, paisajísticos e históricos del BIC.	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 4.333 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 433,3 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 8.452 €
	DOTACIONES: Un mínimo de 1.403 m^2 para dotaciones que el Plan Especial distribuirá entre zona verde y equipamiento y servicios.	

PLANO Nº 2.3	**DENOMINACIÓN: SAN FRANCISCO**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 5**
OBJETIVOS:	• Posibilitar el desarrollo de una actividad hotelera de apoyo al Castillo de la Mota • Configurar la cornisa de la ciudad por el noroeste, definiendo una zona verde o plaza a modo de mirador • Recuperar las traseras urbanas de las parcelas situadas en la calle Aben-Jakan	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Plan Especial de Reforma Interior y Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 6.040	EDIFICABILIDAD (en m^2): 4.228
	ORDENANZAS DE APLICACION: A definir en el Plan Especial, teniendo en cuenta las ordenanzas de aplicación de las zonas de borde de la unidad de ejecución. En cualquier caso la altura máxima de la edificación no superará las 2 plantas. El Plan Especial deberá ser informado de forma preceptiva y vinculante por la Consejería de Cultura.	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 4.228 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 422,8 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 7.789 €
	DOTACIONES: 1.268 m^2 para dotaciones y el viario correspondiente	

PLANO Nº 2.4	**DENOMINACIÓN: SAFA**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 6**
OBJETIVOS:	• Dar continuidad a la calle Sagrada Familia • Rematar medianeras existentes	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 1.610	EDIFICABILIDAD (en m^2): 918
	ORDENANZAS DE APLICACION: 2- Edificación en Manzana Cerrada	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 918 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 91,8 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 2.403 €
	CESIONES: Sólo se establece una cesión de 1.100 m^2 de viario considerando que representa el 68% de la superficie total y la reducida superficie de la unidad de ejecución	

PLANO Nº 2.4	**DENOMINACIÓN: UP-2**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 7**
OBJETIVOS:	• Posibilitar un mejor aprovechamiento de las parcelas del borde noreste del anterior Plan Parcial UP-2 • Ampliar las dotaciones como consecuencia del incremento de la edificabilidad.	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 4.040	EDIFICABILIDAD (en m^2): 4.925
	ORDENANZAS DE APLICACION: 3- Unifamiliar Adosada, grado 1º	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 4.925 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 492,5 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA NO
	CESIONES: La cesión de zona verde es la que corresponde al incremento de la edificabilidad y supone 844 m^2 ;además el viario correspondiente	

PLANOS Nº 2.3 y 2.5	**DENOMINACIÓN: CUESTA DEL CAMBRON**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 8**
OBJETIVOS:	• Dar continuidad a la calle Alcalde Abrahim • Ordenar la edificación y ampliar el parque colindante	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 4.650	EDIFICABILIDAD (en m^2): 3.889
	ORDENANZAS DE APLICACION: 3- Unifamiliar Adosada, grado 1º	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 3.889 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 388,9 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 5.055 €
	CESIONES: 1.880 m^2 de zonas verdes y el viario correspondiente	

PLANOS Nº 2.3 y 2.6	**DENOMINACIÓN: SANZ TORRES**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 9 DISCONTINUA**
OBJETIVOS:	• Ordenar la edificación • Obtener suelo para dotaciones en el entorno de la fortaleza de la Mota	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 1.702	EDIFICABILIDAD (en m^2): 1.702
	ORDENANZAS DE APLICACION: 3 - Unifamiliar Adosada, grado 1º 7 - Equipamiento y Servicios	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 1.702 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 170,2 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA NO
	CESIONES: 552 m^2 de equipamiento en el este de la fortaleza de la Mota y el viario correspondiente para ampliación de calle	

PLANO Nº 2.6	**DENOMINACIÓN: JOSÉ IBAÑEZ**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 10**
OBJETIVOS:	• Ordenar la edificación creando una pequeña zona verde de separación con la zona de vivienda unifamiliar • Obtener suelo para dotaciones en el entorno de la fortaleza de la Mota	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 1.835	EDIFICABILIDAD (en m^2): 2.385
	ORDENANZAS DE APLICACION: 2- Edificación en Manzana Cerrada	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 2.385 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 238,5 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 6.753 €
	CESIONES: 714 m^2 de zonas verdes y el viario correspondiente	

PLANO Nº 2.9	**DENOMINACIÓN: AVENIDA DE ANDALUCIA**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 11**
OBJETIVOS:	• Ejecutar una parte del viario de ronda que tiene su continuidad en el suelo urbanizable colindante sector S-3 • Independizar el desarrollo y gestión del suelo con edificaciones del resto del suelo del sector S-3 Ferial	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 9.159	EDIFICABILIDAD (en m^2): 9.159
	ORDENANZAS DE APLICACION:	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 9.159
	2- Edificación en Manzana Cerrada con las alturas señaladas en el plano de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, debiendo redactarse un Estudio de Detalle para definir el volumen de las edificaciones y la posible subdivisión en parcelas independientes para su edificación.	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 915,9 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 14.335 €
	CESIONES: 2.055 m^2 para zonas verdes y el viario correspondiente. Deberá redactarse un anteproyecto de urbanización del viario de ronda que incluye tanto el suelo incluido en la Unidad de Ejecución como el correspondiente al sector colindante del Ferial con el objeto de definir con precisión el trazado en planta y perfil de dicho viario, así como de las redes de servicio. Dicho anteproyecto podrá ser redactado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.	

PLANOS Nº 2.9 y 2.11	**DENOMINACIÓN: LAS PEÑUELAS**	**UNIDAD DE EJECUCION Nº 12**
OBJETIVOS:	• Dotar de los servicios urbanos necesarios a una zona consolidada con usos industriales	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 24.951	EDIFICABILIDAD (en m^2): 14.627
	ORDENANZAS DE APLICACION:	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 14.627
	5- Industrial, grado 2º	CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO (UA): 1.462,7 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA NO
	CESIONES: Considerando las condiciones de ocupación sólo se establecen cesiones de viario	

PLANO Nº FR-1.2		**UNIDAD DE EJECUCION Nº FR1**
OBJETIVOS:	• Ampliar la oferta de vivienda unifamiliar al norte de la carretera a Frailes, en base a sugerencias formuladas durante la exposición pública del Avance. • Ejecutar la urbanización de calles o caminos existentes.	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 24.455	EDIFICABILIDAD (en m^2): 5.783
	ORDENANZAS DE APLICACION:	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 5.783
	4 - Unifamiliar aislada, grado 4º 7 - Equipamiento y Servicios	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 578,3 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 5.510 €
	CESIONES: 973 m^2 de equipamiento, 1.405 m^2 de zona verde y el viario correspondiente	

PLANO Nº FR-1.2		**UNIDAD DE EJECUCION Nº FR2**
OBJETIVOS:	• Ampliar la oferta de vivienda unifamiliar al sur de la carretera a Frailes, en base a sugerencias formuladas durante la exposición pública del Avance. • Mantener el arroyo existente integrándolo en una zona verde lineal	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 15.994	EDIFICABILIDAD (en m^2): 5.545
	ORDENANZAS DE APLICACION: 4 - Unifamiliar aislada, grado 2º	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 5.545 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 554,5 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 6.960 €
	CESIONES: 3.390 m^2 de zona verde, incluyendo el terreno del cauce del arroyo, así como el viario correspondiente	

PLANOS Nº FR-1.2 y SA-1		**UNIDAD DE EJECUCION Nº FR3 DISCONTINUA**
OBJETIVOS:	• Ampliar la oferta de vivienda unifamiliar al sur de la carretera a Frailes, en base a sugerencias formuladas durante la exposición pública del Avance. • Ejecutar vía de servicio para acceso a las nuevas edificaciones para mejorar la seguridad vial • Obtener suelo para mejorar las dotaciones de la zona, al sur del colegio de Fuente del Rey - Santa Ana	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 45.247	EDIFICABILIDAD (en m^2): 21.125
	ORDENANZAS DE APLICACION: 4 - Unifamiliar aislada, grado 2º 7 - Equipamiento y Servicios	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 21.125 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 2.112,5 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 17.360 €
	CESIONES: 6.337 m^2 de suelo para dotaciones al sur del colegio de Fuente del Rey - Santa Ana, así como el viario correspondiente	

PLANO Nº SA-2.1		**UNIDAD DE EJECUCION Nº SA1 DISCONTINUA**
OBJETIVOS:	• Dar continuidad a calle existente • Obtener suelo para mejorar las dotaciones de la zona	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 9.137	EDIFICABILIDAD (en m^2): 3.004
	ORDENANZAS DE APLICACION: 4 - Unifamiliar aislada, grado 4º 7 - Equipamiento y Servicios	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 3.004 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 300,4 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 2.403 €
	CESIONES: 901 m^2 de equipamiento localizado al sur del colegio de Fuente del Rey - Santa Ana, así como el viario correspondiente	

PLANO Nº SA-2.1		**UNIDAD DE EJECUCION Nº SA2 DISCONTINUA**
OBJETIVOS:	• Dar continuidad a calles existentes y previstas en el PERI de la Unidad de Ejecución colindante FR-9.6 • Obtener suelo para mejorar las dotaciones de la zona	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 38.521	EDIFICABILIDAD (en m^2): 12.291
	ORDENANZAS DE APLICACION: 4 - Unifamiliar aislada, grado 4º 7 - Equipamiento y Servicios	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 12.291 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 1.229,1 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 7.333 €
	CESIONES: 769 m^2 de equipamiento localizado al sur del colegio de Fuente del Rey - Santa Ana, 2.918 m^2 para zonas verdes, así como el viario correspondiente	

PLANO Nº SA-2.1		**UNIDAD DE EJECUCION Nº SA3 DISCONTINUA**
OBJETIVOS:	• Dar continuidad a calle prevista en la Unidad de Ejecución colindante SA2 • Obtener suelo para mejorar las dotaciones de la zona	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 14.972	EDIFICABILIDAD (en m^2): 6.005
	ORDENANZAS DE APLICACION: 4 - Unifamiliar Aislada, grado 3º 7 - Equipamiento y Servicios	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 6.005 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 600,5 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 5.262 €
	CESIONES: 1.802 m^2 de suelo para dotaciones al sur del colegio de Fuente del Rey - Santa Ana, así como el viario correspondiente	

PLANOS Nº SA-2.2 y 2.3		**UNIDAD DE EJECUCION Nº SA4**
OBJETIVOS:	• Ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 36.952	EDIFICABILIDAD (en m^2): 39.146
	ORDENANZAS DE APLICACION: 5 - Industrial. Grado 1º	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 39.146 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 3.914,6 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 19.183 €
	CESIONES: Considerando las condiciones de ocupación sólo se establecen cesiones de viario	

PLANO Nº SA-2.3		**UNIDAD DE EJECUCION Nº SA5**
OBJETIVOS:	• Ampliar la oferta de suelo industrial para grandes parcelas y completar la urbanización de calles existentes	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 93.095	EDIFICABILIDAD (en m^2): 39.242
	ORDENANZAS DE APLICACION: 5 - Industrial. Grado 3º	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 39.242
	CESIONES: Considerando las condiciones de ocupación sólo se establecen cesiones de viario. Tampoco se determina cesión de aprovechamiento dado que dicho suelo era de propiedad municipal que fue enajenado sin obligación de ceder aprovechamiento	

PLANO Nº SA-2.3		**UNIDAD DE EJECUCION Nº SA6**
OBJETIVOS:	• Posibilitar el desarrollo de suelo para vivienda unifamiliar en el borde este de Santa Ana, en base a sugerencia formulada durante la exposición pública del Avance	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Plan Especial de Reforma Interior, Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 42.589	EDIFICABILIDAD (en m^2): 13.628
	ORDENANZAS DE APLICACION: 4 - Unifamiliar aislada, preferentemente grado 3º que se definirá en el Plan Especial	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 13.628
		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 1.362,8
		COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 13.465 €
	CESIONES: Un mínimo de 4.089 m^2 para dotaciones que el Plan Especial distribuirá entre zona verde y equipamiento y servicios.	

PLANOS Nº FR-1.2 y SA-2.1		**UNIDAD DE EJECUCION Nº SA7**
OBJETIVOS:	• Posibilitar el desarrollo de suelo para vivienda unifamiliar en el sur de Santa Ana, en base a alegación formulada durante la exposición pública del PGOU	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	INICIATIVA: Privada
	INSTRUMENTOS: Plan Especial de Reforma Interior, Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	PROGRAMA: Sin programar
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 21.644	EDIFICABILIDAD (en m^2): 6.926
	ORDENANZAS DE APLICACION: 4 - Unifamiliar aislada, preferentemente grado 3º que se definirá en el Plan Especial	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 6.926
		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 692,6
		COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 7.333 €
	CESIONES: Un mínimo de 2.078 m^2 para dotaciones que el Plan Especial distribuirá entre zona verde y equipamiento y servicios.	

PLANO Nº SA-2.1		**UNIDAD DE EJECUCION Nº SA8**
OBJETIVOS:	• Completar la trama urbana • Obtener suelo para ampliar las dotaciones de la zona	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 7.273	EDIFICABILIDAD (en m^2): 4.987
	ORDENANZAS DE APLICACION: 9 - Edificación en aldeas con una edificabilidad máxima de 1,32 m^2/m^2 7 - Equipamiento y Servicios	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 4.987 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 498,7 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 4.972 €
	CESIONES: 774 m^2 de equipamiento, 725 m^2 de zonas verdes y el viario correspondiente	

PLANO Nº MU-1.2		**UNIDAD DE EJECUCION Nº MU1**
OBJETIVOS:	• Completar la trama urbana dando continuidad a calle hasta la travesía de la JV-2245 • Obtener suelo para ampliar las dotaciones de la zona	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA: 1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 17.371	EDIFICABILIDAD (en m^2): 11.160
	ORDENANZAS DE APLICACION: 9 - Edificación en aldeas con una edificabilidad máxima de 1,0 m^2/m^2 7 - Equipamiento y Servicios	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 11.160 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 1.116 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 8.452 €
	CESIONES: 3.467 m^2 de equipamiento y el viario correspondiente	

PLANO Nº MA-1		**UNIDAD DE EJECUCION Nº CG1**
OBJETIVOS:	• Regularizar una urbanización iniciada junto al nuevo polígono industrial de Mazuelos dotándola de los servicios urbanísticos. • Mejorar los accesos a la urbanización para lo que deberá eliminarse el acceso actual desde la ctra. A-340 en la curva existente.	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	INSTRUMENTOS: Plan Especial Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	PROGRAMA: 1er Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m^2): 242.343	EDIFICABILIDAD (en m^2): 71.900
	ORDENANZAS DE APLICACION: 4 - Unifamiliar aislada, grado 4º 7 - Equipamiento y Servicios	APROVECHAMIENTO (en U.A.): 71.900 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA): 7.190 COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA NO
	CESIONES: 8.630 m^2 de equipamiento, 24.235 m^2 de zonas verdes y el viario correspondiente, a definir en el Plan Especial	

CAPITULO 13. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTORICO

Artículo 159. Ambito y plazos

1. En el suelo urbano deberá redactarse el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico en el primer cuatrienio de programación.
2. El ámbito del Plan Especial del Casco Histórico coincidirá con la delimitación señalada en el plano AR-8.2 "Ambito del Conjunto Histórico y del Plan Especial de Protección y Reforma Interior".

Artículo 160. Contenido del Plan Especial

1. El Plan Especial señalará, como mínimo, las siguientes determinaciones:
   a) Calificación del suelo con asignación de usos pormenorizados, condiciones de edificabilidad, alturas y ámbitos de aplicación de ordenanzas.
   b) Catalogación de los elementos de interés dentro de su ámbito. En las fichas correspondientes del Catálogo deberán particularizarse las obras permitidas en cada uno de los edificios con protección Integral o Estructural.
   c) Normas Urbanísticas y Ordenanzas, ajustándose a los siguientes criterios:
      - Se procurará mantener las tipologías de la edificación establecidas en la ordenanza 1 - Casco Histórico. No obstante, pueden promoverse otras tipologías cuando se justifique la valoración especial de elementos de interés o un mejor cumplimiento de los objetivos del Plan Especial.
      - Se procurará mantener las alturas y otras condiciones de la edificación establecidas en la Ordenanza 1 - Casco Histórico. No obstante, pueden proponerse modificaciones que tiendan a la valoración de elementos singulares de la manzana, tramo de calle o plaza en la que se enclave la edificación.
      - Las alturas de la edificación deberán definirse parcela a parcela.
      - En los edificios catalogados, toda modificación de alturas y construcción de nuevos edificios anejos debe ser objeto de estudio especial.
   d) Análisis del tráfico en la zona, con propuesta de zonas peatonales u otras medidas restrictivas en su caso.
   e) Formulación de directrices sobre tratamiento de espacios libres (calles o plazas), referidas a trazado, iluminación, pavimentación, mobiliario urbano, etc.
   f) El Plan Especial podrá establecer condiciones estéticas suplementarias a las señaladas para la Ordenanza 1 - Casco Histórico. Deberá resolver los problemas puntuales (líneas de cornisa, tratamiento de medianeras, etc.) que se presenten.

g) Operaciones de Reforma Interior.

2. El Plan Especial identificará el planeamiento de desarrollo, determinando las condiciones específicas para cada ámbito.
3. Establecerá los procedimientos de gestión y financiación que hagan posible su ejecución, debiendo justificar su viabilidad en base a una valoración previa de las obras a realizar y de los recursos financieros disponibles.

TITULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPITULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE

Artículo 161. Ambito de aplicación

1. El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en aquellos bienes inmuebles que por su interés histórico, arquitectónico, cultural o ambiental son objeto de protección individualizada.
2. Estas determinaciones serán de aplicación transitoria en el ámbito del Conjunto Histórico hasta que se apruebe el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico cuya redacción se programa en el presente PGOU.

Artículo 162. Niveles de protección

1. Los bienes inmuebles protegidos se agrupan en cuatro niveles de protección que se denominan:
   - Protección Integral
   - Protección Estructural
   - Protección Ambiental
   - Elementos protegidos
2. La Protección Integral se aplica a las construcciones declaradas Bien de Interés Cultural, las que tienen incoado expediente para su declaración y las incluidas en el Plan General de Bienes Culturales. Así mismo se incluyen en este nivel las construcciones y edificaciones cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico-artístico caracterizadoras de la historia local alcalaína.
3. La Protección Estructural se aplica a las edificaciones que cualifican la escena urbana por constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en que están enclavadas, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada. Se aplica también a los cuatro cortijos incluidos en el "Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares" (COPyT, 1995).
4. La Protección Ambiental se aplica a los edificios que cualifican el entorno en el que se insertan, ya sea urbano o rural, pero que tienen un valor histórico notablemente menor que los incluidos en los anteriores niveles de protección y su interés arquitectónico se reduce generalmente a las características de composición de su fachada.
5. Los Elementos Protegidos son cruces, hornacinas, fuentes y pilares que por su interés local deben ser conservados aunque se admite la demolición de los edificios en que algunos de estos elementos se ubican siempre que esté justificada y autorizada específicamente.

Artículo 163. Bienes inmuebles catalogados en el núcleo urbano de Alcalá la Real

El núcleo urbano de Alcalá la Real está declarado Conjunto Histórico en virtud del Decreto 853/1967, de 6 de abril, publicado en el BOE nº 98 de 25 de abril de 1967. En este Decreto se adjunta la delimitación de la zona declarada que se recoge en el plano AR-8.1 y que está definida de acuerdo con los datos facilitados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, por las siguientes coordenadas UTM de sus vértices:

VÉRTICE	X	Y
A	417684	4146684N
B	417853	4146752N
C	418625	4147065N
D	418274	4147038N
E	418358	4147402N
F	418408	4147018N
G	418490	4147012N
H	418481	4146932N
I	418566	4146796N
J	418497	4146747N
K	418113	4146634N
L	418113	4146526N
M	418083	4146384N
N	417911	4146277N
Ñ	417651	4146342N

El régimen jurídico aplicable a este Conjunto Histórico será el establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero) y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio).

1. Los bienes inmuebles protegidos situados en el núcleo urbano de Alcalá la Real se recogen en el plano AR-8.1 "Protección del patrimonio inmueble en el núcleo de Alcalá la Real" a escala 1/2.000. Asimismo aparecen señalados en los planos AR-2 a escala 1/2.000 de "Calificación del Suelo y Regulación de la edificación".

2. Los bienes inmuebles, situados en el núcleo urbano, a los que se les aplica protección integral son los siguientes:

   BIC DECLARADOS:

   - I-1. Conjunto Monumental de La Mota: Fortaleza e Iglesia de Santa Mª la Mayor.

   BIC PROPUESTOS:

   - I-2. Iglesia de la Consolación. Compás de Consolación

- I-3. Antiguo Claustro. Patio del Toril
- I-4. Palacio Abacial. Carrera de Las Mercedes

OTRAS EDIFICACIONES:

- I-5. Ayuntamiento. Plaza Arcipreste de Hita, 1
- I-6. Antigua Alhóndiga y Pescadería. Plaza Arcipreste de Hita, 2-4-6
- I-7. Capilla Ecce Homo. C/ Santo Domingo de Silos
- I-8. Convento de la Trinidad. C/ Utrilla, 15
- I-9. Ermita de San Marcos
- I-10. Ermita de San Rafael. Placeta de la Trinidad
- I-11. Fachada de Nuestra Señora del Rosario. C/ del Rosario, 1
- I-12. Iglesia de las Angustias
- I-13. Iglesia y Convento de la Encarnación
- I-14. Iglesia de San Antón
- I-15. Iglesia de San Juan. Plaza de San Juan
- I-16. Antiguo Convento de Capuchinos. Palacio de los Abril
- I-17. Ruinas de la Iglesia de Santo Domingo de Silos
- I-18. Restos del Convento de San Francisco
- I-19. Venero en la calle Virgen de la Cabeza

3. Las edificaciones y construcciones, situadas en el núcleo urbano, con protección estructural son las que se relacionan a continuación, identificadas por su dirección postal:

- E-1. C/ Alonso Alcalá, 30
- E-2. C/ Alonso Alcalá, 44
- E-3. C/ Arcipreste Robles, 4
- E-4. Carrera de las Mercedes, 2
- E-5. Carrera de las Mercedes, 7
- E-6. Carrera de las Mercedes, 11
- E-7. Carrera de las Mercedes, 12
- E-8. Carrera de las Mercedes, 15
- E-9. Carrera de las Mercedes, 18-20
- E-10. Carrera de las Mercedes, 24
- E-11. Carrera de las Mercedes, 37
- E-12. Carrera de las Mercedes, 39
- E-13. C/ Écija, 29
- E-15. C/ General Lastres, 2
- E-16. C/ General Lastres, 11
- E-17. C/ General Lastres, 13
- E-18. C/ General Lastres, 21
- E-19. C/ Martínez Montañés, 14
- E-20. C/ Monjas, 1
- E-21. C/ Monjas, 3
- E-22. C/ Miguel de Cervantes, 24
- E-23. Jardines del Paseo de los Álamos

- E-24. Paseo de los Álamos, 13
- E-25. C/ Puerto, 1
- E-26. C/ Ramón y Cajal, 1
- E-27. C/ Ramón y Cajal, 2
- E-28. C/ Ramón y Cajal, 3
- E-29. C/ Ramón y Cajal, 6
- E-30. C/ Santo Domingo de Silos, 2
- E-31. C/ Tejuela, 10
- E-32. C/ Utrilla, 2
- E-33. C/ Utrilla, 27
- E-34. C/ Veracruz, 2
- E-35. C/ Veracruz, 6
- E-36. C/ Veracruz, 14
- E-37. C/ Veracruz, 23

4. Las edificaciones situadas en el núcleo urbano, con protección ambiental individualizada son las que se relacionan a continuación, identificadas por su dirección postal.

    - A-1. C/ Alonso Alcalá, 4
    - A-2. C/ Alonso Alcalá, 8
    - A-3. C/ Alonso Alcalá, 33-35 cv Martínez Montañés, 7
    - A-4. C/ Alonso Alcalá, 32
    - A-5. C/ Arcipreste Robles, 1
    - A-6. Carrera de las Mercedes, 4
    - A-7. Carrera de las Mercedes, 9
    - A-8. Carrera de las Mercedes, 10
    - A-9. Carrera de las Mercedes, 17
    - A-10. Carrera de las Mercedes, 26
    - A-11. Carrera de las Mercedes, 30
    - A-12. Carrera de las Mercedes, 32
    - A-13. Carrera de las Mercedes, 35
    - A-14. Compás de Consolación, 2
    - A-15. Compás de Consolación, 3
    - A-16. C/ Emilio Mesejo, 23
    - A-17. C/ Fuente Nueva, 6
    - A-18. C/ Fuente Nueva, 11
    - A-19. C/ General Lastres, 6
    - A-20. C/ General Lastres, 19
    - A-21. C/ Martínez Montañés, 17
    - A-22. C/ Miguel de Cervantes, 16
    - A-23. C/ Miguel de Cervantes, 94
    - A-24. Paseo de los Álamos, 9
    - A-25. Paseo de los Álamos, 11
    - A-26. C/ Ramón y Cajal, 9
    - A-27. C/ Ramón y Cajal, 13
    - A-28. C/ Ramón y Cajal, 16
    - A-29. C/ Ramón y Cajal, 26

- A-30. C/ Real, 8
- A-31. C/ Real, 12
- A-32. C/ Real, 23-25
- A-33. C/ Real, 56. Casa Pineda
- A-34. C/ Santo Domingo de Silos, 5
- A-35. C/ Utrilla, 1
- A-36. C/ Utrilla, 3
- A-37. C/ Utrilla, 12
- A-38. C/ Utrilla, 14
- A-39. C/ Utrilla, 16 c.v. a C/ Marines, 7
- A-40. C/ Utrilla, 25
- A-41. C/ Veracruz, 25
- A-42. C/ Veracruz, 27
- A-43. C/ Veracruz, 44-46
- A-44. C/ Verónica, 23. Ermita
- A-45. Ermita Virgen de Fátima

5. Los elementos aislados protegidos, situados en el núcleo urbano, son los que se relacionan a continuación:

    - C-1. Viacrucis de los Arrabales de la Mota: Plaza de S. Juan, c/Mazuelos, Placeta de S. Blas, Escalerillas de Sto. Domingo, Camino del Arrabal, Ruinas del Pósito, Pozo del Arrabal, c/Cava, c/Romancero
    - C-2. Cruz en la calle Ancha
    - C-3. Cruz en la calle Utrilla, frente al nº 81
    - C-4. Cruz en la Placeta de la calle Mesa, en cruce con calle Ancha
    - C-5. Cruz en la Placeta del Puerto
    - C-6. Cruz en la calle Santo Domingo de Silos
    - C-7. Cruz en la calle Virgen de la Cabeza
    - CH. Chimenea. Avenida de Andalucía
    - F-1. Fuente de los Álamos
    - F-2. Fuente de la calle Real
    - F-3. Fuente de Sacamoños
    - H-1. Hornacina en calle Arcipreste Robles, 22
    - H-2. Hornacina en calle Corredera, 4
    - H-3. Hornacina en calle Miguel de Cervantes, 68
    - H-4. Hornacina en calle Real, 66

Artículo 164. Bienes inmuebles catalogados en el resto del término

1. Los bienes inmuebles protegidos situados en el resto del termino municipal se localizan en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la Edificación de las Aldeas a escala 1/2.000 y en la serie de planos T-3 de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000.

2. Los bienes inmuebles, situados en el resto del término, a los que se les aplica protección integral son los siguientes:

   BIC DECLARADOS:

   - I-20. Torre de Fuente Álamo
   - I-21. Torre del Cerro Gordo
   - I-22. Torre de la Dehesilla
   - I-23. Torre de la Moraleja
   - I-24. Torre del Cascante
   - I-25. Torre del Norte ó de La Boca de Charilla
   - I-26. Torre de Charilla
   - I-27. Torre del Cortijo de los Pedregales
   - I-28. Torre de las Mimbres

   ▪ OTRAS EDIFICACIONES:

   - I-29. Lavadero de Fuente del Rey
   - I-30. Ermita de Fuente del Rey
   - I-31. Ermita de Santa Ana
   - I-32. Ermita de La Pedriza
   - I-33. Ermita de San Vicente. Las Grajeras

3. Las edificaciones y construcciones situadas en el resto del término municipal a las que se les aplica protección estructural son las siguientes:

   - E-38. Ermita de San José de La Rábita
   - E-39. Fábrica de Aceites en Santa Ana
   - E-40. Cortijo del Coscojal Alto
   - E-41. Cortijo El Pedregal
   - E-42. Cortijo Peñoliya
   - E-43. Cortijo Sapillo
   - E-44. Ermita de Las Caserías de San Isidro
   - E-45. Ermita de Nª Sª de los Rosarios. Charilla
   - E-46. antiguo Colegio en Charilla
   - E-47. Antigua Fábrica de Aceite en Charilla
   - E-48. Iglesia de Fuente Álamo
   - E-49. Colegio en Fuente Álamo
   - E-50. Restos de los Baños de Ardales en Fuente Álamo
   - E-51. Casa Regionalista en Fuente del Rey
   - E-52. Hotelito historicista en Fuente del Rey
   - E-53. Ermita de La Rábita
   - E-54. Iglesia de Ribera Alta
   - E-55. Molino La Tahona en Ribera Baja
   - E-56. Molino en Ribera Baja
   - E-57. Iglesia de Ribera Baja
   - E-58. Molino de Alcudia en Ribera Alta

4. Los elementos aislados situados en el resto de las aldeas del término municipal a los que se les aplica protección estructural son los que se relacionan a continuación:

    - Caserías de San Isidro: LAVADERO Y PILAR
    - Charilla: LAVADERO
    - Charilla: LAVADERO de La Montijana
    - Charilla: PILAR ABREVADERO
    - Charilla: CHOZO
    - Ermita Nueva: LAVADERO (Las Pilillas)
    - Ermita Nueva: LAVADERO (El Centro)
    - Ermita Nueva: LAVADERO (El Ventorrillo)
    - Ermita Nueva: CRUZ
    - Fuente Álamo: LAVADERO
    - Mures: PILAR
    - Mures: LAVADERO
    - Ribera Baja: LAVADERO
    - Ribera Baja: CRUZ
    - San José de la Rábita: CRUZ
    - San José de la Rábita: CHIMENEA
    - Santa Ana: NORIA

Artículo 165. Régimen de usos

1. En los planos de "Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación" se especifica la ordenanza de aplicación a los bienes inmuebles protegidos y, por tanto, las condiciones de uso aplicables.

2. La utilización de Bienes de Interés Cultural quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso en ellos deberá ser autorizado por la Consejería de Cultura.

Artículo 166. Condiciones de los tipos de obra

El régimen establecido en la Sección 3ª del Capítulo 1 del Título II para los tipos de obras, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos característicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta, o presentase originariamente, el edificio. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación o mantenimiento no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación o reparación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente, o presentase originariamente, el edificio.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada salvo los añadidos posteriores en planta baja.

f) Las obras exteriores de reforma menor no podrán modificar la fachada y se adecuarán a los materiales originarios.

Artículo 167. Protección de la parcela

1. En los niveles de protección integral y estructural la protección se extiende a la totalidad de la parcela afectando al cercado y al arbolado y jardinería existente.
2. No será posible efectuar segregaciones ni agregaciones de las parcelas.

Artículo 168. Tratamiento de las plantas bajas

1. En los edificios protegidos las obras en las plantas bajas se someterán a las siguientes determinaciones:
   a) No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales y sólo se permitirá adosar a los mismos los elementos necesarios para la sujeción e instalación de toldos.
   b) Cuando existan locales comerciales el plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará como mínimo veinte (20) centímetros y como máximo ciento cincuenta (150) centímetros de la alineación de la fachada correspondiente.
   c) Se prohibe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo 77 de las presentes Normas.
   d) No podrán construirse nuevas marquesinas.
2. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones substanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.

Artículo 169. Obras permitidas en el nivel de protección integral

1. La protección integral implica que sólo serán permitidas las obras de conservación.
2. Ante proyectos de restauración y conservación, será necesario la creación de un equipo interdisciplinar que realice un análisis integral de la edificación para establecer decisiones consensuadas sobre su restauración, acordes con el máximo respeto a las estructuras y elementos originales de tales edificaciones, así como proyectos integrales de actuaciones arqueológicas en lo que se refiere al subsuelo

de estas edificaciones si se deben realizar obras que supongan movimientos o remoción de tierras.

3. También se admiten las obras de consolidación cuando sea necesario afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados con objeto de asegurar la estabilidad del edificio.

4. Siempre que se justifique en función de los usos a que se destine el edificio, cabrá autorizar obras de acondicionamiento con objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, manteniendo en todo caso las características morfológicas del edificio.

5. En los edificios declarados BIC o con expediente de declaración de BIC incoado y en sus entornos se requerirá autorización previa del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

Artículo 170. Obras permitidas en el nivel de protección estructural

1. En los edificios con protección estructural se admiten con carácter general las obras de conservación y las de consolidación y acondicionamiento en aquellas partes del edificio que no gozen de protección específica.

2. Se admiten también las de reestructuración siempre que se mantenga la fachada exterior y también los elementos componentes de los espacios de acceso general como zaguán, patios, escaleras, etc.

Artículo 171. Obras permitidas en el nivel de protección ambiental

1. Este grado de protección determina el mantenimiento de la fachada exterior y de los elementos de interés que la componen.

2. Se admiten con carácter general los tipos de obras en los edificios que se establecen en la Sección 3ª del Capítulo 1 del Título II de las presentes Normas. Previa autorización de la Consejería de Cultura podrán admitirse las obras de demolición y de sustitución, manteniendo la fachada exterior, o reproduciéndola cuando así lo aconsejen las condiciones constructivas de la edificación en función del alcance de las obras a ejecutar.

3. Cuando un edificio protegido con este nivel tenga una edificabilidad superior a la resultante de la ordenanza aplicable, sólo podrá mantenerse si se conserva la fachada y el resto de elementos de interés que contenga. En otro caso la edificabilidad materializable será la correspondiente a la ordenanza aplicable.

Artículo 172. Obligatoriedad de las obras

1. Las obras de conservación o mantenimiento podrán ser impuestas a los propietarios por requerimiento municipal directo o por expediente contradictorio, a instancia de los usuarios, en el que se demuestre la necesidad de efectuarlas. Una vez comunicada a la propiedad la resolución del Ayuntamiento de obligar a

realizar las obras necesarias de mantenimiento, éstas deberán ser comenzadas en el plazo máximo de tres (3) meses y concluidas en el de un (1) año, contados desde la fecha de la notificación. En casos excepcionales y previo informe de los servicios técnicos municipales, este plazo podrá ser prorrogado en un (1) año más.

2. Las edificaciones protegidas no podrán ser demolidas, excepto en los casos de declaración previa de ruina y autorización, imposibilidad material de cumplir normativas sectoriales específicas sobre seguridad o higiene de las edificaciones o cuando su estado de conservación suponga un peligro para la seguridad de las personas o los bienes y siempre con la autorización de la Consejería de Cultura. Si la ruina hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación el Ayuntamiento podrá obligar a la reconstrucción de todo o parte del edificio anteriormente existente.

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 173. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos

1. Las actividades arqueológicas recogidas en este capítulo estarán sujetas a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 Reglamento de actividades arqueológicas.
2. Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con la metodología adecuada y cuyo fin sea estudiar, documentar o conservar estructuras muebles, inmuebles (emergentes o soterradas) o unidades relacionales de estratificación y espaciales de interés histórico. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos definidos en los puntos siguientes.
3. Se entiende por **excavación arqueológica extensiva** aquella en la que predomine 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.
4. Se entiende por **sondeo arqueológico** la remoción de tierra en la que predomine la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento.
5. Se entiende por **control arqueológico de movimientos de tierras** el registro con metodología arqueológica de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y los medios utilizados en estos trabajos deben permitir la adecuada documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación así como la recuperación de los elementos que se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.
6. Se entiende por **análisis arqueológico de estructuras emergentes** 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 la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.
7. Toda la documentación generada por las intervenciones arqueológicas (registro textual, gráfico y fotográfico) se entregará en la Unidad de Gestión de Recursos Patrimoniales del Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento que la remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Jaén como anexo al informe correspondiente.
8. Además de las intervenciones arqueológicas señaladas se contempla la **prospección arqueológica** entendiendo por tal la exploración superficial de un terreno mediante inspección directa o por métodos geofísicos realizada por técnico competente y de acuerdo con la metodología arqueológica adecuada con objeto de determinar la existencia de sitios arqueológicos y delimitar su ubicación.

Artículo 174. Sitios arqueológicos inventariados en el término municipal

1. De acuerdo con los datos facilitados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura los sitios arqueológicos inventariados en el término municipal son los siguientes:

Nº	CÓDIGO	NOMBRE Y LOCALIZACIÓN	PERIODO HISTÓRICO (TIPOLOGÍA)
1		CORTIJO DEL CERRO	Epoca romana
2		CORTIJO DE MOGOLLASTRE	Epoca romana
3		CORTIJO DE VILLAR ALTO	Epoca romana
4	23.002.034	CERRO DEL AGUA	Edad del cobre (asentamiento), Edad del bronce antiguo (asentamiento), Alta Edad media
5	230.020.069	FUENTE DEL GATO	Epoca romana bajo imperio (fosas funerarias)
6	230.020.068	DEPOSITOS DE CHARILLA	Edad del cobre (poblado), Edad del hierro II (poblado), Epoca romana
7		CERRO DEL AGUILA	Edad del hierro
8	230.020.035	CERRO DE LA TORRE DEL NORTE	Prehistoria reciente (poblado)
9		CERRO DE MARIBLANCA	Edad del bronce (necrópolis)
10		HUMILLADERO	Edad del bronce (necrópolis)
11	230.020.027	LOMA DE SAN MARCOS	Edad del cobre (asentamiento, muralla, construcciones funerarias), Edad del bronce (asentamiento, cistas, muralla)
12		SANMARCOS	Edad del cobre y transición a la edad del hierro
13	230.020.040	FUENTE DE LA SALUD	Edad del cobre, Epoca romana, Edad media
14	230.020.032	FUENTE DE SAN MARCOS	Epoca romana (construcciones funerarias), Edad moderna
15		LA TEJUELA	Epoca romana
16		LOS CIPRESES	¿Paleolítico?
17		LA MORALEJA	Epoca ibérica
18	230.020.038	CASERÍA DE UTRILLA	Edad del bronce medio (cistas)
19		LA LANCHA	Epoca romana
20	230.020.059	LLANOS DE SANTA ANA	Paleolítico medio (útiles líticos, talleres)
21	230.020.060	CERRO DEL MOZUELO	Edad del cobre (asentamiento)
22	230.020.058	CERRILLO DE LOS HUNDIDEROS	Neolítico (asentamiento)
23	230.020.033	CORTIJO DE LA PEÑA DEL YESO	Edad del cobre (asentamiento), Edad del bronce medio (asentamiento), Edad del hierro II (asentamiento), Epoca romana, Alta Edad media
24	230.020.031	CORTIJO PERNIA	Edad del cobre (poblado), Edad del bronce antiguo y medio (poblado)
25	230.020.028	CERRO DE LA MESA	Edad del cobre (asentamiento), Edad del bronce medio y final (asentamiento), Edad del hierro II (asentamiento), Epoca romana alto imperio (villae)
26		CORTIJO DEL CERRATO / MOLINO DE ALCUDRA	Edad del bronce, Epoca ibérica, Epoca romana
27		VEGAS DE PAZ	Epoca romana
28		MURES	Edad del bronce, Epoca ibérica
29	230.020.030	CORTIJO DE GINETA	Edad del cobre (poblado), Edad del bronce medio y final (poblado), Edad del hierro II (poblado), Alta edad media
30		CERRO DE LA GUZMANA	Edad del bronce, Epoca iberíca
31	230.020.008	LA MOTA	Edad del bronce medio (poblado), Edad del bronce final (poblado), Edad del Hierro II (poblado), Edad media (castillo, ciudad), Alta edad media (ciudad) y Edad moderna (castillo)
32		EL VILLAR	Epoca romana
33		TORRE DE LAS MIMBRES	Edad media (torre vigía)
34	230.020.070	CERRO DE ACEQUIA	Neolítico final (silos), Edad del cobre (silos)
35		CORTIJO DE MALABRIGO	Edad del bronce, Edad media

Nº	CÓDIGO	NOMBRE Y LOCALIZACIÓN	PERIODO HISTÓRICO (TIPOLOGÍA)
36		CORTIJO DEL QUEJIGAR	
37	230.020.029	VILLALOBOS	Edad del bronce medio (cistas)
38		CORTIJO DE LAS MINAS	Prehistoria reciente
39		LLANO DE LOS MUCHACHOS	Edad del bronce
40		HAZA DEL CORRAL	Epoca romana
41		CERRO DE LOS MOROS	Epoca romana: alto imperio y bajo imperio
42		PEDRIZA II	Epoca romana
43		PEDRIZA I	Edad del bronce, Edad media (necrópolis)
44		FUENTE NUBES	Epoca tardoromana, Epoca hispanogoda
45		CORTIJO PEÑUELAS	Prehistoria reciente, Epoca romana
46		CORTIJO DEL SAPILLO	Epoca romana
47		CERRO DE LA MATA	Edad del bronce medio (cistas)
48		CORTIJO PINEDA	Edad del bronce medio (necrópolis)
49		¿CORTIJO DEL CERRO?	Epoca romana
50		CORTIJO DE LA FUENTE NEGRA	Epoca ibérica
51	230.020.036	SOLANA DE LA DEHESILLA	(útiles líticos, talleres)
52	230.020.039	EL ROSALEJO	(útiles líticos, talleres)
53		CERRO EL CARMEN	Edad del bronce
54		EL BARRERO	Epoca romana (villae)
55	230.020.037	PUENTE SOBRE EL GUADALCOTÓN	Epoca romana (puente)
56		PILAS DE FUENTE SOTO	Edad del bronce, Epoca ibérica, Epoca romana, Edad media
57	230.020.065	CERRO ATALAYA	Epoca romana: república y alto imperio (villae)
58	230.020.066	LOMA DE LA CRUZ	Edad del bronce medio, Epoca romana
59		LA RABITA	Edad media
60	230.020.056	CERRO DEL CUCO	Paleolítico medio (útiles líticos, talleres)
61	230.020.057	LA PARADA	Epoca romana
62	230.020.061	CORTIJO DEL CIEGO	Paleolítico medio (útiles líticos)
63	230.020.062	LA ADUANA	Epoca romana
64	230.020.063	CORTIJO DEL ESPINO	Paleolítico medio (útiles líticos, talleres)
65	230.020.067	CORTIJO DE LOS GAMONALES	Epoca romana (villae)
66		CORTIJO DE BUENA VISTA	Edad del bronce
67		EL SALOGRAR	Epoca romana
68		SIERRA DE ROMPEZAPATOS	Edad del cobre
69		CERRO DE LA CORNICABRA	Epoca ibérica y romana
70		CORTIJO DE LAS GARRAPATAS	Necrópolis sin adscripción cultural
71		CORTIJO DE ROMPESERONES	Edad del cobre
72	230.020.064	MOLINO DE NUÑEZ	Edad del hierro II (poblado), Epoca romana: república y alto imperio (villae)
73	230.020.071	CORTIJO DEL FUNDO DE LAS CASERIAS	Edad del cobre, Epoca romana: república y alto imperio (villae)
74	230.020.020	TORRE DE LA DEHESILLA	Baja edad media (torre vigía)
75	230.020.021	TORRE DE LA MORALEJA	Baja edad media (torre vigía)
76	230.020.022	TORRE DEL CASCANTE	Baja edad media (torre vigía)
77	230.020.023	TORRE DEL NORTE	Alta edad media (torre vigía)
78	230.020.024	TORRE DE LA CHARILLA	Baja edad media (torre vigía)
79	230.020.026	TORRE DEL CORTIJO DE LOS PEDREGALES	Baja edad media (torre vigía)
80		SANTA ANA	Epoca romana. Alta edad media
81	230.020.041	CUEVAS ARTIFICIALES DE LOS LLANOS	Prehistoria reciente (asentamiento, cuevas artificiales)
82		PUENTE DE LA MEDIA LUNA	Epoca romana

Nº	CÓDIGO	NOMBRE Y LOCALIZACIÓN	PERIODO HISTÓRICO (TIPOLOGÍA)
83	230.020.019	TORRE DEL CERRO GORDO	Baja edad media (torre vigía)
84		ZONA ARQUEOLÓGICA DE FUENTE ÁLAMO	Epoca romana. Edad media (necrópolis)
85		ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA DEL NÚCLEO URBANO de ALCALÁ LA REAL	
86		CERRO EL BUJO	

2. La localización de estos sitios arqueológicos, facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se recoge, con la numeración asignada en el punto anterior, en el plano T-4 a escala 1/50.000 "Sitios Arqueológicos Inventariados en el Término Municipal" y en la serie de planos T-3 a escala 1/10.000 "Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal".

3. Ante cualquier solicitud de licencia de obras que pudiera afectar a los sitios arqueológicos inventariados será preceptiva la emisión de informe por la Unidad de Gestión de Recursos Patrimoniales del Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento quién lo remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura cuyo informe será vinculante.

Artículo 175. Protección de hallazgos arqueológicos casuales

1. La protección de hallazgos arqueológicos casuales, definidos en el artículo 78 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995, de 7 de febrero, se ejercerá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991, de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía y en los artículos 79 a 84 del mencionado Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

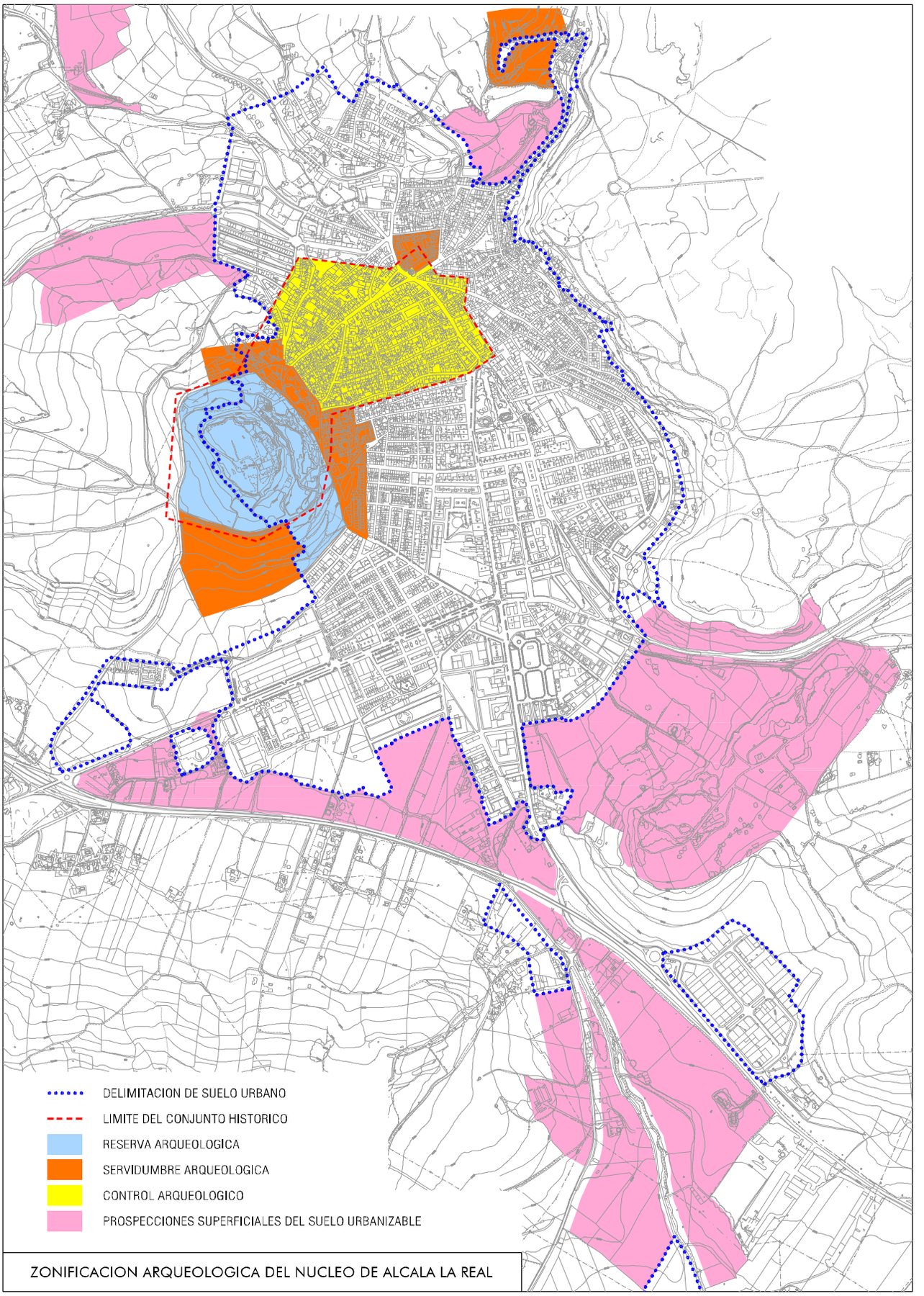
2. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el centro o museo que designe la Consejería de Cultura, preferentemente en el Museo del Palacio Abacial de Alcalá la Real.

SECCIÓN 1ª PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE LA CIUDAD

Artículo 176. Zonificación arqueológica de la ciudad

1. A los efectos de aplicar los distintos niveles de protección arqueológica que se definen en los artículos siguientes se han delimitado las zonas del suelo urbano y urbanizable correspondientes a cada nivel y que se expresan gráficamente en el plano de la página siguiente.

2. Este plano deberá ser actualizado por los técnicos municipales cada vez que una intervención arqueológica modifique el nivel de protección aplicable al área afectada.



ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DEL NUCLEO DE ALCALA LA REAL

Artículo 177. Nivel de Reserva Arqueológica

1. Sólo se podrán realizar intervenciones y obras que supongan afectación a las estructuras de las construcciones o remoción de tierras cuando estén encaminadas a la integración y puesta en valor de la zona.
2. Antes de presentar proyectos de obras que afecten a la estructura de las construcciones o supongan movimientos de tierra habrá de crearse un equipo interdisciplinar que realice un análisis integral de la edificación para establecer decisiones consensuadas sobre su restauración, así como proyectos integrales de actuaciones arqueológicas en lo que se refiere al subsuelo de los terrenos incluidos en este nivel de protección.
3. Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras deberá presentarse autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 178. Nivel de Servidumbre Arqueológica

1. Ante la presentación de proyectos de obras que supongan movimiento de tierras se exigirá la previa intervención arqueológica mediante excavación o sondeo en la extensión superficial que los técnicos municipales consideren necesaria. En la intervención habrán de alcanzarse los niveles arqueológicamente estériles.
2. Las siguientes actuaciones urbanísticas darán lugar a la obligación de realizar sondeos arqueológicos:
   - La edificación de nueva planta con sótano
   - La edificación de nueva planta sin sótano con cimentación de pilares arriostrados
   - Las obras sobre edificación existente con afección al subsuelo
   - Cualquier otra que afecte al subsuelo, incluidas las obras en vías públicas y zonas verdes

   Si el sondeo arqueológico proporcionase resultados positivos habrá de realizarse una Intervención Arqueológica Preventiva en todo el solar. Si los resultados fuesen negativos se realizará el control arqueológico de movimientos de tierras, una vez concedida la licencia de obras, mientras duren los trabajos de desmonte o extracción de tierras
3. Las siguientes actuaciones urbanísticas darán lugar a la obligación de realizar el control arqueológico de movimientos de tierras:
   - La edificación de nueva planta con cimentación de losa armada
   - Obras que afecten al subsuelo de las vías públicas en las que no sea posible, por su reducida extensión, la realización de sondeos arqueológicos
4. Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras deberá presentarse autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 179. Nivel de Control Arqueológico

1. Al conceder la licencia de obras que impliquen movimiento de tierras, el Ayuntamiento exigirá del promotor la presencia de técnico competente para realizar el control arqueológico de los movimientos de tierras que se realicen.
2. En el supuesto de aparición de restos arqueológicos que a juicio del técnico encargado del control requieran una intervención arqueológica, éste solicitará la paralización de las obras al Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.
3. Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras deberá presentarse autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 180. Nivel de Prospección Arqueológica

1. Previamente a cualquier actuación urbanística en las zonas incluidas en este nivel de protección, la Unidad de Gestión de Recursos Patrimoniales del Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento realizará las oportunas tareas de prospección arqueológica superficial a fin de determinar la existencia de evidencias arqueológicas.
2. Como consecuencia de los resultados de la prospección superficial realizada la Unidad de Gestión de Recursos Patrimoniales del Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento informará a la administración cultural competente o bien determinará la innecesariedad de nuevas intervenciones arqueológicas.

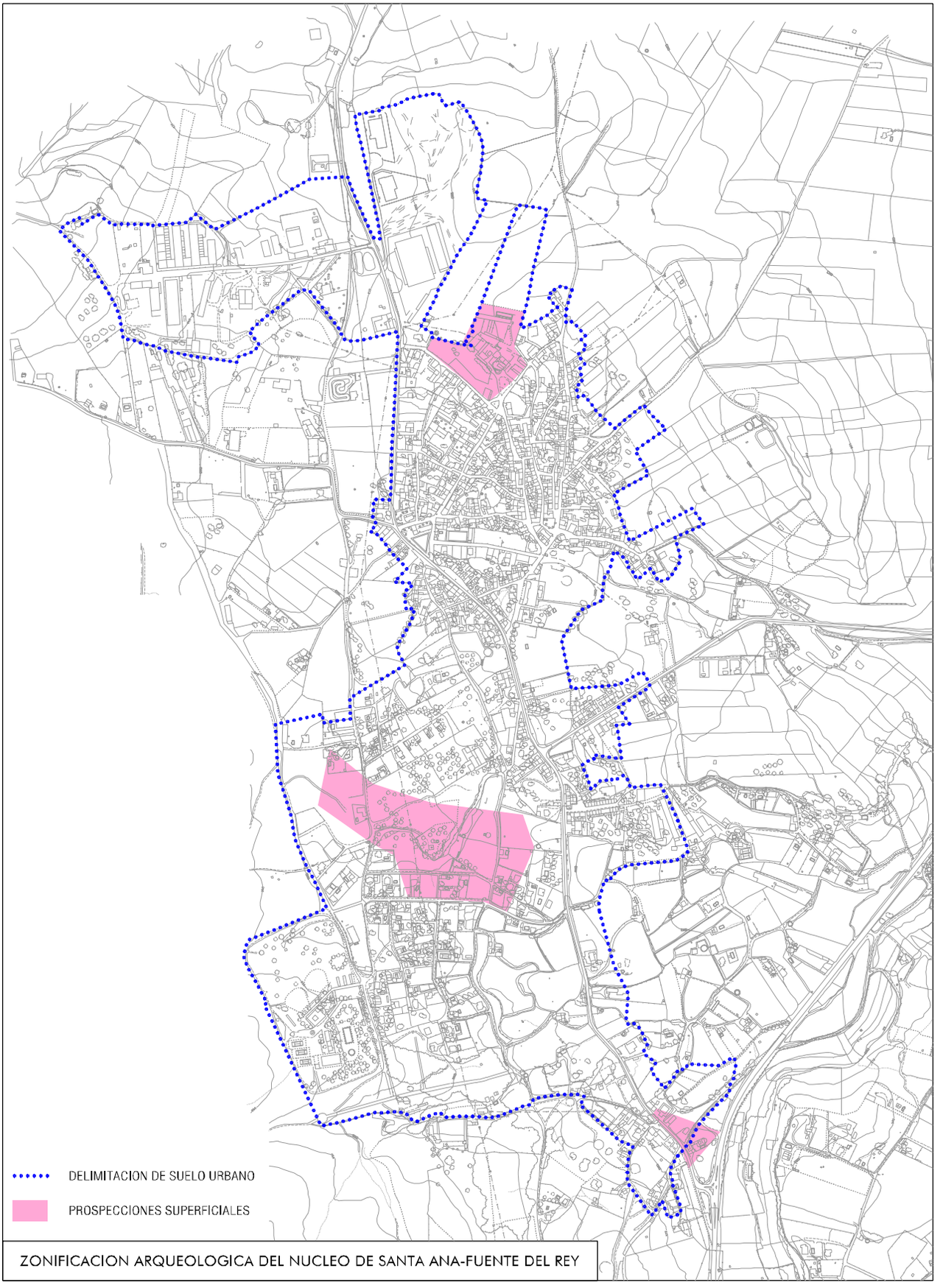
SECCIÓN 2ª PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE LAS ALDEAS

Artículo 181. Protección arqueológica del núcleo de Santa Ana-Fuente del Rey

1. A los efectos de aplicar en el núcleo de Santa Ana-Fuente del Rey los distintos niveles de protección arqueológica que se definen en los artículos anteriores, en el plano de la página siguiente se delimitan las zonas correspondientes a cada nivel.
2. Este plano deberá ser actualizado por los técnicos municipales cada vez que una intervención arqueológica modifique el nivel de protección aplicable a un área

Artículo 182. Protección arqueológica del resto de las aldeas

1. En los planos de Clasificación del suelo y regulación de la edificación de las aldeas de La Pedriza, Mures y Ribera Alta, se delimitan las zonas de suelo urbano incluidas en los niveles de protección arqueológica definidos en los artículos anteriores como Control Arqueológico en el caso de La Pedriza y Ribera Alta y Prospección Arqueológica en el caso de Mures.
2. Estos planos deberán ser actualizados por los técnicos municipales cada vez que una intervención arqueológica modifique el nivel de protección aplicable al área afectada.



ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DEL NUCLEO DE SANTA ANA-FUENTE DEL REY

SECCIÓN 3ª PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 183. Protección de sitios arqueológicos delimitados en suelo no urbanizable

1. El uso característico del suelo en los sitios arqueológicos delimitados es el mantenimiento de sus condiciones naturales junto a la utilización según los usos que se desarrollan en la actualidad, siempre que dichos usos no dañen o perturben los restos arqueológicos.
2. Son usos compatibles los siguientes:
   - Los trabajos y labores relacionados con los usos agrícolas actuales que no supongan alteración del sustrato arqueológico
   - El mantenimiento de la red viaria
   - Las actividades ganaderas existentes comprendiendo el mantenimiento y consolidación de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas
   - La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento autorizada por el organismo competente
   - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético autorizada por el organismo competente y de la Consejería de Cultura
   - Las captaciones de agua, mediante autorización-concesión del organismo competente y de la Consejería de Cultura
   - Las obras de protección hidrológica autorizadas por el organismo competente y por la Consejería de Cultura
3. Se permiten movimientos de tierra como actividad de posibles excavaciones de carácter científico, así como consolidaciones y reconstrucciones de las estructuras de la zona arqueológica siempre sometidas a la autorización de los organismos competentes. Asimismo se permite la construcción de instalaciones y edificaciones relacionadas con la función sociocultural del lugar (centro de recepción de visitantes, laboratorio de investigación, etc.) siempre que no afecten a la zona arqueológica y con la autorización de los organismos competentes.
4. Son usos prohibidos los siguientes:
   - Todos los trabajos agrícolas relacionados con el uso del arado subsolador
   - La tala de árboles para transformación de usos
   - Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos
   - Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio
   - Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas
   - El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas

- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta
- Las construcciones y edificaciones singulares
- Las actuaciones de carácter infraestructural
- Las viviendas familiares en cualquiera de sus supuestos
- Las construcciones y edificaciones industriales
- Los vertederos de residuos industriales de cualquier tipo e instalaciones
- Los parques de atracciones
- Los aeropuertos y helipuertos
- Las infraestructuras para experimentación industrial
- Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas
- Cualquier otro que suponga amenaza, daño o deterioro para estos sitios arqueológicos, en especial todas aquellas actividades que supongan remoción de tierras

5. Queda terminantemente prohibida la utilización de aparatos detectores de metales y la realización de cualquier actividad que implique remoción de tierras sin la autorización de los organismos competentes.

TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 184. Definición y categorías

1. Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que, conforme a la clasificación establecida por el presente Plan, y de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, garantizan el desarrollo de Alcalá la Real a medio plazo.
2. El Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable
   a) Suelo Urbanizable Sectorizado
   b) Suelo Urbanizable No Sectorizado
   c) Suelo Urbanizable Ordenado

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 185. Definición del suelo urbanizable sectorizado

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable mas idóneos para absorber los crecimientos previstos por el PGOU y, en consecuencia, deben ser desarrollados en los plazos establecidos en el apartado 3.2 del Programa de Actuación. Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado S-3 y S-5 se presentarán en el plazo máximo de un (1) año a partir de la entrada en vigor del PGOU. Los Planes Parciales del resto de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se presentarán en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la entrada en vigor del PGOU.
2. El Plan General, en base al modelo de desarrollo urbano previsto para el municipio, sólo establece Suelo Urbanizable Sectorizado a desarrollar en el primer cuatrienio.
3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable sectorizado aparece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "S" y a continuación el número de identificación del Plan Parcial.

Artículo 186. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado

1. El suelo urbanizable sectorizado se divide en dos áreas de reparto: una de uso global residencial que incluye 6 sectores y los sistemas generales exteriores adscritos a la misma; y otra de uso global industrial que incluye el sector de Llanos de Mazuelos y el sistema general exterior adscrito para la ubicación de la depuradora.
2. El aprovechamiento medio de cada área de reparto del suelo urbanizable sectorizado se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie que abarcan todos los sectores incluidos y los sistemas generales adscritos a ellos.
3. El aprovechamiento objetivo total del **área de reparto residencial** se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes de uso -tipología y de sector:

SECTOR	COEFICIENTE
S-1 MOTA NORTE	0,80
S-2 CAUCHIL	0,75
S-3 FERIAL	1,00
S-4 CIPRESES	1,00
S-5 EL COTO	0,95
S-6 CIUDAD DE LA LUNA	1,00

ZONA	COEFICIENTE
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO	0,50
VIVIENDA COLECTIVA EN RÉGIMEN LIBRE	0,65
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE	1,00
TERCIARIO	1,10

El aprovechamiento medio del área de reparto residencial es de cero con treinta y ocho mil seiscientos setenta y siete (0,38677) metros cuadrados construibles en vivienda unifamiliar en régimen libre por metro cuadrado de suelo.

4. El aprovechamiento objetivo total del **área de reparto industrial** se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes de uso -tipología y de sector:

SECTOR	COEFICIENTE
S-7 LLANO DE LOS MAZUELOS	0,50

ZONA	COEFICIENTE
INDUSTRIAL	1,00

El aprovechamiento medio del área de reparto industrial es de cero con cuatro (0,4) metros cuadrados construibles de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

Artículo 187. Aprovechamiento en cada sector

1. El aprovechamiento objetivo que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable sectorizado viene determinado en las fichas que constituyen la Sección 3ª del presente Capítulo.
2. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento total del sector no podrán ser superados en ningún caso, salvo lo establecido en el punto 2 del artículo 198. No obstante, se permite la transformación de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología al resto de usos recogidos en las fichas siempre que se respete el valor mínimo de la edificabilidad para la vivienda protegida.
3. El número de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General.

Artículo 188. Condiciones de urbanización

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 189. Contenido de los Planes Parciales

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 190. Memoria del Plan Parcial

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector
b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General
c) Superficie de viario público del Plan Parcial
d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria
e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria
f) Superficie edificable (suma de las de las parcelas edificables)
g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas)
h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos)
i) Edificabilidad bruta
j) Aprovechamiento materializable en el sector
k) Edificabilidad sobre la superficie edificable
l) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante
m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje

Artículo 191. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial

Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

Artículo 192. Estudio económico y financiero del Plan Parcial

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecución de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación,

acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 193. Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 194. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, la Ordenanza Municipal de la Edificación y las presentes normas del Plan General.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA ORDENACION

Artículo 195. Criterios de ordenación

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características. Se justificará la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y del paisaje en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista mas frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

c) El nuevo tejido contará con un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

d) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

e) La dotación de aparcamiento correspondiente a los distintos usos se situará en el interior de las parcelas.

f) Se definirán las características del mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán de tal forma que dispongan de la fachada necesaria para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo. Siempre que sea posible se localizarán en manzanas completas y, en cualquier caso, sin compartir medianerías con edificaciones que se prevean adosadas a los linderos.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

j) En los sectores que limitan con las carreteras de titularidad autonómica:

1. Entre la línea de edificación y la arista exterior de la calzada se dispondrá una vía de servicio, conectada a la carretera en un solo acceso y que servirá a las propiedades o edificaciones contiguas

2. La separación entre sendas vías se resolverá con una mediana de 1 metro de ancho mínimo que sirva para independizar los tráficos

3. Los servicios públicos que sea necesario instalar paralelos a la carretera, quedarán fuera del dominio público adyacente de la carretera

4. Los accesos desde la vía de servicio a la carretera se proyectarán de acuerdo con lo previsto en la Orden de 16 de diciembre de 1997, del Ministerio de Fomento. A tal menester, previo a la aprobación del Plan Parcial, se deberá solicitar el correspondiente informe vinculante al organismo responsable de la carretera y tramitar la correspondiente autorización de acuerdo con lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras.

Artículo 196. Condiciones de la edificación

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación. No obstante, podrán establecerse ajustes puntuales en aspectos tales como medición de la altura, regulación de las plantas de la edificación, etc., teniendo en cuenta la topografía de la zona. Asimismo, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle podrán precisarse dichas determinaciones, sin que de ello resulte un aumento de la edificabilidad permitida.

2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.

3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:

a) La tipología de edificación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, aunque no necesariamente, construida con edificación entre medianerías.

b) La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia y las fachadas de los edificios no se sitúan sobre la alineación de la calle ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

Artículo 197. Condiciones de uso

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que se incluyen en el presente Capítulo. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SECCION 3ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: FICHAS DE LOS SECTORES

Artículo 198. Alcance de las determinaciones particulares

1. En las fichas siguientes se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable sectorizado.
2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, siendo normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales. El aprovechamiento medio de las dos áreas de reparto son valores fijos, por lo que cualquier cambio justificado en la superficie recogida en la ficha tan sólo supondrá el reajuste de las edificabilidades y del aprovechamiento total del sector.
3. Las superficies de Sistema General son mínimas normativas de Plan.
4. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento y servicios públicos que se ceden al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento medio.

5. Para la aprobación definitiva de los Planes Parciales será necesario aportar aval de los costes imputados al sector como contribución a la ejecución de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad.

Artículo 199. Fichas de los sectores

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			**S-1**
DENOMINACIÓN	**"MOTA NORTE"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	**PLANO Nº**	AR-2.1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 10,7305	SIN S.G.: 10,7305	
INICIATIVA	Pública	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	Cooperación
OBJETIVOS:	- Programar a medio plazo el desarrollo residencial de la ciudad hacia el norte. - Ejecutar un tramo de la Ronda Norte como eje viario principal colector de los tráficos desde el acceso norte de la variante hacia el noroeste de la ciudad.		
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	**Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**	575

EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m^2 construidos)

	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	32.550	0	39.750	0	72.300
MÍNIMA	32.550				

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL	0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	44.820
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES	7.467,7

OTRAS CONDICIONES:

- La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas

- La red interior de saneamiento será separativa y su vertido se hará por gravedad.

- Deberá conducir las aguas pluviales hasta el arroyo Guadalcotón (Emisario-1 cuyo trazado en el plano AR-5 es indicativo).

- Deberá construir la ampliación de la Estación de Bombeo y la nueva tubería de impulsión de Azacayas.

- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, es:

  - S.G. Electricidad (nueva Subestación):..... 103.499 €
  - S.G. Abastecimiento (tramo 3 de la Arteria A)..... 61.344 €
  - S.G. Saneamiento (Ampliación de la EDAR): ..... 168.150 €
  - S.G. Saneamiento (Emisario Fuente Granada-EDAR)..... 72.956 €

  Estas cifras se actualizarán desde abril de 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC. En caso de que en el momento de tramitación del Plan Parcial se hubiera redactado el Proyecto de la Arteria A (tramos 2 y 3) deberá ejecutar el tramo que le corresponde.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-2

DENOMINACIÓN	**"CAUCHIL"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	**PLANO Nº**	AR-2.1 y 2.3

SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 4,5149 SIN S.G.: 4,5149
INICIATIVA	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación

OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda unifamiliar, dando respuesta a las expectativas de crecimiento de la zona
- Mejorar el acceso a San Marcos por la calle Virgen de la Cabeza
- Mejorar las conexiones viarias de la zona del Pilar de las Tórtolas, ampliando la prolongación hacia el norte de la calle Antón Alcalá
- Aumentar la escasa dotación escolar que presenta la zona norte del núcleo

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	**Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**	230

EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m^2 construidos)

	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	10.920	0	18.900	0	29.820
MÍNIMA	10.920				

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL	0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	18.270
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES	2.553,9

OTRAS CONDICIONES:

- La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas

- Deberá construir el tramo 1 de la Arteria A y el Colector-2 (desvio del existente)

- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, es:

- S.G. Electricidad (nueva Subestación): ..... 33.892 €
- S.G. Saneamiento (Ampliación de la EDAR): ..... 53.100 €
- S.G. Saneamiento (Emisario Fuente Granada-EDAR)..... 23.039 €

Estas cifras se actualizarán desde abril de 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-3

DENOMINACIÓN	**"FERIAL"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	**PLANO Nº**	AR-2.6, 2.7 y 2.9
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 21,7488 SIN S.G.: 19,957	S.G. INTERIORES: 1,7918	
INICIATIVA	Privada	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	Compensación

OBJETIVOS:
- Obtener el tramo oriental de la ronda sur que conecta los accesos al núcleo por las Avenidas de Europa y Andalucía
- Obtener suelo para la ampliación del Recinto Ferial

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	**Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**	1.200

EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m^2 construidos)

	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	60.900	57.500	28.800	0	147.200
MÍNIMA	60.900				

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL	0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	96.625
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES	20.918,5

OTRAS CONDICIONES:

- En virtud de lo establecido en el apartado 3.2 del Programa de Actuación, transcurrido el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del PGOU sin que se haya presentado el Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá acometer su desarrollo por el sistema de cooperación

- La altura máxima de la edificación se fija en cuatro (B+3) plantas, pudiendo admitirse en casos puntuales una planta ático en la zona colindante con el recinto ferial

- Este sector tiene adscrito el 50% de la superficie de los sistemas generales exteriores identificados como Hospital y Ampliación del cementerio

- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, es:

  - S.G. Electricidad (nueva Subestación): .....192.827 €.
  - S.G. Abastecimiento (Arteria G): .....126.691 €
  - S.G. Saneamiento (Colector-3, tramo 3 y Colector 8): .....236.594 + 157.608 = 394.202 €.
  - S.G. Saneamiento (Ampliación de la EDAR): ..... 319.485 €
  - S.G. Saneamiento ((Emisario Fuente Granada-EDAR): .....138.617 €

  Estas cifras se actualizarán desde abril de 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC. En caso de que en el momento de tramitación del Plan Parcial se hubieran redactado los Proyectos de la Arteria G y de los Colectores 3 y 8 deberá ejecutar los tramos que le corresponden.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-4

DENOMINACIÓN	**"LOS CIPRESES"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	**PLANO Nº**	AR-2.6, 2.7, 2.9 y 2.10

SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 21,587 SIN S.G.: 18,587	S.G. INTERIORES: 3,0	
INICIATIVA	Privada	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	Compensación

OBJETIVOS:
- Obtener suelo para localizar un gran equipamiento público deportivo-recreativo en relación con una nueva piscina municipal
- Poner en el mercado una notable oferta de viviendas unifamiliares en una localización especialmente atractiva

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	**Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**	585

EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m^2 construidos)

	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	15.225	0	79.200	0	94.425
MÍNIMA	15.225				

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL	0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	86.812,5
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES	11.669,2

OTRAS CONDICIONES:

- Debido a las características específicas de localización del ámbito, el Plan Parcial que ordene el sector incluirá un "Estudio Paisajístico" en el que se contemplen las medidas de protección paisajística oportunas tales como ubicar las zonas verdes junto a los tajos, conservación de la vegetación autóctona, separación suficiente de las construcciones respecto a los tajos, etc. El contenido de dicho estudio deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente.

- La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas

- Conducirá las aguas residuales al tramo 3 del Colector-3 mediante el Emisario-2 cuyo trazado en el plano AR-5 es indicativo

- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, es:

  - S.G. Electricidad (nueva Subestación): ..... 100.681 €
  - S.G. Abastecimiento (Arterias C y D): .....100.396 + 58.923 = 159.319 €
  - S.G. Saneamiento (Ampliación de la EDAR): ..... 163.725 €
  - S.G. Saneamiento (Emisario Fuente Granada-EDAR):..... 71.036 €

  Estas cifras se actualizarán desde abril de 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-5

DENOMINACIÓN	**"EL COTO"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	**PLANO Nº**	AR-2.5, 2.6, 2.8 y 2.9

SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 18,431 SIN S.G.: 15,955	S.G. INTERIORES: 2,476	
INICIATIVA	Privada	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	Compensación

OBJETIVOS: **OBJETIVOS:**

- Ampliar el Polideportivo Municipal
- Obtener un tramo fundamental de la ronda de circunvalación sudoeste que conecta los accesos a la ciudad por las Avenidas de Iberoamérica y Andalucía
- Obtener una franja de suelo libre de uso y dominio público de entre 30 y 45 metros de anchura que conecte el Cordel de Alcaudete a Granada con la Vereda de Montefrío

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	**Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**	600

EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m^2 construidos)

	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	21.000	50.000	0	35.000	106.000
MÍNIMA	21.000				

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL	0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	77.425
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES	13.267,6

OTRAS CONDICIONES:

- En virtud de lo establecido en el apartado 3.2 del Programa de Actuación, transcurrido el plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del PGOU sin que se haya presentado el Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá acometer su desarrollo por el sistema de cooperación.
- La altura máxima de la edificación se fija en cuatro (B+3) plantas
- La dotación local de espacios libres se localizarán mayoritariamente junto al sistema general de espacios libres.
- La dotación local de equipamiento se localizará preferentemente junto al Polideportivo Municipal
- Este sector tiene adscrito el 50% de la superficie de los sistemas generales exteriores identificados como Hospital y Ampliación del cementerio
- Deberá ejecutar los colectores 5 y 6 que discurren por el interior del ámbito así como el tramo de encauzamiento del Arroyo de la Dehesilla que discurre por su ámbito (Tramo-1 del Encauzamiento-2)
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, es:
  - S.G. Electricidad (nueva Subestación): ..... 102.545 €
  - S.G. Abastecimiento (Arteria I) ..... 94.527 €
  - S.G. Saneamiento (Tramo-3 del Colector-4) ..... 107.711 €
  - S.G. Saneamiento (Ampliación de la EDAR): ..... 166.380 €
  - S.G. Saneamiento (Emisario Fuente Granada-EDAR): ..... 72.188 €

  Estas cifras se actualizarán desde abril de 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA **S-6**

DENOMINACIÓN	**"CIUDAD DE LA LUNA"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	**PLANO Nº**	AR-2.6 y 2.7
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 4,3034 SIN S.G.: 4,3034		
INICIATIVA	Privada	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	Compensación

OBJETIVOS:	**OBJETIVOS:** - Recoger una iniciativa privada para desarrollar viviendas unifamiliares

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	**Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**	48

EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m^2 construidos)

	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	0	0	16.800	0	16.800
MÍNIMA	0				

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL	0,38677
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	16.800
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES	1.820,1

OTRAS CONDICIONES:

- La altura máxima de la edificación se fija en dos (B+1) plantas
- La dotación local de equipamiento se localizará preferentemente junto a la residencia de ancianos
- Se reservará una banda de cinco (5) metros de anchura en el borde sur destinada a un carril para bicicletas
- Deberá ejecutar el Colector-7 al que conectará su red de alcantarillado
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, es:
  - S.G. Electricidad (nueva Subestación): ..... 14.791 €
  - S.G. Abastecimiento (Arteria F): ..... 34.069 €
  - S.G. Saneamiento (Ampliación de la EDAR): ..... 14.160 €.
  - S.G. Saneamiento (Emisario Fuente Granada-EDAR):..... 6.147 €

  Estas cifras se actualizarán desde abril de 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA S-7

DENOMINACIÓN	**"LLANOS DE MAZUELOS"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	**PLANO Nº**	MA1
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 53,98 SIN S.G.: 53,98		
INICIATIVA	Pública	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	Cooperación

OBJETIVOS: **OBJETIVOS:**

- Desarrollar una actuación industrial de iniciativa pública sobre la carretera A-340

USO GLOBAL: INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m^2 construidos)

	INDUSTRIAL	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	431.842	431.842

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO INDUSTRIAL	0,4
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	215.920,8
EXCESO DE APROVECHAMIENTO TRAS COMPENSAR SISTEMAS GENERALES INTERIORES	21.592,1

OTRAS CONDICIONES:

- Deberá costear los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento necesarios
- La valoración de su contribución a los costes de la subestación eléctrica, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, es de 753.950 €

Esta cifra se actualizará desde abril de 2004 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 200. Régimen urbanístico

1. En tanto no se aprueben Planes de Sectorización los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.
2. Aprobado un Plan de Sectorización se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en el mismo.

Artículo 201. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Alcalá la Real podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.
2. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística aplicable, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el presente capítulo.
3. En función del grado de desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento de Alcalá la Real podrá precisar los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.
4. Los Planes de Sectorización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 202. Ambito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "NS" y a continuación el número de identificación del Área. El área NS-3 se delimita en el plano 2.1 de Clasificación del Suelo en Alcalá la Real y Santa Ana a escala 1/10.000, así como en el plano de la ficha correspondiente a escala 1/5.000.
2. No obstante lo anterior, los Planes de Sectorización podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no sectorizado siempre que la integración de éstas sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada una. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o

más áreas dentro de un Plan de Sectorización, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar la actuación correspondiente quede garantizada la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los ámbitos propuestos.

3. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

   a) Los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

   b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

4. La edificabilidad lucrativa máxima permitida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos lucrativos permitidos en cada área, sin incluir las dotaciones públicas. Su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos, que deberán señalar los respectivos Planes de Sectorización. La diferencia entre la edificabilidad máxima total de cada área y la edificabilidad lucrativa que se materialice solo podrá destinarse a dotaciones públicas.

5. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Planes de Sectorización se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales.

6. Cuando el Plan de Sectorización afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 203. Condiciones de urbanización

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable no sectorizado deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de la Urbanización.

Artículo 204. Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 205. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA	**NS-1**

DENOMINACIÓN	**"LAS PEÑUELAS"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	**PLANO Nº**	AR-2.9, 2.11 y 2.12
SUPERFICIE (Has)	34,11	**INICIATIVA**	Privada

OBJETIVOS:	- Mejorar la dotación de infraestructuras y la "imagen" de la zona - Recoger iniciativas para su desarrollo formuladas por la iniciativa privada

CARACTERÍSTICAS:	
USOS PERMITIDOS:	Industrial, Terciario y Dotacional
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,50 m^2/m^2 sobre la superficie total

INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA

- Deberá resolver el saneamiento interior por gravedad hasta el Emisario
- Deberá costear las instalaciones necesarias para el consumo propio de energía eléctrica
- Deberá resolver el encauzamiento del arroyo de la Dehesilla y la continuidad de las vías Pecuarias "Cordel de Alcaudete a Granada" y "Vereda de Montefrío"
- Integrará el vial que ejecutarán los propietarios del sector colindante O-1 para conectar dicho sector con la carretera de Villalobos.
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, es:
  - S.G. Abastecimiento(Arterias E y H) .....30.954 + 154.530 = 185.484 €
  - S.G. Saneamiento (Tramo 2 del Encauzamiento del arroyo)... 1.080.400 €

  Estas cifras se actualizarán desde abril del 2004 con el IPC hasta el momento de su desarrollo

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA	**NS-2**

DENOMINACIÓN	**"HONDONERA"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	**PLANO Nº**	AR-2-12 y 2.13
SUPERFICIE (Has)	15,07	**INICIATIVA**	Privada

OBJETIVOS:	- Mejorar la dotación de infraestructuras y la "imagen" de la zona - Recoger iniciativas para su desarrollo formuladas por la iniciativa privada

CARACTERÍSTICAS:	
USOS PERMITIDOS:	Industrial, Terciario y Dotacional
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,50 m^2/m^2 sobre la superficie total

INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA

- Deberá resolver el saneamiento interior por gravedad hasta el Emisario
- Deberá ejecutar la prolongación de la arteria H para resolver el abastecimiento de agua
- Deberá costear las instalaciones necesarias para el consumo propio de energía eléctrica

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA **NS-3**

DENOMINACIÓN	**"AZACAYAS"**	**CLASE DE SUELO**	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	**PLANO Nº**	AR-1, AR-2.1 y T-3.7
SUPERFICIE (Has)	11,519 Has.	**INICIATIVA**	Privada

OBJETIVOS: - Posibilitar una iniciativa privada para el desarrollo de un Polígono Agrícola

CARACTERÍSTICAS:	
USOS PERMITIDOS:	Industrial y Dotacional
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,50 m^2/m^2 sobre la superficie total

INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA

- Deberá resolver la conexión con la red de agua municipal
- Deberá ejecutar una Estación Depuradora de Aguas Residuales para el sector



CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 206. Regulación de las áreas de suelo urbanizable ordenado

1. Los sectores urbanizables que se encuentran en ejecución se recogen en el presente Plan General como Suelo Urbanizable Ordenado. Se recogen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "O" y a continuación el número de identificación del Sector. El sector O-3 se delimita en el plano T-3.6 de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000, así como en el plano de la ficha correspondiente al ámbito.

2. La regulación de las áreas de suelo urbanizable ordenado se efectúa en el presente Capítulo mediante una ficha que recoge los siguientes aspectos:

   a) Antecedentes: se recogen las actuaciones de carácter general y los expedientes administrativos que configuran la base del planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Área.

   b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación.

2. Régimen jurídico:

   a) La clasificación como suelo urbanizable en ejecución no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionadas en este Plan General.

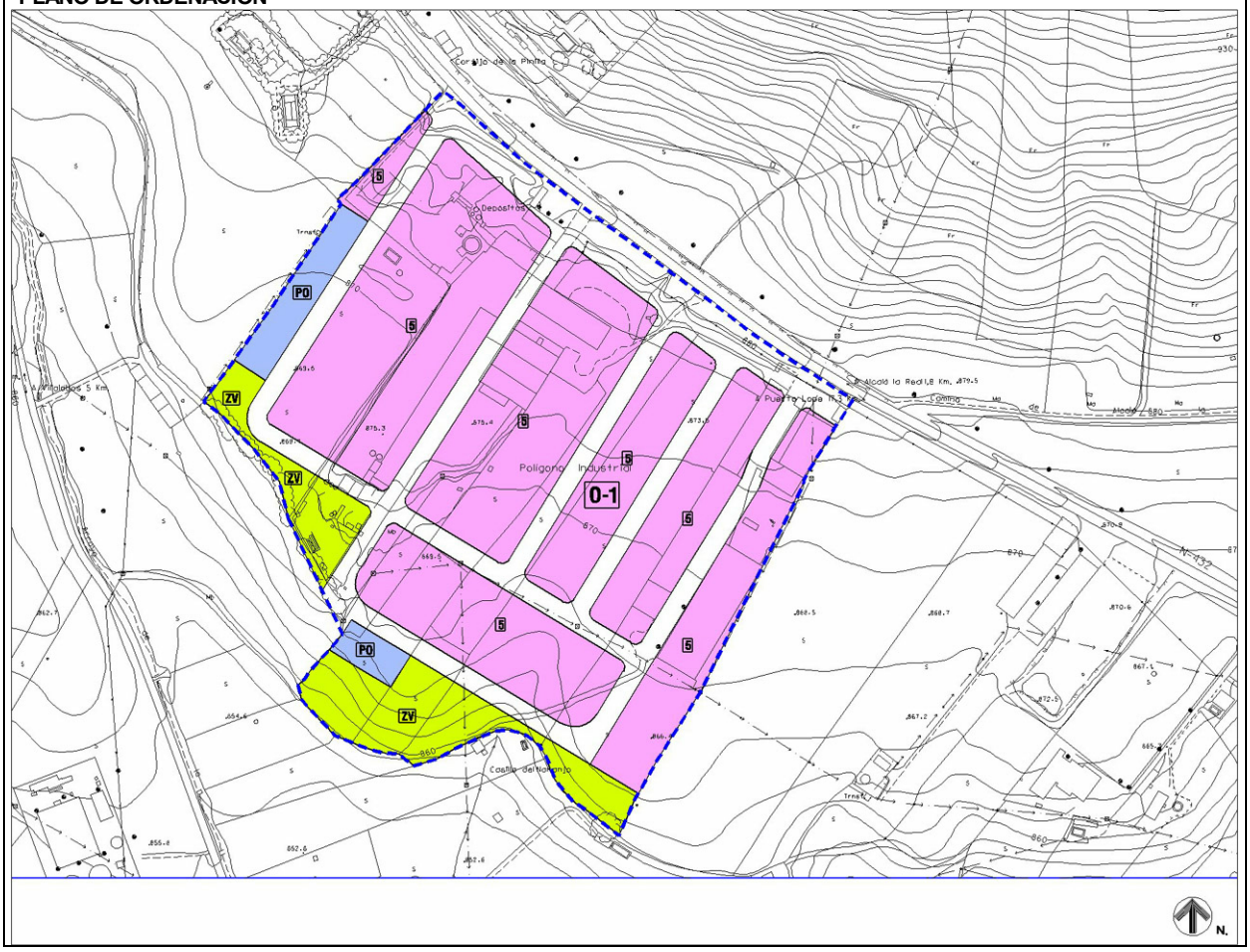
   b) Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del suelo urbanizable sectorizado establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General.

   c) El suelo así clasificado queda igualmente sujeto a la obligación de efectuar las cesiones para suelos de reserva.

   d) El área de suelo urbanizable en ejecución queda adscrita a los efectos de su desarrollo y ejecución en la primera etapa del Programa.

Artículo 207. Fichas de las áreas de suelo urbanizable ordenado

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		**O-1**
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente el 13 de marzo de 2001	
ESTADO DE EJECUCIÓN:	Sin urbanizar	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		
SUPERFICIES:	SUPERFICIE DEL SECTOR	149.417,13
	SUELO INDUSTRIAL (identificado con 5 en plano)	91.499,24
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS (identificado con PO en plano)	5.976,68
	ZONAS VERDES (ZV en plano)	14.941,71
EDIFICABILIDAD:	INDUSTRIAL	117.576,52
	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	5.976,68
Este sector tiene la obligación de ejecutar un vial de conexión con la carretera de Villalobos.		
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS: Según Proyecto de Compensación		
PLANO DE ORDENACIÓN		



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR Ciudad del Ocio O-2

ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado defintivamente el 29 de junio de 2004	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		
SUPERFICIES:	SUPERFICIE DEL SECTOR	29.191,82
	SUELO TERCIARIO Y DE SERVICIOS:	10.647,94
	SUELO PARA APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS	2.196,92
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO, JARDINES	5.670,60
	ESPACIOS LIBRES PEATONALES	5.884,03
EDIFICABILIDAD:	TERCIARIO, SERVICIOS Y APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS	19.850,44

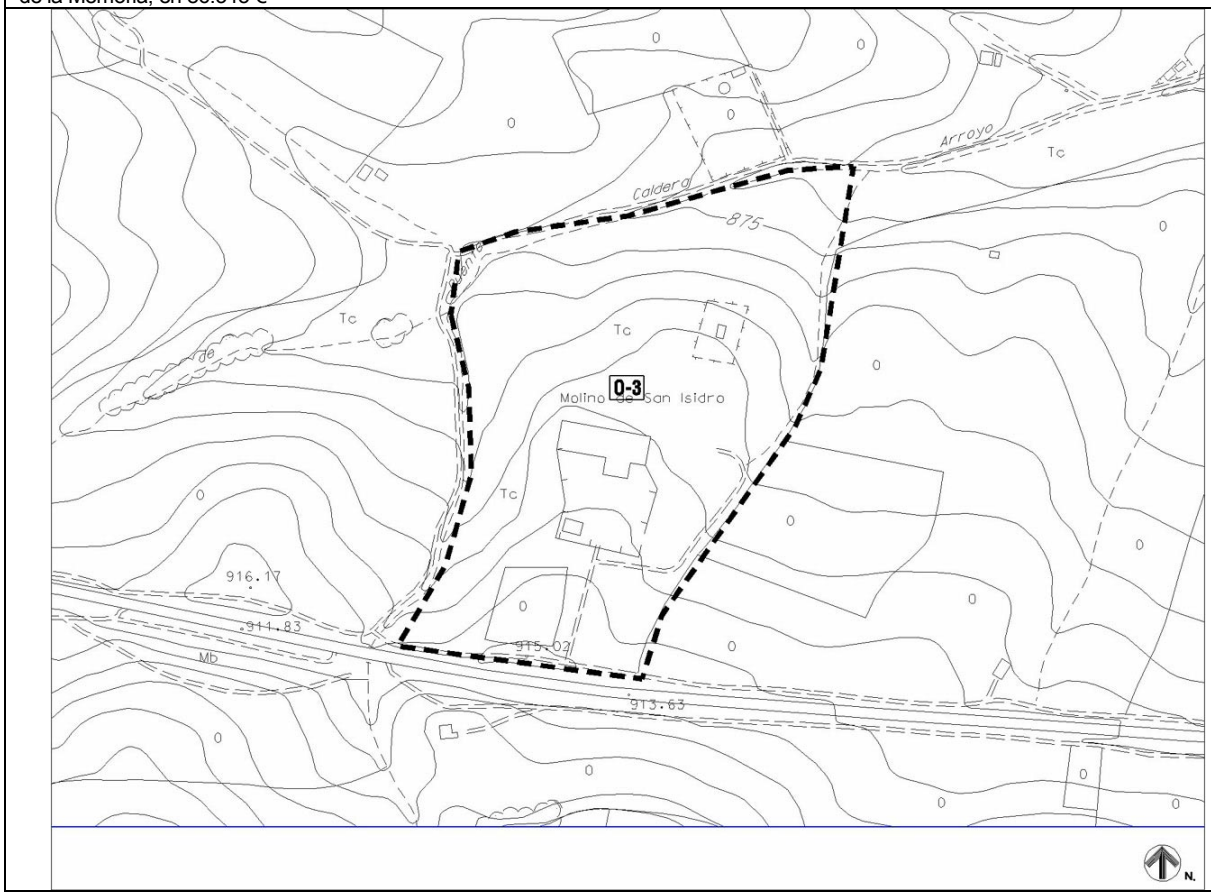
La valoración de su contribución a los costes de la Nueva Subestación eléctrica se cifra, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, en 76.112 €

PLANO DE ORDENACIÓN



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		**O-3**
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado inicialmente el 7 de febrero de 2002	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:		
SUPERFICIES:	SUPERFICIE DEL SECTOR	86.497,53
	SUELO INDUSTRIAL	55.933,96
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	9.569,52
	SERVICIOS DE INTERÉS PUBLICO Y SOCIAL	3.459,91
	TRANSFORMADOR	73,21
EDIFICABILIDAD:	INDUSTRIAL	68.071,63
	TRANSFORMADOR	73,21
	COMERCIAL	1.052,68

La aprobación inicial del Plan Parcial está condicionada a la subsanación de las deficiencias recogidas en el informe del Ingeniero Municipal.
La valoración de su contribución a los costes de la nueva Subestación eléctrica se cifra, de acuerdo con lo señalado en el apartado 7.1 de la Memoria, en 86.345 €



DISPOSICION TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE

En tanto no exista Reglamento que desarrolle la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las reservas para dotaciones en suelo urbanizable se ajustarán a los estándares mínimos que determina el artículo 17.1.2º, salvo que de la aplicación del Real Decreto 2159//1978, de 23 de junio (Reglamento de Planeamiento de la ley estatal) se infiera una dotación mayor.