



MEMORIA ORDENACIÓN.

Equipo redactor

AGOSTO 2.019

ALMAZÁN Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S. L. P.
Juan Francisco Almazán López arquitecto
Ana Almazán Fuentes arquitecta

NORMAS..... 5**DISPOSICIONES GENERALES..... 5**

NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO.....	5
Art. 1. Naturaleza.....	5
Art. 2. Marco legal.....	5
Art. 3. Ámbito.....	5
Art. 4. Vigencia y revisión.....	5
Art. 5. Relación con la legislación de vigente.....	5
Art. 6. Relación con el PGOU de Alcalá la Real.....	5
Art. 7. Alcance Normativo de los Documentos.....	5
Art. 8. Competencias.....	5

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO..... 6

Art. 9. Clasificación del Suelo.....	6
Art. 10. Categorías del suelo urbano.....	6
Art. 11. Regulación del suelo urbano consolidado.....	6
Art. 12. Regulación del Suelo Urbano No Consolidado.....	6
Art. 13. Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.....	6
Art. 14. Requisitos generales para la edificación en suelo urbano.....	6

NORMAS DE USOS DEL SUELO..... 7

CLASES Y TIPOS DE USOS.....	7
Art. 15. Clases de suelo.....	7
Art. 16. Usos globales y pormenorizados.....	7
Art. 17. Uso característico.....	8
Art. 18. Usos compatibles.....	8
Art. 19. Usos prohibidos.....	8
Art. 20. Tipos de usos de vivienda: condiciones para su implantación.....	8

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN..... 9

CONDICIONES GENERALES.....	9
Art. 21. Ámbito de aplicación.....	9
Art. 22. Tipos de obras de edificación.....	9
Art. 23. Condiciones de la edificación.....	10
CONDICIONES DE PARCELA.....	10
Art. 24. Parcela edificable.....	10
Art. 25. Agregaciones y segregaciones.....	10
Art. 26. Parcelas resultantes de nuevas ordenaciones.....	10
CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	10
Art. 27. Fondo máximo edificable.....	10
Art. 28. Retranqueos.....	10
Art. 29. Altura máxima.....	11
Art. 30. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.....	11
CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.....	11
Art. 31. Composición y materiales de las fachadas.....	11
Art. 32. Modificaciones de fachadas existentes.....	13
Art. 33. Soportales.....	13
Art. 34. Zócalos.....	13
Art. 35. Cuerpos salientes.....	13
Art. 36. Elementos salientes.....	13
Art. 37. Marquesinas, toldos y rótulos.....	14
Art. 38. Medianerías.....	14
Art. 39. Aleros.....	14
Art. 40. Cubiertas.....	14
Art. 41. Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.....	15
Art. 42. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.....	15
Art. 43. Protección de elementos naturales y vegetales.....	15
Art. 44. Consideración del Entorno.....	15

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN DEL SUELO. ... 16

CALIFICACION, NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO.....	16
Art. 45. Condiciones particulares de calificación.....	16
Art. 46. Calificaciones.....	16
CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “CASCO HISTÓRICO”.....	17
Art. 47. Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.....	17
Art. 48. Agregaciones y segregaciones.....	17
Art. 49. Alineación a vial o espacio público.....	17
Art. 50. Ocupación de parcela.....	17
Art. 51. Ocupación bajo rasante.....	17

Art. 52. Retranqueos.....	17
Art. 53. Altura y número de plantas.....	17
Art. 54. Edificabilidad.....	17
Art. 55. Condiciones particulares de estética.....	17
Art. 56. Condiciones de las intervenciones de carácter singular.....	17
CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “ENTORNO CASCO HISTÓRICO”.....	19
Art. 57. Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.....	19
Art. 58. Condiciones particulares de parcelación.....	19
Art. 59. Agregaciones y segregaciones.....	19
Art. 60. Alineación a vial o espacio público.....	19
Art. 61. Ocupación de parcela.....	19
Art. 62. Retranqueos.....	19
Art. 63. Ocupación bajo rasante.....	19
Art. 64. Altura y número de plantas.....	19
Art. 65. Edificabilidad.....	19
CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE “BARRIO DE LAS CRUCES”.....	20
Art. 66. Ámbito de aplicación.....	20
Art. 67. Condiciones particulares de parcelación.....	20
Art. 68. Agregaciones y segregaciones.....	20
Art. 69. Alineación a vial o espacio público.....	20
Art. 70. Ocupación de parcela.....	20
Art. 71. Ocupación bajo rasante.....	20
Art. 72. Altura y número de plantas.....	20
CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE “EQUIPAMIENTO”.....	21
Art. 73. Ámbito de aplicación.....	21
Art. 74. Condiciones de aplicación.....	21
Art. 75. Ocupación bajo rasante.....	21
CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE “PARQUES Y JARDINES”.....	22
Art. 76. Ámbito de aplicación.....	22
Art. 77. Disposiciones generales.....	22

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO..... 23

DISPOSICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	23
DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES.....	23
Art. 78. Objetivos y justificación de la protección.....	23
Art. 79. Clasificación.....	23
Art. 80. El Catálogo Urbanístico de Protección del Casco Histórico.....	23
Art. 81. Modificaciones puntuales de elementos catalogados.....	23
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	24
DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES.....	24
Art. 82. Concepto.....	24
Art. 83. Sistemática de la protección.....	24
Art. 84. Catálogo.....	24
CONDICIONES COMUNES PARA LOS INMUEBLES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.....	24
Art. 85. Normas comunes a todos los grados de protección.....	24
Art. 86. Clasificación del Patrimonio arquitectónico.....	24
Art. 87. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.....	24
Art. 88. Condiciones de uso y ordenación en edificios catalogados.....	24
Art. 89. Situación de ruina en inmuebles protegidos.....	25
Art. 90. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.....	25
Art. 91. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.....	25
NIVELES DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES DE INTERVENCIÓN.....	25
Art. 92. NIVEL A. PROTECCIÓN INTEGRAL.....	25
Art. 93. NIVEL B. PROTECCIÓN SINGULAR.....	26
Art. 94. NIVEL C. PROTECCIÓN TIPOLÓGICA Y AMBIENTAL.....	26
Art. 95. Intervención singular.....	27
Art. 96. Intervenciones sobre elementos catalogados.....	27
MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.....	29
Art. 97. Áreas de Rehabilitación Integral.....	29
Art. 98. Programas de Rehabilitación.....	29
Art. 99. Medidas de fomento.....	29
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.....	30
DETERMINACIONES GENERALES.....	30
Art. 100. Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.....	30
Art. 101. Perímetros y Entornos de Protección del Conjunto Histórico.....	30
NORMAS DE PROCEDIMIENTO.....	30
Art. 102. Actividades sujetas a licencia.....	30
ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA Y NIVELES DE PROTECCIÓN.....	31
Art. 103. Ámbito de aplicación.....	31
Art. 104. Niveles de protección.....	31
Art. 105. Nivel de Reserva Arqueológica.....	31
Art. 106. Nivel de Servidumbre Arqueológica.....	31
Art. 107. Exenciones de cautelas arqueológicas.....	32

Art. 108.	Procedimiento para la obtención previa de autorización de la Consejería competente en materia de Cultura en atención al conocimiento y protección de Patrimonio Arqueológico y concesión de licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo.....	32
Art. 109.	Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas.....	32
Art. 110.	Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas.....	33
Art. 111.	Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico.....	33
Art. 112.	Tipos de intervenciones arqueológicas.....	33
Art. 113.	Excavación arqueológica extensiva.....	33
Art. 114.	Sondeo arqueológico.....	33
Art. 115.	Control arqueológico de movimientos de tierra.....	33
Art. 116.	Análisis arqueológico de estructuras emergentes.....	34
Art. 117.	Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.....	34
Art. 118.	Proyecto de intervención arqueológica. Estructura y contenidos.....	34
Art. 119.	Informe o Memoria Preliminar de la Intervención Arqueológica. Contenido.....	34
Art. 120.	Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.....	34
PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN PREVIA DE AUTORIZACIÓN DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE CULTURA.....		34
Art. 121.	Procedimiento y solicitudes.....	34
PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS, Y DE LOS LUGARES DE INTERÉS ETNOLÓGICO.....		36
PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS.....		36
Art. 122.	Ámbito de protección.....	36
Art. 123.	Medidas de protección.....	36
PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.....		36
Art. 124.	Protección de otros elementos de interés.....	36
Art. 125.	Ámbito y condiciones especiales de aplicación.....	37
Art. 126.	Itinerarios o recorridos de interés.....	37
Art. 127.	Sitios y lugares de interés o valor artístico.....	37
Art. 128.	Vistas de interés.....	37
PROTECCIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS.....		38
Art. 129.	Elementos de Interés.....	38
Art. 130.	Elementos discordantes.....	38
Art. 131.	Conservación y reforma de elementos visibles.....	38
Art. 132.	Protección de los elementos singulares del espacio público.....	38
Art. 133.	Materiales y acabados de los espacios públicos. Infraestructuras urbanas.....	38
Art. 134.	Limitaciones a la publicidad exterior.....	39
NORMAS PARA EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN VISUAL O PERCEPTIVA.....		39
Art. 135.	Medidas encaminadas a la descontaminación visual.....	39
Art. 136.	Control de las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar la percepción del paisaje.....	39
Art. 137.	Control de las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.....	39
Art. 138.	Control de las instalaciones necesarias para telecomunicaciones.....	39
Art. 139.	Control de la colocación de mobiliario urbano e instalaciones públicas municipales.....	40
Art. 140.	Control de la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.....	40
EJECUCIÓN DEL PEPRI.....		41
DISPOSICIONES GENERALES.....		41
Art. 141.	Órganos actuantes e intervención de los particulares.....	41
Art. 142.	Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico.....	41
Art. 143.	Convenios urbanísticos.....	41
Art. 144.	Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del PEPRI.....	41
Art. 145.	Instrumentos de actuación urbanística.....	41
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....		41
Art. 146.	Definición y Clases.....	41
Art. 147.	Estudios de Detalle.....	41
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....		42
Art. 148.	Sistemas de Actuación.....	42
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.....		42
Art. 149.	Clases de Proyectos.....	42
Art. 150.	Contenido y tramitación.....	42
Art. 151.	Condiciones particulares de los proyectos de intervención en los elementos catalogados.....	42
ÓRGANOS DE GESTIÓN.....		42
Art. 152.	Comisión Técnica Municipal de Seguimiento del PEPRI.....	42
ACTUACIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS.....		43
CONDICIONES GENERALES DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y CALIDAD AMBIENTAL.....		43
Art. 153.	Clasificación de los Espacios Públicos Urbanos.....	43
Art. 154.	El Paisaje Urbano.....	43
CRITERIOS Y OBJETIVOS EN EL ESPACIO PÚBLICO.....		43
Art. 155.	Sistema Viario y la Movilidad.....	43

PROGRAMA DE ACTUACIÓN..... 45**INTRODUCCIÓN..... 45****ACCIONES Y PROGRAMAS..... 46****FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS..... 47**

Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado.....	47
UNIDAD EJECUCIÓN UE-1.....	48
UNIDAD EJECUCIÓN UE-4.....	48
UNIDAD EJECUCIÓN UE-5.....	49
Áreas de Rehabilitación Integrada.....	50
ARI-01 MAZUELOS.....	50
ARI-02 SIAMESAS.....	52
ARI-03 REAL/ANCHA.....	53
ARI-04 YEDRA.....	54
ARI-05 SAN BLAS.....	55
ARI-06 LAS MONJAS.....	56
ARI-07 REAL, 63.....	57
ARI-08 MIGUEL DE CERVANTES.....	58
ARI-09 ÉCJIA.....	59
ARI-10 ABAD PALOMINO.....	60
Áreas de Mejora Urbana y Dotacional.....	61
AMU-01 CALLE SAN FRANCISCO.....	61
AMU-02 PARADOR.....	62
AMU-03 OTEROS.....	63
AMU-04 PLAZA AYUNTAMIENTO.....	64
AMU-05 LLANILLO.....	65
AMU-06 ÁLAMOS.....	66
AMU-07 ANCHA/OTEROS.....	67
AMU-08 UTRILLA.....	68
AMU-09 ALINEACIONES MARTÍNEZ MONTAÑÉS.....	69
AMU-10 ABEN-HAKAN/ANCHA.....	70
AMU-11 CARMEN JUAN LOVERA.....	71
AMU-12 PUERTO.....	72
AMU-13 ANTÓN ALCALÁ.....	73
AMU-14 ROSA.....	74
AMU-15 PLAZA SAN FRANCISCO.....	75

PROGRAMACIÓN TEMPORAL..... 76**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO..... 77****INTRODUCCIÓN..... 77****VALORACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES..... 78**

NORMAS.

DISPOSICIONES GENERALES.

NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO.

Art. 1. Naturaleza.

El Presente PEPRI de Protección, Reforma Interior (en adelante PEPRI) y Catálogo del Casco Histórico desarrolla el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, PGOU aprobado definitivamente 12 de julio de 2.005 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén.

La ciudad de Alcalá la Real cuenta con Declaración de Conjunto Histórico por Decreto 853/1967, de 6 de abril, (BOE nº 98 de 25 de abril de 1.967).

Art. 2. Marco legal.

El marco legal del PEPRI es el definido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA artículos 14 y 16), Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS) y el Plan General de Ordenación Urbanística de Andalucía (PGOU).

Art. 3. Ámbito.

El ámbito de aplicación coincide con el delimitado en el PGOU de Alcalá la Real aprobado por el Ayuntamiento de Alcalá la Real y la Consejería en materia de Cultura de la Junta de Andalucía, tal y como se recoge en los planos de ordenación de este Plan.

Art. 4. Vigencia y revisión.

El PEPRI entra en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. La vigencia del PEPRI será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia de las determinaciones del PGOU de Alcalá la Real, o por las circunstancias que se indican en la Normativa del Plan, que así lo exigiera.

La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Art. 5. Relación con la legislación de vigente.

Atendiendo a la Declaración de Conjunto Histórico de Alcalá la Real, y a las Zonas Homogéneas en las que se divide el ámbito delimitado, el presente documento tiene el carácter de un PEPRI de Protección y Reforma Interior de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 6. Relación con el PGOU de Alcalá la Real.

Las determinaciones, normativas, criterios, planos etc. de este PEPRI de Protección y Reforma Interior serán de aplicación obligatoriamente, aunque entre en contradicción con las del PGOU. Para aquellas determinaciones que no estén explícitamente reguladas por este PEPRI, serán de aplicación las que le correspondan en el PGOU de Alcalá la Real.

Art. 7. Alcance Normativo de los Documentos.

El alcance normativo del PEPRI deriva del contenido de los documentos que lo integran:

a) La Memoria, con sus anexos, sintetiza la información urbanística, señala los objetivos y generales de planeamiento, y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones.

b) Normas Urbanísticas. Las presentes normas de régimen urbanístico general, contiene un articulado que recoge y regula el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo. Incorpora, igualmente, fichas reguladoras de los ámbitos de actuación, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases o categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Regulan igualmente el régimen de usos, las condiciones generales y particulares de la edificación y la urbanización, así como las disposiciones sobre protección del patrimonio.

c) Planos de Ordenación. Tienen carácter normativo en el establecimiento de alineaciones, parcelación y altura de la edificación, determinación de ámbitos de ordenación, y asignación de niveles de protección, de manera congruente con el contenido del Catálogo. Cuando las determinaciones contenidas en los documentos normativos del PEPRI no permitan una decisión unívoca en su aplicación, prevalecerá la interpretación más favorable a la protección del patrimonio y a las señas de identidad del Conjunto Histórico de Alcalá la Real.

d) Programa de Actuación. Mediante este documento, se establece el orden de actuación del PEPRI, tanto temporal como espacialmente, así como la priorización de determinadas acciones. Sus determinaciones en lo referente a previsiones de las actuaciones en Suelo urbano, vinculan al Ayuntamiento de Alcalá la Real como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

e) Estudio Económico-Financiero. Formula y concreta la evaluación económica y la asignación de inversiones de las actuaciones programadas, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento. Las previsiones económicas recogidas en este estudio se entienden como compromisos adquiridos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresa-mente el mismo asigna al Ayuntamiento de Alcalá la Real y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, tanto públicas como privadas, y a la evaluación de los costes.

f) Catálogo Urbanístico de Protección. El Catálogo de Protección protege y regula las actuaciones en los edificios, jardines, mobiliario urbano, etc. catalogados, mediante las fichas pormenorizadas y detalladas por cada registro, el cual podrá ser susceptible de incorporación de nuevos elementos en el proceso de desarrollo y ejecución del PEPRI, con los procedimientos previstos legalmente, sin que esto suponga la revisión del PEPRI.

Art. 8. Competencias.

Corresponde al Ayuntamiento de Alcalá la Real el desarrollo y ejecución del PEPRI, sin perjuicio de la participación de los particulares conforme a lo establecido en la Ley y en la Normativa del presente Plan.

La Administración Autónoma de la Junta de Andalucía, y en su caso, los organismos de la Administración Central, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, cooperarán con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos propuestos por el Plan, sin perjuicio de la atribución competencial de cada administración en lo que respecta a la protección, conservación y promoción del enriquecimiento del patrimonio histórico. Las actuaciones que se prevean en los BIC y entornos declarados o incoados, deberán contar con la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura de la Junta de Andalucía.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 9. Clasificación del Suelo.

La clasificación del suelo incluido en la Delimitación del Conjunto Histórico, a los efectos de la Legislación Urbanística se atiene a lo determinado por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real.

El Conjunto Histórico declarado incluye, como suelo urbano, los terrenos que el vigente Plan General de Ordenación Urbanística clasifica como tal y cuya delimitación figura en los Planos de Información y Ordenación de acuerdo al Plan General. Tales terrenos reúnen las condiciones que establecen los artículos correspondientes de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Texto Refundido de la Ley del Suelo, y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 10. Categorías del suelo urbano.

A los efectos del presente PEPRI, y de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera 1.a) de la LOUA tienen la consideración de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos incluidos en:

- * UE-4 “Consolación”,
- * UE-5 “San Francisco” y
- * El suelo calificado como Terciario para la construcción del Parador en la Fortaleza de la Mota, quedando sometidos al régimen correspondiente a este suelo (Art 55 de la LOUA).

Estas Áreas de Ordenación, constituidas como Unidades de Ejecución, se desarrollarán según lo previsto en las determinaciones estructurales (aprovechamiento, edificabilidades y cesiones) establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (Art. 10.2 A b) de la LOUA).

En la zona oeste de la Fortaleza existe una zona de Suelo Urbanizable como Reserva para Formación de Patrimonio Municipal de Suelo.

También se identifican dos pequeños restos de suelo no urbanizable en la parte noreste en el barrio de las Cruces junto a la delimitación de suelo urbano.

El resto del Suelo es Urbano, delimitado en el Plan General e incluido en el perímetro del PEPRI, tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera 1 a) de la LOUA

Art. 11. Regulación del suelo urbano consolidado.

Las determinaciones del PEPRI para el suelo urbano consolidado son las siguientes:

a) Calificación pormenorizada de modo detallado y finalista. En este suelo, el PEPRI establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran de acuerdo a los criterios de protección.

b) Delimitación de Áreas de Ordenación, en terrenos con ordenación directa en el Plan General, no edificados en la actualidad o con edificaciones incompatibles con los objetivos de protección y mejora del Conjunto histórico o de sus elementos arquitectónicos, arqueológicos o de espacios públicos.

c) Condiciones, generales y particulares de Protección del Conjunto Histórico y sus elementos, mediante la Normativa de Protección y el Catálogo de Elementos Protegidos.

Art. 12. Regulación del Suelo Urbano No Consolidado.

El PEPRI establece, para las Áreas incluidas en suelo urbano no consolidado definidas en artículos anteriores, las determinaciones (usos, alineaciones y condiciones e intensidades de la edificación), que permitan su desarrollo mediante los planeamientos de desarrollo que se indican en las correspondientes fichas de planeamiento.

A los efectos de lo dispuesto en el Art 58 de la LOUA y de acuerdo a las determinaciones de carácter estructural de el Plan General se entiende que el Área de suelo urbano no consolidado constituye un Área de Reparto.

Se establece la obligatoriedad de tramitar los planeamientos determinados en las correspondientes fichas de planeamiento para el área, con el objeto de establecer pequeños ajustes de volumetría, alineaciones y rasantes para adaptar la ordenación establecida a la realidad de los terrenos, establecida mediante un levantamiento topográfico preciso a escala adecuada de proyecto.

Estos Planes Especiales y/o Estudios de Detalle quedarán sometidos a las siguientes limitaciones:

a) No modificarán el aprovechamiento, la edificabilidad total, las cesiones de espacios libres y equipamientos, ni las obligaciones adicionales de protección y restauración, tanto de laderas naturales y de arbolado, en su caso, como de edificación catalogada y protegida.

b) Quedará garantizada la gestión de los terrenos mediante la figura de gestión que fuera precisa, o en caso de propietario único, mediante la materialización de las cesiones previstas.

c) Cualquier necesidad justificada de proceder a mayores modificaciones sobre la ordenación establecida, supondrá la innovación mediante modificación parcial del presente PEPRI.

d) Para su aprobación definitiva se necesitará la autorización de la Consejería en materia de Cultura, al tratarse de áreas que no quedan totalmente definidas desde el presente PEPRI.

Art. 13. Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas Urbanísticas.

En suelo urbano no consolidado y hasta tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento de desarrollo, regulado en el artículo anterior, y efectuada la gestión de suelo, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.

b) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada Área. No obstante, lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

Art. 14. Requisitos generales para la edificación en suelo urbano.

El suelo urbano, además de las limitaciones, condiciones y cargas que impone el presente PEPRI, no podrá ser edificado hasta tanto no se haya adquirido la condición de solar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas; con los requisitos y condiciones establecidos en la legislación urbanística aplicable, y en las presentes Normas, respecto a las garantías de ejecución de obras de urbanización.

En cualquier caso, no se permitirá la primera ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

NORMAS DE USOS DEL SUELO.

CLASES Y TIPOS DE USOS.

Art. 15. Clases de suelo.

Se estará a lo especificado por la Normativa del PGOU en su Título III. “Régimen del Suelo”. Capítulo 2. “Determinaciones generales sobre los usos del suelo” de Alcalá la Real, así como la Ordenanza Municipal de Edificación, en relación a la regulación de usos en Suelo Urbano, excepto las normas particulares que el PEPRI especifica en este título.

Art. 16. Usos globales y pormenorizados.

Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el PEPRI asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano.

Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el PEPRI asigna, en suelo urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales definidos.

En concreto los usos globales y pormenorizados considerados son los siguientes:

- a) Residencial. Aquel que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Como usos pormenorizados se definen:

- * Vivienda unifamiliar. Edificación que se destina al alojamiento de personas para ser ocupada en su totalidad por una sola familia.
- * Vivienda plurifamiliar. Edificación que se destina al alojamiento de personas para ser ocupada en su totalidad por varias familias en más de una vivienda.
- * Residencia comunitaria. Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares.

b) Industrial. Aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Como usos pormenorizados se definen:

- * Talleres domésticos. Corresponde a las actividades de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que puede llevar aparejada su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios (se incluyen las actividades del grupo 52.7 y de las clases 72.5 y 93.01 de la CNAE-93 y las que cumplieran funciones análogas); y actividades de producción artesanal y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pudieran ser vendidos al público o a través de intermediarios (actividades incluidas en la clase 92.31, así como las que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en la Sección D de la CNAE-93 y las que cumplieran funciones similares). Se exceptúan los talleres de reparación de vehículos automóviles y motocicletas, que se desarrollan por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas, con una superficie máxima construida de cincuenta (50) metros cuadrados.

c) Terciario. Aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Como usos pormenorizados se definen:

- * Hospedaje. Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Comprende los Grupos 55.1 y 55.2 de la C.N.A.E.-93.

- * Comercio. Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Comprende las actividades de la División 52 y los Servicios de la División 93 y la Clase 74.81, con las excepciones de las actividades del Grupo 52.7 y la Clase 93.01 encuadradas en el uso industrial, así como las actividades que cumplieran funciones similares. A los efectos de su pormenorización en las distintas zonas y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías: I) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. II) Centro comercial: al conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

- * Oficinas. Corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar. Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en la Sección J, en las Clases 71.33, 71.40, 72.10, 72.20, 72.30, 72.40, 74.11, 74.12, 74.13, 74.14, 74.15, 74.20, 74.40, 74.50, 74.60, 74.83, 74.84, 85.12, 85.13, 85.14, 85.20, 85.32, 92.11, 92.12 y 92.20, y en la División 91, de la C.N.A.E.-93; así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

I) Oficinas en general.

II) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.

- * Hostelería. Establecimientos públicos que se destinan a ofrecer a las personas usuarias la actividad de hostelería. Se entenderán incluidos los establecimientos de hostelería que se ubiquen en vías públicas y otras zonas de dominio público. Se permitirán:

I) Establecimientos de hostelería sin música. Establecimientos públicos sin equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisual, que se dediquen a ofrecer al público la actividad de hostelería.

d) Equipamiento y servicios públicos. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios aquél que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado.

Como usos pormenorizados se distinguen los siguientes usos:

- * Docente: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.
- * Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.
- * Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.
- * Social-asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- * Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

- * Religioso: comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).
- * Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).
- * Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios y surtidores de combustible para los vehículos.
- * Servicios infraestructurales: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

e) Garaje-aparcamiento. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

Se distinguen las siguientes clases:

- * Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
- * Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.
- * Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado. El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial. En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Art. 17. Uso característico.

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.

El uso característico en el ámbito del PEPRI es el RESIDENCIAL.

Art. 18. Usos compatibles.

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.

Son usos compatibles en el ámbito PEPRI los que se señalan a continuación:

- Industrial: Talleres domésticos. En planta baja
- Terciario:

Hospedaje.	
Comercio.	En planta baja o edificio exclusivo.
Oficinas.	En cualquier planta o edificio exclusivo.
Hostelería.	En planta baja o planta primera ligada a la baja y en edificio exclusivo

- Equipamiento y Servicios. En cualquier planta.

- Garaje-aparcamiento. En todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en cualquier planta o en edificio exclusivo

Art. 19. Usos prohibidos.

Es el no permitido en la normativa del PGOU, así como aquellos que, sin estar considerados como incompatibles, superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

En todo el ámbito del PEPRI se prohíben expresamente los siguientes usos o actividades de nueva implantación, a partir de la aprobación definitiva del PEPRI:

a) Dentro de uso Industrial: Cualquier uso industrial en general, no recogido en el uso pormenorizado “Talleres domésticos” definido anteriormente.

b) Dentro del uso Terciario: Establecimientos de hostelería con música y establecimientos especiales de hostelería con música (Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre) tales como discotecas, salas de fiestas, karaoke, casinos y bingos.

Art. 20. Tipos de usos de vivienda: condiciones para su implantación.

Se entiende por usos exclusivo de vivienda, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una ó más viviendas será de carácter unifamiliar ó plurifamiliar. Este tipo uso de la edificación podrá implantarse sobre edificios y/o parcelas donde esté permitido el uso pormenorizado residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, conforme a las distintas calificaciones de esta norma.

Se entiende por uso no exclusivo de vivienda a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter no exclusivo que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otras actividades. Según albergue una ó más viviendas será de carácter unifamiliar ó plurifamiliar.

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CONDICIONES GENERALES.

Art. 21. *Ámbito de aplicación.*

Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación en suelo urbano del Conjunto Histórico de Alcalá la Real, definido en estas Normas, debiendo ajustarse a ellas todas las obras de edificación que pretendan realizarse en su ámbito. Las obras de cualquier clase que deban efectuarse en parcelas o terrenos incluidos en Áreas de Ordenación, se regirán, además, por las condiciones particulares contenidas en las Fichas correspondientes a dichas Áreas, prevaleciendo, en todo caso las ordenaciones volumétricas y cuantitativas que en ellas se determinan. En todo caso, las edificaciones pertenecientes al Catálogo del presente PEPRI, atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección establecidas en el Título III de este documento.

Los términos y conceptos definidos en el articulado tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Art. 22. *Tipos de obras de edificación.*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras de demolición:

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial. La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

Asimismo, serán de aplicación las disposiciones de los Arts. 105 a 109 de la LOUA sobre deber de conservación y rehabilitación, inspección periódica de construcciones y edificaciones, situación legal de ruina urbanística, órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora y ruina física inminente.

b) Obras de nueva planta:

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la edificación permitida en una parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

b.1 Obras de reconstrucción: Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b.2. Obras de sustitución: Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

b.3. Obras de nueva construcción: Son aquellas obras de edificación sobre solares vacantes

c) Obras de ampliación:

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por ampliación de la superficie ocupada en la parcela y/o por ampliación en altura o remonte del número de plantas. Estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente PEPRI.

d) Obras de reforma o adaptación:

Son aquellas obras consistentes en la transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de uso, o corrección de un grave estado de deterioro funcional, sin afectar a su superficie ni volumen edificados.

Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas:

- * Las de reforma de la distribución interior, sin afectar a la configuración exterior ni a los elementos estructurales.
- * Las de reforma de la composición de fachadas exteriores o interiores o de sus elementos.
- * Las de reforma estructural en que se afecta a elementos de la estructura del edificio, por sustitución o reparación de alguno de los mismos.

e) Obras de conservación y mantenimiento:

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial interior. Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes.

Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

f) Obras de restauración:

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

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico y/o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor y/o recuperación de fachadas de interés arquitectónico.

También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con los valores arquitectónicos del inmueble.

g) Obras de rehabilitación:

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la distribución interior del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica y estructural, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos.

Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

El vaciado total de los edificios con mantenimiento de fachadas no se considerará, en ningún caso como obras de rehabilitación sino como obras de nueva edificación.

Las condiciones de edificación y la normativa de protección del presente PEPRI limitan, en la forma que se especifica, los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte del mismo.

La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

Art. 23. Condiciones de la edificación.

La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los Capítulos siguientes del presente Título. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa de protección que les sea de aplicación.

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

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

CONDICIONES DE PARCELA.

Art. 24. Parcela edificable.

Se considera parcela edificable a toda parcela catastral existente en la actualidad. A los efectos de este PEPRI no se define ningún parámetro superficial o de forma que implique la consideración de alguna de las parcelas existentes como inedificable, salvo las condiciones de uso como espacio público (viario o espacio libre), o espacio libre privado calificado así expresamente por el PEPRI.

Art. 25. Agregaciones y segregaciones.

No se admiten segregaciones de las parcelas existentes. No obstante, se podrá autorizar la regularización de linderos entre dos parcelas contiguas cuando se hayan producido penetraciones o engalabernos entre ambas o entre las edificaciones contiguas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que ninguna de las parcelas resultantes sea menor de ochenta (80) metros cuadrados.
- b) Que ninguna de las parcelas sea soporte de edificación catalogada.

Las parcelas no podrán agregarse, salvo las excepciones reguladas a continuación:

c) A fin de facilitar la realización de aparcamientos para residentes en el Conjunto Histórico, a nivel de sótano se podrán unir varias parcelas, siempre y cuando a nivel de planta baja se respete la división parcelaria existente, cada parcela tendrá al menos un acceso peatonal independizado al sótano, el uso será exclusivo de aparcamiento permitiendo salas de instalaciones de los edificios.

d) Aquellas parcelas que aparecen señaladas en la correspondiente ficha del Catálogo.

e) Solamente se podrá agregar una ó varias parcelas en los casos que por las dimensiones de las mismas, por la forma de éstas, ó por ser interiores sin acceso directo a calle y/o espacio público sea complejo y difícil desarrollar en ellas un programa adecuado arquitectónico que deberá justificarse previamente la imposibilidad de realizar una solución edificatoria adecuada. Se entiende que son casos excepcionales ya que el PEPRI protege la estructura parcelaria de la ciudad. Una vez que se justifique esta situación que deberá ir documentada en el expediente que a tal efecto se prepare, se deberá realizar un proyecto de parcelación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Alcalá la Real y con el informe vinculante y favorable de la Consejería competente en materia de Cultura y tendrá la siguiente documentación:

- * Documentación gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones cuando existieran a escala 1:100, alzados, plantas, topografía etc.
- * Justificación de los motivos de la agregación, a nivel registral, histórico, arquitectónico, urbano, patrimonial... que justifique los motivos y las necesidades de la modificación parcelaria.
- * Del resultado final de la agregación se realizará a nivel de proyecto básico una propuesta arquitectónica (escala 1:100) con alzados, plantas, secciones etc. donde se visualicen los contenidos fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado. La memoria de este proyecto básico tendrá los contenidos justificativos urbanos, arquitectónicos necesarios.
- * La agregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas y edificabilidad especificados en este PEPRI.
- * Una vez aprobado este proyecto de reparcelación tanto por la Consejería competente en materia de Cultura (informe vinculante favorable) como por el Ayuntamiento se podrá realizar el proyecto de ejecución que desarrolle la propuesta aprobada.

f) Es posible la unión funcional de inmuebles de forma exclusiva para las parcelas e inmuebles de este PEPRI sin que sea necesario un proyecto de parcelación. Deberá mantener sin embargo la estructura parcelaria real existente, los edificios deberán tener entradas, accesos, escaleras totalmente independientes, además de garantizar su independencia estructural mediante juntas de dilatación. La unión funcional se podrá realizar en una ó varias plantas. Cada edificio cumplirá con las condiciones urbanísticas, compositivas, reglamentos, etc., reguladas en esta normativa y/o reglamentos que le sean de aplicación.

Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) donde se encuentren ubicadas, en el cual aparezca la definición de la volumetría propuesta (altura, número de plantas y tratamiento de cubierta), un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de su incidencia sobre el espacio urbano donde se enclava, y además se justifique la no afección de todos aquellos elementos objeto de catalogación, y el mantenimiento de los criterios de intervención establecidos por el presente documento para cada una de las parcelas que se agregan.

Art. 26. Parcelas resultantes de nuevas ordenaciones.

En las Unidades de Ejecución o en las Áreas de nueva Ordenación que el PEPRI establece y define, serán parcelas edificables las unidades o manzanas que se contienen en la ordenación que figura en la documentación gráfica del Plan (Planos y Fichas).

Los Estudios de Detalle, preceptivos para estas Áreas, podrán proponer una división parcelaria de estas unidades o manzanas, cuando el uso asignado sea el de vivienda, con las siguientes condiciones:

- a) Ninguna parcela independiente podrá tener una extensión superficial menor de ochenta (80) m².
- b) Toda parcela independiente deberá presentar, como mínimo, un frente de fachada de cinco (5) m.

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Art. 27. Fondo máximo edificable.

En planta baja no se establece fondo máximo edificable si bien deberán cumplirse las condiciones de ocupación, edificabilidad y altura correspondiente a cada zona de calificación.

En las plantas de piso, independientemente del uso a que se destinen, se establece un fondo máximo edificable de 20

En planta sótano no se establece fondo máximo edificable, subordinado a las condiciones particulares de cada zona de calificación

Art. 28. Retranqueos.

No se permitirán retranqueos, parciales o totales en el frente de alineación de una manzana, ni en toda ni en parte de su altura.

En consecuencia, con lo anterior tampoco se admitirán soportales a vía o espacio público.

En el caso de nuevas ordenaciones en Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto gráficamente en sus determinaciones propias, en cuanto a líneas de edificación en las diferentes plantas.

Art. 29. Altura máxima.

La altura máxima de cornisa, medida en unidades métricas, es la distancia medida desde la rasante hasta la cara superior de la cornisa o alero del edificio, en caso de no existir este vuelo se medirá a la cara superior del forjado de la planta de cubierta. Ningún punto del edificio podrá sobrepasar este valor máximo.

La altura máxima de cornisa en unidades métricas son las siguientes:

- * Dos (2) plantas = Seis con cincuenta (6,50) metros
- * Tres (3) plantas = Diez (10,00) metros
- * Cuatro (4) plantas = Trece (13,00) metros
- * Cinco (5) plantas = Dieciséis (16,00) metros.

A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

En solares o vacíos urbanos en los cuales existe un entorno edificatorio de interés (edificios catalogados) con una altura de cornisa mayor, las nuevas edificaciones independientemente del uso deberán adecuarse cuando esto sea posible a las alturas de cornisa existentes de los edificios colindantes (sin que esto suponga en ningún caso un aumento del número de plantas, aunque se llegara a justificar para tapar y/o ocultar total o parcialmente medianeras existentes). Será obligatorio el levantamiento de las fachadas de los edificios colindantes y la documentación gráfica suficiente a fin de valorar su adecuación en aplicación de la normativa de presentación de proyectos de obra nueva.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de esta condición las obras de reforma, rehabilitación o restauración que se realicen sobre edificios existentes, catalogados o no, que mantendrán sus características.

La limitación de altura en metros, establecida en este apartado, podrá excederse en el caso de edificios de nueva planta colindantes con construcciones de altura libre singular, como es el caso de algunos edificios catalogados, con objeto de que, justificadamente, las líneas de referencia de la nueva edificación armonicen con las colindantes.

Art. 30. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta por ciento (40%), y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de tres (3) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.

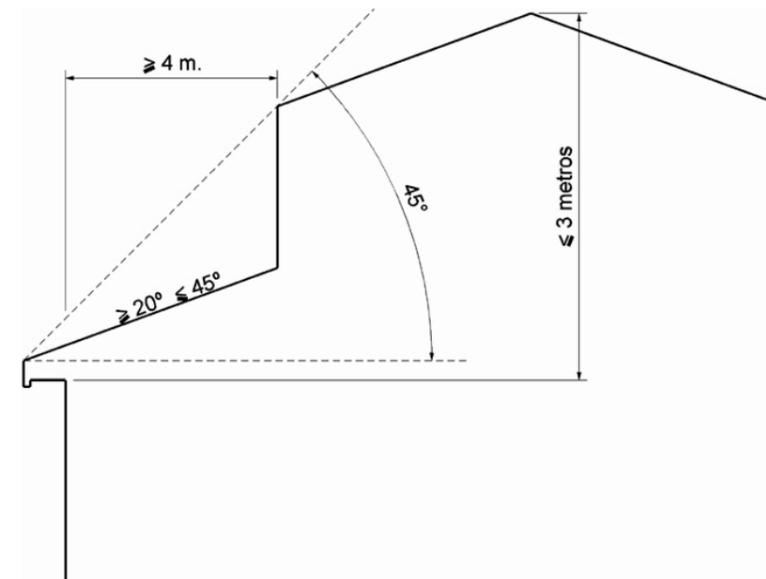
Los petos de coronación de cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.

Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento, determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, y en su defecto, las del buen hacer constructivo.

No obstante, queda prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visuales o paisajes de interés. Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las Condiciones de Estética.



CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 31. Composición y materiales de las fachadas.

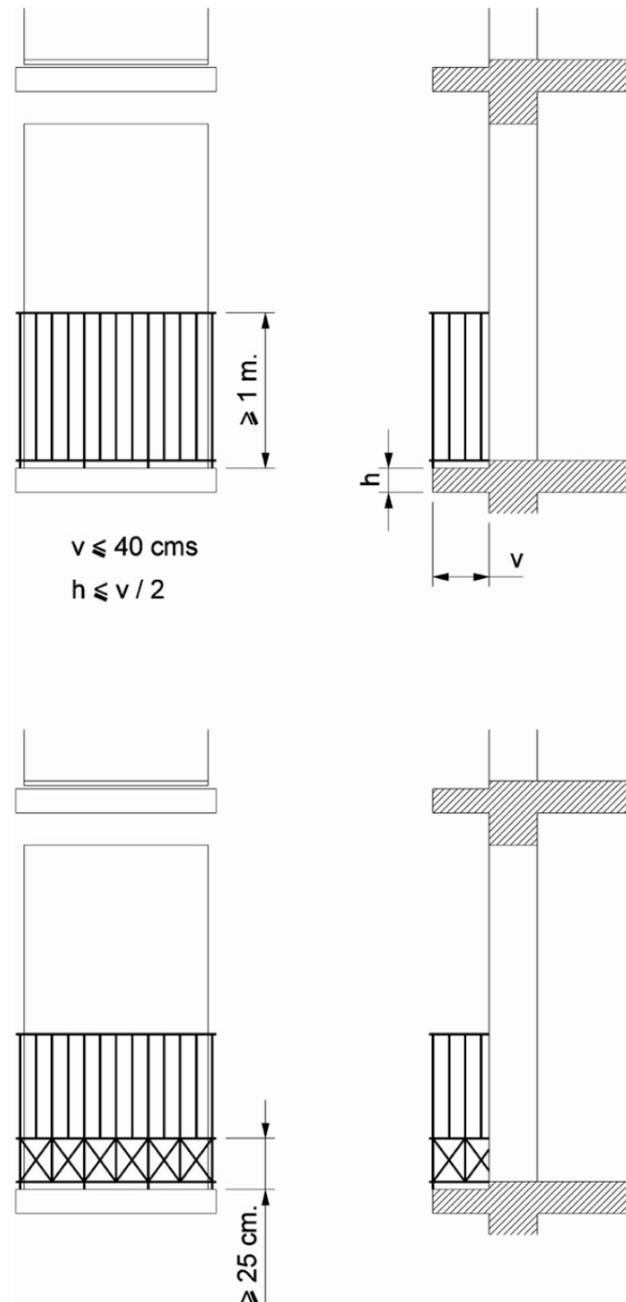
Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación vano-macizo, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las invariantes del entorno y, en su caso, la proximidad de edificaciones catalogadas, que, en caso de ser colindantes, obligarán a adecuar la composición de la nueva fachada a las invariantes de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, impostas, vuelos, zócalos...). En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.

En particular, siguiendo las pautas definidoras de la edificación del conjunto histórico, los huecos en las diversas plantas podrán disponerse con coincidencia de sus ejes de simetría en la vertical, salvo que el estudio preceptivo de integración justifique debidamente otras disposiciones. Predominará el machón ciego sobre el hueco, siendo, la superficie ocupada por éstos no superior al cuarenta por ciento (40 %) de la total de fachada. Los huecos serán verticales con proporción mínima de 1,5:1. La altura de los huecos de balcones y cierres, no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibido la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

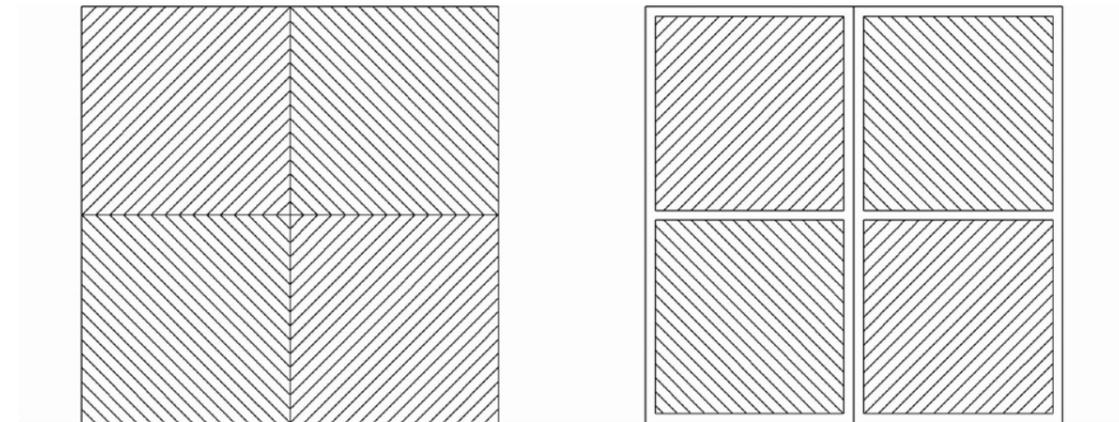
La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá acomodarse a las invariantes del entorno. A estos efectos, todo proyecto de edificación deberá contener un estudio de integración compositiva de fachadas que abarque, al menos, los tramos entre calles de las alineaciones a que el edificio proyectado dé frente. Dicho estudio, servirá de base para la justificación de la solución de fachada o fachadas adoptado, y, en particular, de las dimensiones medias existentes en cada tramo de calle y de la proporción vano-macizo.

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



Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

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. 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 prohíben los acabados en chapa



Se emplearán huecos adintelados en las fachadas, evitándose la presencia de soluciones en arco en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos, o aquellos que se deriven del empleo de sistemas constructivos o estructurales coherentes con su presencia, como arcos de descarga en muros de fábrica de ladrillo.

Se emplearán los materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar. El tipo de las fábricas y la calidad, textura y acabado de los revestimientos, se realizará en función de los criterios de composición y estéticos del Conjunto Histórico y de sus zonas de calificación.

Se prohíben materiales impropios, como el acabado mediante bloque de hormigón, las fachadas total o parcialmente alicatadas, el ladrillo visto, salvo en caso de guarniciones de huecos en edificios catalogados que las posean, piedras pulidas, terrazo, chino lavado, elementos metálicos brillantes, fibrocemento y plástico. y, en general los materiales ajenos a la cultura constructiva del lugar.

Se declaran fuera de ordenación todas aquellas fachadas que presenten alguno de estos materiales y/o acabados. Cualquier obra que afecte a locales que presenten estos materiales o a la integridad del inmueble, deberá eliminar estos materiales impropios.

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. No obstante, en el caso de edificios catalogados se intervendrá utilizando los materiales originales.

La carpintería exterior deberá ser de madera o hierro, autorizándose el aluminio y el PVC en color marrón o negro, prohibiéndose expresamente el aluminio en otros colores, debiendo cumplir en todo caso, las características siguientes:

- Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados en negro o marrón oscuro.
- Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.
- La madera podrá utilizarse en su color natural o también podrá envejecerse o pintarse en marrón oscuro o negro.

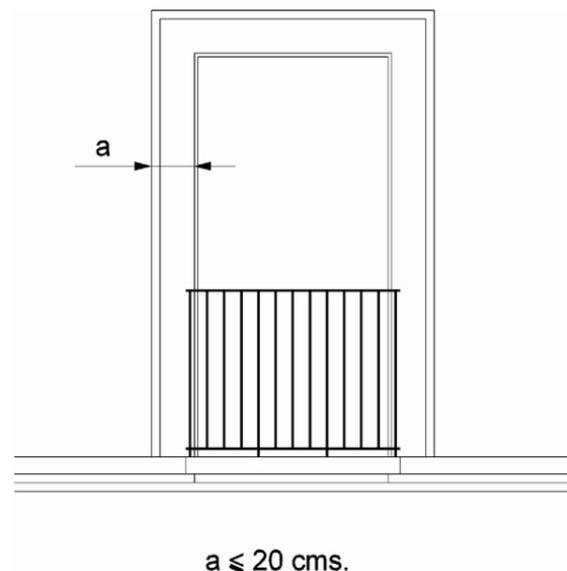
Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

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

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

En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal. Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

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.



Art. 32. Modificaciones de fachadas existentes.

El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes.

En el caso de existencia de edificios donde se hubieren realizado cerramientos anárquicos de terrazas y/o balcones, la administración municipal podrá redactar de oficio un proyecto de conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario, instando al propietario o comunidad de propietarios a la ejecución del proyecto, y pudiendo ejecutarlo subsidiariamente repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación.

Art. 33. Soportales.

Se designa con este nombre al espacio de uso público incorporado al viario público, cubierto por la edificación a nivel no inferior al de la primera planta, definido entre la alineación y la línea de la edificación. Con carácter general quedan totalmente prohibidos la realización de nuevos soportales, salvo los actualmente existentes que mantendrán sus condiciones actuales de altura, ocupación, composición etc.

Se admite con carácter excepcional, la creación de nuevos soportales previa justificación y aprobación por parte de la Comisión Técnica Municipal de Seguimiento, siempre que se ponga de manifiesto una mejora notable de accesibilidad, movilidad, conservación de valores tipológicos, etc., o cualquiera otros que coadyuven a la consecución de los objetivos de este PEPR.

Art. 34. Zócalos.

Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público. Deberán ser del mismo material que la fachada.

Podrá autorizarse el empleo de materiales pétreos naturales, en piezas rectangulares en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos vidriados, terrazos, mamposterías...

El zócalo no podrá sobresalir con respecto al plano de fachada más de cinco (5) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

Art. 35. Cuerpos salientes.

Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación, cubiertos o no.

Se prohíben los cuerpos de edificación volados cerrados a excepción de los miradores o balcones acristalados cerrados, según la forma tradicional, con carpintería exclusivamente.

Los salientes y balcones 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, entendiéndose por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separados por una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematados 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.

Los balcones deberán seguir el mismo criterio de modulación de los huecos de ventana y el vuelo máximo no superará el 10% del ancho de la calle, con un límite de setenta (70) centímetros y su ancho no podrá ser mayor de veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo. El canto total de la solera del balcón no podrá ser superior a 12 centímetros y se prohíben los petos o antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo recurrir preferentemente a soluciones en cerrajería de barrotes verticales de hierro con altura inferior a ciento diez (110) centímetros.

Se admiten balcones acristalados, tipo mirador, pero ocupando como máximo un hueco y con un máximo de ancho a ambos lados de éste de 30 centímetros y ancho total máximo de 2.20 metros.

Art. 36. Elementos salientes.

Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

En las obras de nueva planta y salvo en casos muy justificados en base a criterios de integración formal, se evitará la utilización de elementos ornamentales no derivados de soluciones constructivas, priorizando diseños neutros más acordes con los sistemas constructivos actuales.

En todo caso, las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

Para el caso de piezas de aleros y cornisas, el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, en función del ancho de la vía hacia donde se vincule la edificación.

Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros.

Art. 37. Marquesinas, toldos y rótulos.

Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de marquesina y toldos de tipo fijo.

Se prohíben los rótulos y luminosos en el plano de fachada. Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en el interior de los locales, de acuerdo con el plan de descontaminación visual que redacte el Ayuntamiento de Alcalá la Real.

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

Los escaparates se deberán resolver dentro de los huecos y cumplir, por tanto, las condiciones dadas para éstos en cuanto a modulación y tamaño. No podrán sobresalir de la línea de fachada.

Todos los elementos existentes de entre los anteriormente citados como prohibidos, quedan fuera de ordenación, debiendo adecuarse a la nueva normativa cuando se proceda a su sustitución.

Para la colocación de estos elementos, deberá presentarse un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble.

Art. 38. Medianerías.

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

Por razones de ornato el Ayuntamiento de Alcalá la Real podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia histórica y/o estética. Repercutiendo el coste de las obras al propietario del edificio donde se ejecuten, en los términos que establece la legislación vigente.

Art. 39. Aleros.

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.

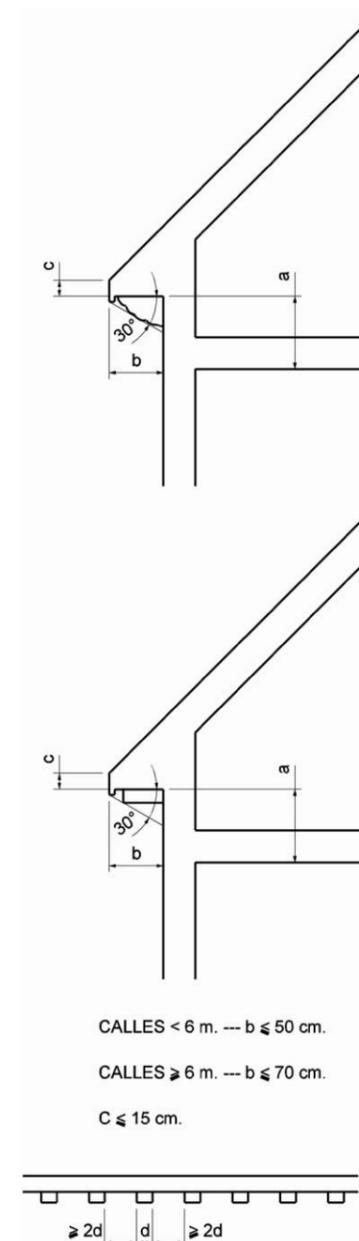
El material a emplear para la construcción de los mismos puede ser: piedra, piedra artificial, madera, ladrillo macizo u hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada.

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

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 (30°).

Si el alero se compone con canecillos de madera, se aplicará el mismo criterio del punto anterior para definir u altura, entendiéndose 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.

**Art. 40. Cubiertas.**

La cubierta será inclinada con las pendientes originales, generalmente entre el 35 y 40 %, con faldones continuos a dos aguas en las crujías próximas a fachada. Con carácter general se empleará la teja árabe curva.

Se autoriza la cubierta plana debiendo en este caso, rematarse la fachada con alero visto de teja árabe que se prolongará formando tejado, al menos cuatro (4) metros de profundidad, desde la línea de fachada. Se prohíben los antepechos, petos de terraza, etc.

En cubierta inclinada será obligatorio el uso de teja cerámica tipo árabe tradicional o envejecida, admitiéndose la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. Se prohíben expresamente las tonalidades rojizas y negras de las tejas cerámicas, así como todas las tonalidades que difieran del color de la teja árabe tradicional. Se prohíben otras cubriciones cerámicas, de fibrocemento, paneles sandwich, metálicas, PVC y revestimientos bituminosos.

En la nueva edificación o actuaciones de ampliación o rehabilitación integral de un edificio se prohíbe la formación de buhardillas u otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta cuando sea necesario habrá de resolverse mediante aperturas enrasadas en el plano del faldón, pudiendo utilizar lucernarios debidamente integrados.

En los edificios existentes con soluciones de terraza podrán mantener su situación original siempre y cuando no se hayan realizado de forma irregular o sin las debidas licencias urbanísticas.

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 hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

Art. 41. Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.

Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

No se permite la instalación de placas solares en cubierta.

Art. 42. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.

Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada.

Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

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

Art. 43. Protección de elementos naturales y vegetales.

El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

Los espacios que se encuentren ajardinados en la actualidad, tanto sean de titularidad pública como privada, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.

Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, de propiedad pública y/o privada, deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto técnico. El afectante deberá presentar y asegurar la ejecución del conjunto de medidas destinadas a su conservación y/o preservación, dotando a la planta en cuestión de los mecanismos de protección adecuados.

La sustitución del arbolado de gran porte existente, tanto sea de titularidad pública como privada, bien por causas de deterioro o desaparición, será obligatoria a cargo del responsable de la actuación causante de tal hecho, sin perjuicio de las sanciones que pudieran afectarle en caso de tratarse de especie protegida. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o, en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo.

Deberá prestarse especial atención a la protección de elementos naturales que pudieran aparecer en el transcurso de intervenciones edilicias y/o de obra civil, tales como afloramientos de vetas de piedras naturales de interés, donde se deberá procurar la integración de los mismos en el conjunto de la intervención.

La valoración del arbolado o vegetación a que se refieren los apartados anteriores se realizará por la Norma Granada.

Art. 44. Consideración del Entorno.

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

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

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

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN DEL SUELO.

CALIFICACION. NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO

Art. 45. Condiciones particulares de calificación.

Las condiciones particulares de calificación, son aquéllas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación, establecidas en las normas urbanísticas del presente PEPRI. Serán de aplicación para lo no especificado en esta Norma, las condiciones del PGOU de Alcalá la Real.

Art. 46. Calificaciones.

El presente documento, en función de los objetivos que persigue y en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, distingue las siguientes calificaciones en suelo urbano:

- a) CASCO HISTÓRICO. Edificaciones dentro del Conjunto Histórico Artístico.
- b) ENTORNO CASCO HISTÓRICO. Edificaciones próximas al Conjunto Histórico Artístico.
- c) LAS CRUCES. Edificios pertenecientes al conjunto urbano del Barrio de las Cruces.
- d) EQUIPAMIENTO. Edificaciones pertenecientes a dotaciones.
- e) PARQUES Y JARDINES.

Las unidades de ejecución delimitadas en el presente PEPRI, así como las Áreas de Ordenación, atenderán a la Normativa del Plan y las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “CASCO HISTÓRICO”.

Art. 47. *Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.*

Estas ordenanzas corresponden con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Alcalá la Real, y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado. A través de las presentes ordenanzas se pretende mantener y potenciar todas aquellas características tipológicas, espaciales y de imagen de la edificación existente que participan en la configuración y cualificación de este Conjunto Histórico Artístico.

Dentro de este ámbito se van a distinguir dos grados:

a) Casco Histórico GRADO 1. Se trata de manzanas situadas en la zona central del Conjunto Histórico coincidiendo con la zona mas llana delimitada por la Iglesia de Consolación al norte y el Paseo de los Álamos al sur.

b) Casco Histórico GRADO 2. Se trata de manzanas situadas en la ladera oeste delimitadas por la Fortaleza de la Mota y la zona de calificación definida como Grado 1. Corresponde con una topografía en ladera y en la zona de primer crecimiento de la ciudad hacia el llano.

Las presentes ordenanzas constituyen un cuerpo normativo que complementa y desarrolla las determinaciones contenidas en el Capítulo 2 del Título IV “Ordenanza nº 1. Casco Histórico” del texto normativo del PGOU de Alcalá la Real.

Art. 48. *Agregaciones y segregaciones.*

Sólo podrán efectuarse las operaciones establecidas en las normas generales de la edificación y las señaladas en los planos de ordenación pormenorizada.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios catalogados en las normas de protección del presente documento.

Art. 49. *Alineación a vial o espacio público.*

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en el plano de calificación.

Art. 50. *Ocupación de parcela.*

Sobre rasante en las parcelas dentro de esta calificación, la edificación deberá ocupar como máximo:

a) Grado 1: el cien por ciento (100%) de la superficie total de parcela en planta baja, el noventa por ciento (90 %) de la superficie total de parcela en plantas de piso.

b) Grado 2: el cien por ciento (100%) de la superficie total de parcela en planta baja, el setenta y cinco por ciento (75 %) de la superficie total de parcela en plantas de piso.

Se permitirá una ocupación en todas las plantas del cien por ciento (100 %) cuando se dé alguno de los siguientes casos:

- * Cuando por aplicación de las condiciones de volumen y ocupación de esta zona la superficie edificable resultante sea inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados construidos.
- * En parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados.
- * En aquellas parcelas con uso dominante residencial en que todas las piezas habitables den a vía pública.

En el caso en que la parcela tenga un fondo mayor de 20 metros, se podrá autorizar la ocupación del treinta por ciento (30%) sobre este exceso de superficie en planta baja.

Deberá ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

Se respetarán en todo caso, las condiciones dimensionales de los patios y las de ventilación e iluminación.

En cualquier caso, deberán cumplirse las condiciones establecidas en la correspondiente ficha de Catálogo, las condiciones generales de la regulación de la edificación y las de regulación de los usos, establecidas en el presente PEPRI.

Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o reforma que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos, cobertizos y demás ampliaciones añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Art. 51. *Ocupación bajo rasante.*

Bajo rasante la edificación podrá ocupar el 100 % y se podrá construir una (1) planta sótano o semisótano como máximo, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

Quedará condicionado por las Normas de Protección arqueológica y el resultado de las prospecciones exigidas por las mismas.

En todo caso no podrán construirse sótanos o semisótanos en edificios catalogados que no los posean, de acuerdo a las disposiciones de las Normas de Protección del presente PEPRI.

Art. 52. *Retranqueos.*

No se permite ningún tipo de retranqueo respecto de las alineaciones grafiadas en el plano de ordenación correspondiente.

Art. 53. *Altura y número de plantas.*

La altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la propuesta en el correspondiente plano de calificación.

Dicha altura se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de ellas en la primera crujía paralela a fachada exterior en un fondo mínimo de 5 metros. En las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno, pero siempre igual o menor que las permitidas.

En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría a conservar, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela. La limitación de altura en metros, establecida en las normas generales, podrá modificarse en el caso de edificios de nueva planta colindantes con construcciones de altura libre singular, como es el caso de algunos edificios catalogados, con objeto de que, justificadamente, las líneas de referencia de la nueva edificación armonicen con las colindantes.

Art. 54. *Edificabilidad.*

En los edificios pertenecientes a la zona Casco Histórico, la edificabilidad de la parcela será la resultante de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas, definidos en los apartados anteriores.

Art. 55. *Condiciones particulares de estética.*

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición. En todo caso no constituye este criterio una obligación, ni tan siquiera invitación a la mimetización de elementos ornamentales o anecdóticos.

Art. 56. *Condiciones de las intervenciones de carácter singular.*

Se admiten intervenciones de carácter singular en esta zona, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos parámetros señalados por la normativa del presente PEPRI, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la imagen urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

En todo caso, el Estudio de Detalle a que se refiere el párrafo anterior, requerirá la previa aprobación de la Consejería competente en materia de Cultura.

c) No se podrán superar los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta zona de calificación.

d) Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN “ENTORNO CASCO HISTÓRICO”.

Art. 57. *Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.*

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los inmuebles calificados como Entorno Casco Histórico grafiados en los planos del presente PEPRI.

Se trata de parcelas o manzanas destinadas predominantemente a uso residencial con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Art. 58. *Condiciones particulares de parcelación.*

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.
- b) Lindero frontal: cinco (5) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Art. 59. *Agregaciones y segregaciones.*

Se permiten segregaciones de parcelas que den lugar a otras con las condiciones mínimas especificadas en estas Normas.

Se permiten agregaciones en los siguientes casos:

- a) Agregaciones de parcelas que den a calles opuestas.
- b) Agregaciones de parcelas con fachada a calles con pendiente menor del 10 %, para evitar el impacto de las medianeras vistas que provocarían las diferencias de cota de las cubiertas colindantes.
- c) Las indicadas en los planos de ordenación pormenorizada y catálogo de protección.

Art. 60. *Alineación a vial o espacio público.*

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores reales existentes, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos de ordenación de este PEPRI.

Art. 61. *Ocupación de parcela.*

La ocupación máxima en planta baja será del cien por ciento (100%) de la superficie de parcela.

La ocupación máxima en planta de pisos será de un ochenta y cinco por ciento (85 %) de la superficie de parcela con un fondo edificable máximo de veinte (20) metros.

En parcelas con un fondo inferior a los quince (15) metros se podrá ocupar el 100% de la parcela en todas las plantas.

Art. 62. *Retranqueos.*

No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

Art. 63. *Ocupación bajo rasante.*

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 % de la superficie de la parcela.

En actuaciones de nueva planta, se podrá construir una (1) planta sótano o semisótano como máximo, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

Art. 64. *Altura y número de plantas.*

La altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la propuesta en el correspondiente plano de calificación.

Dicha altura se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de ellas en la primera crujía paralela a fachada exterior en un fondo mínimo de 5 metros. En las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno, pero siempre igual o menor que las permitidas.

En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría a conservar, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

Art. 65. *Edificabilidad.*

En los edificios pertenecientes a la zona Entorno Casco Histórico, la edificabilidad de la parcela será la resultante de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas, definidos en los apartados anteriores.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE “BARRIO DE LAS CRUCES”.

Art. 66. *Ámbito de aplicación.*

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a la zona calificada como Barrio de Las Cruces, en los documentos gráficos del presente PEPRI.

Esta ordenanza afecta a un barrio que se asienta sobre una topografía muy especial y característica en la ladera este de la ciudad.

Se trata de edificaciones un tanto anárquicas en cuanto a implantación y tipología como consecuencia de su necesidad de adaptación al medio físico que las condiciona de manera fundamental.

Son parcelas que no llegan a configurar entidades superiores (manzanas) destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar, bien mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, o bien adosándose a alguno/s de los linderos.

Art. 67. *Condiciones particulares de parcelación.*

Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: cien (120) metros cuadrados.
- b) Lindero frontal: siete (7) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Art. 68. *Agregaciones y segregaciones.*

No se permiten agregaciones, salvo las especificadas en esta Norma. No cabrá efectuar segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones de parcela mínima del punto anterior.

Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de segregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) donde se encuentren ubicadas, en el cual aparezca la definición de la volumetría propuesta (altura, número de plantas, medianerías y tratamiento de cubierta), un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de su incidencia sobre el entorno próximo donde se enclava. Se atenderá especialmente a la implantación de la nueva edificación en una ladera de topografía acentuada.

Art. 69. *Alineación a vial o espacio público.*

Las edificaciones podrán disponer su línea de edificación en la alineación exterior real que define la manzana o bien retranquearse como mínimo de tres (3) metros, procurando resolver medianeras de edificios colindantes.

Art. 70. *Ocupación de parcela.*

La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60 %, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

En parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados podrá ocuparse el 90% de la parcela.

Art. 71. *Ocupación bajo rasante.*

En actuaciones de nueva planta, se podrá construir una (1) planta sótano o semisótano como máximo, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Art. 72. *Altura y número de plantas.*

El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes de calificación del presente PEPRI. Dicho número de plantas tendrá el carácter de obligatorio para todo el edificio.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE “EQUIPAMIENTO”.**Art. 73. *Ámbito de aplicación.***

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como Equipamiento en los documentos gráficos del presente PEPRI.

Se trata de inmuebles y/o parcelas destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que se recogen en la regulación de usos del presente Plan y que no son edificios catalogados.

Art. 74. *Condiciones de aplicación.*

Se estará en lo dispuesto en el Título IV, Capítulo 8 “Ordenanza nº 7. Equipamiento y Servicios” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real.

Art. 75. *Ocupación bajo rasante.*

Podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela bajo rasante, ya sea edificación dotacional aislada o adosada, salvo en edificios catalogados y en las zonas de claustros, patios, jardines, huertos, etc., donde queda expresamente prohibida la construcción bajo rasante.

Con carácter excepcional se permite la construcción bajo rasante para la realización de aparcamientos en espacios no ocupados por edificación, los cuales no podrán ocupar una superficie igual o inferior a la especificada en planos.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE “PARQUES Y JARDINES”.**Art. 76. *Ámbito de aplicación.***

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como Parques y Jardines en los documentos gráficos del presente PEPRI.

Son de aplicación las condiciones de esta ordenanza a los espacios identificados como tal en el PGOU y también a los espacios que, sin tener expresamente esta calificación en el mismo, se destinan 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.

Art. 77. *Disposiciones generales.*

Se estará en lo dispuesto en el Título IV, Capítulo 9” Ordenanza nº 8. Parques y Jardines” del PGOU de Alcalá la Real.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

DISPOSICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES.

Art. 78. Objetivos y justificación de la protección.

Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones que han de regir para la protección del Patrimonio Histórico incluido en la delimitación del Casco Histórico de Alcalá la Real, a fin de garantizar su adecuación y mantenimiento.

Art. 79. Clasificación.

El Patrimonio Histórico a los efectos de su regulación por esta norma se clasifica en:

- a) Patrimonio Arquitectónico.
- b) Patrimonio Arqueológico y Etnológico.
- c) Conservación de Espacios y Elementos Urbanos.
- d) Protección de Jardines y arbolado.

Art. 80. El Catálogo Urbanístico de Protección del Casco Histórico.

Se garantiza la protección del patrimonio urbano mediante su catalogación, de acuerdo con las determinaciones de la legislación vigente de afección del patrimonio inmobiliario, tanto la de protección del Patrimonio Histórico (Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía PHA, Ley de Patrimonio Histórico Español), como la urbanística (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan). El Catálogo recoge la descripción del bien y los parámetros más importantes que definen sus valores y cualidades.

En el Conjunto Histórico de Alcalá la Real se establece un Catálogo que agrupa los bienes en categorías específicas según los siguientes apartados:

- a) Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.
- b) Catálogo de Patrimonio Arqueológico.
- c) Catálogo de Patrimonio Urbano y Ambiental.
- d) Catálogo de Patrimonio Etnológico.

Los bienes muebles integrados en el patrimonio inmueble histórico o adscritos al mismo por su íntima vinculación se encuentran protegidos por la legislación de aplicación (LPHE, LPHA) pero no son objeto de este PEPRI.

El Catálogo se concibe no sólo como un instrumento de tipo normativo, de acuerdo con la legislación vigente, sino que tiene un propósito más importante si cabe que es el acrecentar el conocimiento y valoración de los bienes que integran el patrimonio de la ciudad. Por su carácter trasciende el valor de cada elemento individual y se convierte en una referencia de conjunto en la cual se debe progresar para conseguir una ciudad más acorde con sus activos en este campo.

El Catálogo se configura como un inventario organizado según el modelo de sistema de base de datos, lo que permite desarrollar y completar a lo largo del tiempo la información necesaria para fines precisos relacionados con la conservación, rehabilitación, difusión e investigación, así como permite a su vez incorporar el patrimonio como recurso en políticas de desarrollo sostenible.

Art. 81. Modificaciones puntuales de elementos catalogados.

El Catálogo, además de las actualizaciones relativas a información establecidas en el artículo anterior, admite las modificaciones puntuales siguientes:

- a) Produciendo altas de nuevos elementos.
- b) Descatalogando o excluyendo elementos incluidos.
- c) Alterando su categoría o clasificación.

El procedimiento no implica modificación del PEPRI y puede abrirse a instancias de las administraciones competentes o de personas o entidades públicas o privadas. Para iniciar la Modificación Puntual del Catálogo es necesaria la presentación de la documentación que se relaciona:

- * Descripción del elemento cuya alta, baja o modificación se propone mediante: memoria descriptiva y reseña histórica.
- * Plano de situación.
- * Planimetría general a escala 1/100. Si se trata de una propuesta de alta en el Catálogo, esta planimetría puede quedar condicionada a que se permita el acceso al bien que se pretende catalogar.
- * Reportaje fotográfico.
- * Ficha catalográfica si se tratara de un elemento incluido en Catálogo.
- * Otros documentos de interés.
- * Justificación de la baja, alta o modificación que se pretende, basada en estudios y valoraciones suficientes que apoyen la propuesta.

Presentada la propuesta resolverá el Ayuntamiento de Alcalá la Real y previo informe vinculante y favorable de la Consejería competente en materia de Cultura de la Junta de Andalucía.

La resolución adoptada supondrá la anotación correspondiente en el Catálogo Urbanístico de Protección del Patrimonio Urbano del Casco Histórico.

El Ayuntamiento adoptará las medidas de tipo preventivo que sean necesarias cuando existan problemas respecto a la integridad del bien. En los casos de propuesta de nuevas incorporaciones al Catálogo podrá decretar la paralización preventiva de cualquier tipo de actuaciones hasta la resolución del expediente.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES.

Art. 82. Concepto.

Las normas contenidas en el presente Capítulo, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del PEPRI y su Catálogo de Elementos protegidos. Cuando pudieran existir discrepancias o interpretaciones no concordantes entre las Normas de Protección, contenidas en este Capítulo y el resto de determinaciones del PEPRI, se estará a la aplicación del criterio que favorezca, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.

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

Art. 83. Sistemática de la protección.

La protección del Patrimonio Arquitectónico del Conjunto Histórico de Alcalá la Real se realiza mediante las presentes Normas Urbanísticas que son aplicables a todo el ámbito definido para este PEPRI, con las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas que contienen bienes catalogados. De modo especial, esa protección se garantiza mediante la articulación de una Normativa que establece las condiciones de la edificación, una clasificación del Catálogo en distintos grados de protección según su interés y la normativa específica que determina el régimen aplicable a cada uno de esos grados.

Art. 84. Catálogo.

El PEPRI incorpora el Catálogo de elementos de interés a proteger, donde se recogen los edificios, jardines, elementos de interés arqueológico, conjuntos urbanos, sitios, lugares y/o elementos que deben ser objeto de una especial protección, así como sus Niveles de Protección a los efectos de aplicación de estas Normas y sus condiciones particularizadas de intervención.

Cuando pudieran existir discrepancias entre las determinaciones del Catálogo de este PEPRI, y el resto de las determinaciones del PEPRI, se estará a la aplicación de los criterios que favorezcan, en todas las circunstancias, le mejor protección del patrimonio.

CONDICIONES COMUNES PARA LOS INMUEBLES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Art. 85. Normas comunes a todos los grados de protección.

Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como catalogadas y protegidas en el presente PEPRI.

La protección de los edificios y elementos incluidos en algunos de los grados de protección establecidos resulta prioritaria respecto a cualquier otra actuación.

Art. 86. Clasificación del Patrimonio arquitectónico.

El presente PEPRI, determina en su documentación, el nivel y grado de protección para cada inmueble catalogado, estableciéndose la siguiente clasificación:

NIVEL A. Protección Integral.

NIVEL B. Protección Singular.

Grado B1.

Grado B2.

NIVEL C. Protección Tipológica y Ambiental.

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

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

La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PEPRI, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

Art. 87. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este PEPRI, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.

No obstante, en el caso de edificios catalogados de titularidad pública destinados a equipamientos, podrán agregarse por una sola vez con una de las parcelas colindantes, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.
- Que la operación de agregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.
- Que la parcela con la que se agrega el edificio catalogado, no se encuentre incluida en ningún nivel de protección.

También podrán agregarse las parcelas con inmuebles procedentes de una segregación por herencia, que en su estado original procedían de una unidad arquitectónica, y que quedan señaladas en las correspondientes fichas del Catálogo de Protección, para recuperar su estado original.

Tan sólo si se justifica suficientemente, se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PEPRI.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá la Real, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, y publicarse en el B.O.P. y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente PEPRI.

Art. 88. Condiciones de uso y ordenación en edificios catalogados.

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

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

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

Art. 89. Situación de ruina en inmuebles protegidos.

Los bienes inmuebles protegidos por este PEPRI no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que, en el caso de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Art. 90. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

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

Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

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

En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este PEPRI.

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

Art. 91. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

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

Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar

en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., de la administración competente.

Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

El Ayuntamiento o, la administración competente en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PEPRI.

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

La enajenación de un B.I.C. o de un elemento inscrito en el C.G.P.H.A. requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

Cualquier obra que hubiese de realizar en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente PEPRI.

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

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

NIVELES DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES DE INTERVENCIÓN.

Art. 92. NIVEL A. PROTECCIÓN INTEGRAL.

Edificios monumentales y de valor excepcional, arquitectónico, histórico-artístico y cultural. Se aplica este nivel de protección integral a las edificaciones que presentan una excepcional calidad arquitectónica y valor histórico, y representan hitos en la escena urbana. Deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos que lo componen, procurándose su conservación y recuperación por todos los medios de la técnica.

Se trata de edificios con categoría de B.I.C. o asimilables a dicha categoría. Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de B.I.C., incoados o declarados, o se encuentran incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.), o desde las determinaciones del presente documento del PEPRI se considera adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

Para los no incoados o declarados, se propone, pues, su inscripción genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Condiciones particulares de intervención. Los edificios comprendidos dentro del Nivel A, de protección integral, sólo podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento o de restauración.

También podrán admitirse obras de reforma o adaptación siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección A otorgado por el presente PEPRI.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

Las intervenciones sobre B.I.C. y/o sobre sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los incluidos en el C.G.P.H.A. en categoría específica o genérica, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el B.I.C. o elemento de inscripción específica en el C.G.P.H.A.

En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que anulen su impacto.

Las acciones en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A. como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

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

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

Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán, como anexos, documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con las de partida y como mínimo:

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

Art. 93. NIVEL B. PROTECCIÓN SINGULAR.

Es el nivel asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría B.I.C., o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A.

Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel B, de protección singular, a su vez divididos en los grados B1 y B2, en la documentación del presente PEPRI.

* **Grado B1.** Edificio de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural, que conserva todos o parte importante de los elementos que lo cualifican. Posee una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior, lo que determina su valoración singular y su conservación con tratamientos específicos.

* **Grado B2.** Edificio de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica, histórica o cultural. Debe conservar sus elementos y cualidades fundamentales, sin requerir su protección integral interna.

Condiciones particulares de la edificación. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación.

También podrán admitirse obras de reforma y acondicionamiento, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección B otorgado por el presente PEPRI.

En el caso de los edificios con Nivel B2, excepcionalmente, se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados, ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de altura, ocupación y/o edificabilidad y otras condiciones de situación y forma establecidas en su ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de ampliación en altura o remonte sobre la edificación protegida y/o el espacio libre protegido, salvo las especificadas en su correspondiente ficha del Catálogo.

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

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

Los elementos y construcciones catalogadas en este Nivel B, de protección singular, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliciesen.

Cuando la obra plantee una actuación excepcional de ampliación, o de alteración de alguna de las características del edificio por causas suficientemente justificadas, se aportarán, como anexos, documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- * Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- * Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- * Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
- * Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- * Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Art. 94. NIVEL C. PROTECCIÓN TIPOLOGICA Y AMBIENTAL.

Nivel C, de protección tipológica o ambiental, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, no alcanzan el carácter singular de los inmuebles calificados en los niveles de protección A y B, pero los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos o formas de habitar tradicionales, o por contar con una significación especial en la configuración de la imagen urbana. En este Nivel se protege la conformación global exterior, que en el caso del patrimonio inmueble indica genéricamente los siguientes elementos: volumetría, fachadas, cubiertas y el mantenimiento con especial respeto de los elementos caracterizadores como: huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones.

Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel C, protección tipológica y ambiental, en la documentación gráfica de este PEPRI.

Los edificios comprendidos en este Nivel C de protección, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación.

También podrán admitirse obras de reforma y acondicionamiento siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección C otorgado por el presente PEPRI.

Se admitirán obras de ampliación, en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de altura, ocupación y/o edificabilidad y otras condiciones de situación y forma establecidas en el presente PEPRI y en su ficha correspondiente en el Catálogo de Protección.

Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo protegidas. Las obras de ampliación en altura o remonte, se podrán autorizar si el edificio tiene edificabilidad remanente. El remonte deberá tener un lenguaje arquitectónico propio, en su composición, acabados y materiales, con un carácter neutro y contemporáneo, para marcar una clara diferenciación entre el nuevo cuerpo de edificación y la fachada protegida del edificio que se mantiene. La fachada del nuevo volumen de ampliación se retranqueará de forma sustancial, para diferenciarse de la fachada original del edificio catalogado que ha de mantenerse.

En el caso en que el edificio catalogado presente algún cuerpo con altura superior a la establecida en el PGOU, éste quedará conforme con la legalidad urbanística, si bien, sobre el resto de parcela no podrán sobrepasarse las alturas permitidas por dicho PGOU, y con las condiciones de altura y volumen establecidas en la correspondiente ordenanza de zona.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en el Catálogo, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio (el Ayuntamiento en caso de delegación de competencias), del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables.

En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

Cuando sobre los edificios incluidos en este nivel C de protección se hayan producido actuaciones en fachadas exteriores o interiores que desvirtúen sus valores podrán reformarse estas desde el mejor criterio de reposición del aspecto original del edificio o, cuando éste no esté documentado, desde el criterio de restaurar el orden afectado.

Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel C o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos fundamentales de la edificación. Caso de no existir especificación suficiente de estos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios o elementos catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.

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

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.

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

g) En cualquier caso, será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

Art. 95. Intervención singular.

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

Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles B2 y C de protección de este PEPRI, siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada en situaciones análogas sobre edificios con protección arquitectónica similar.

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

Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente en la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia.

Art. 96. Intervenciones sobre elementos catalogados.

Ámbito de aplicación.

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

Estructura portante.

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

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

Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas

aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

Características exteriores de la edificación.

a) Fachadas exteriores.

Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

Se permitirán alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

b) Rejerías y cierres metálicos.

Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

c) Cubiertas.

Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubrición, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración.

Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cubreras, limas, antepechos y otros elementos.

Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

d) Carpinterías.

Los huecos de puertas, ventanas y balcones deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

Quedará prohibida la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

En caso de que las carpinterías originales se hubieran sustituido por otras de materiales inadecuados, toda intervención deberá proceder a reponerlas con material, diseño, dimensiones y acabados acordes con los originales de la época de construcción del edificio.

e) Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

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

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

Instalaciones.

La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación.

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

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

Medidas de seguridad y normativas de la edificación.

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

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

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

MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Art. 97. Áreas de Rehabilitación Integral.

En la Orden de 6 de abril de 2011, publicada el 28 abril 2011 en BOJA nº 82, se declara el Centro Histórico de Alcalá la Real, Área de Rehabilitación Integral, a los efectos de lo previsto en el RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Todas las parcelas y edificaciones incluidas en la Delimitación del Conjunto Histórico de Alcalá la Real, se consideran incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral (A.R.I.), de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

El A.R.I. desarrollará los objetivos sociales, económicos y culturales del presente PEPRI, y actualizará las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios y espacios urbanos de interés.

Art. 98. Programas de Rehabilitación.

El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan su patrimonio arquitectónico, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

- * La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.
- * La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.
- * Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población (talleres artesanales en las plantas bajas, pequeños comercios, ...).
- * La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.
- * La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico, especificados en el Catálogo del PEPRI.
- * La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial en aquellos casos que se encuentran presentes hacia espacios libres.
- * Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas.
- * La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.
- * La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención.

Para la consecución de estos objetivos, se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios, y, pormenorizadamente, de las características socioeconómicas de la población residente, para diagnosticar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

Art. 99. Medidas de fomento.

Las actuaciones de rehabilitación para uso residencial podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.

Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social.

Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio, u otras legislaciones de aplicación, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone, siempre y cuando cumplan con todas las obligaciones legales.

Las actuaciones en B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

Los edificios incluidos en el Catálogo que acompaña al presente PEPRI, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral.

A tales efectos, los edificios protegidos dentro de los Niveles A y B, protección integral y singular-monumental e integral, podrán acogerse al coeficiente de reducción de dicho valor catastral contemplado para la protección integral.

Los afectados por el Nivel C, de protección tipológica o ambiental al que corresponde al denominado como tal en el citado Real Decreto.

El Ayuntamiento, una vez aprobado el PEPRI, estudiará la aprobación de una ordenanza de carácter fiscal de apoyo a las intervenciones de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, contemplando, en su caso, reducción de las tasas e impuestos municipales, en especial de licencias y, en caso de que fuera posible, líneas de subvención que considerarán para cada intervención las circunstancias siguientes:

- * El Nivel de Protección que le asigne el PEPRI el PEPRI de Protección específico vigente, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.
- * El estado de conservación del inmueble.
- * El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.
- * La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del PEPRI.
- * El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.
- * La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

El Ayuntamiento, una vez establecidas las correspondientes Áreas de Rehabilitación Integrada, fijará para cada una de ellas un programa de priorización de las operaciones de rehabilitación, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

Se considerará para cada edificio las circunstancias apuntadas en el punto anterior.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.

DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 100. Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

Patrimonio Arqueológico.

a) Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

b) La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

c) El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

Patrimonio Etnológico.

d) Son bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales a lo largo de la adaptación de la colectividad al entorno espacial del hábitat. Así se incluyen en este sentido, entre otros, los denominados Oficios y Modos de Hacer, las manifestaciones festivas, la cocina tradicional, las formas singulares de expresión, la literatura oral, música, bailes y vestimentas asociadas, el Patrimonio Arqueológico-Industrial y la Cultura del agua, es decir, todos aquellos elementos inmateriales (simbólicos) y materiales relacionados con la hidráulica tradicional en su sentido más amplio (sistemas de captación, de distribución o conducción y almacenamiento, etc...).

e) Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas instalaciones o equipamientos cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad de esta comarca y presente en el ámbito grafiado del PEPRI.

f) Se entiende por bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del PEPRI.

g) La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del municipio de Alcalá la Real se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento, o en su caso, en el marco de Protección correspondiente al PEPRI.

h) En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

Art. 101. Perímetros y Entornos de Protección del Conjunto Histórico.

El presente PEPRI de Alcalá la Real recoge los perímetros correspondientes a la delimitación del Conjunto Histórico Declarado actualmente vigente y además una zonificación de protección arqueológica vinculadas con los perímetros del Entorno de Protección del propio Conjunto Histórico Declarado justificado en base a los distintos hallazgos arqueológicos detectados o que se detecten en un futuro, y susceptibles de hacer comprensible el desarrollo evolutivo de la ciudad.

En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección arqueológica se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como al Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de aplicación.

Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio arqueológico están sujetas a las sanciones establecidas en la LPHE y LPHA.

NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

Art. 102. Actividades sujetas a licencia.

Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería competente en materia de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico de la ciudad de Alcalá la Real, las actuaciones arqueológicas previstas en estas Normas para los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a la Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección Arqueológica de Alcalá la Real.

Quedan exceptuadas de obtenerla autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido en la presente normativa.

Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las mismas, deberá realizarse una excavación arqueológica acorde con los Niveles de Protección establecidos y grafiados en este PEPRI, para determinar la existencia de restos subyacentes y evaluar su importancia. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

En la licencia de obras se estará a lo dispuesto en el PEPRI vigente, haciendo constar en la licencia de cada obra que comporte una afección o remoción del subsuelo, los siguientes apartados:

a) Nivel de afección del solar está en virtud de su localización dentro del PEPRI, especificando el porcentaje de excavación o las cautelas arqueológicas que le correspondan.

b) Los valores porcentuales de excavación señalados deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que puedan ser descubiertos, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

c) Que, en todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como al Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de aplicación.

d) Que los costes de las Intervenciones Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el art. 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

e) Que, según legislación vigente, existe obligación del promotor y de la Dirección Facultativa de la Intervención Arqueológica de realizar dicha intervención, de acuerdo con la reglamentación correspondiente.

f) Que, asimismo, existe la prohibición de comienzo de las obras hasta tanto el promotor reciba la correspondiente autorización administrativa por parte de la Consejería competente en materia de Cultura (Art. 23.1. de la Ley de PHE y Art. 48.3 del Reglamento de Protección y Fomento del PHA).

g) Obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia la legislación vigente, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

h) Que si existiera el hallazgo casual de un bien mueble con valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz en el transcurso de las obras, será de aplicación la legislación vigente del Patrimonio Histórico, en especial los artículos 41.3 y 44 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico Andaluz y lo dispuesto para los hallazgos casuales en los 78, 79, 80, 81, 82, 83 y 84 del Decreto 19/1995 de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Arqueológico de Andalucía.

ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA Y NIVELES DE PROTECCIÓN.

Art. 103. *Ámbito de aplicación.*

La protección arqueológica alcanza cualquier actuación que comporte remociones de tierra o excavaciones y condiciona la existencia de sótanos, realización de cimentaciones, adecuaciones superficiales de pavimentos y las obras de infraestructuras públicas y privadas.

Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el PEPRI serán de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

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

Art. 104. *Niveles de protección.*

Se establecen los siguientes niveles que tienen correspondencia con la zonificación expresada en la planimetría del PEPRI. Dicha zonificación atiende a las particulares características que presenta el ámbito de este PEPRI. El Conjunto Histórico de Alcalá la Real se asienta sobre el espacio urbano por el que se extendió de los arrabales de la ciudad medieval y moderna. Con base a la documentación aportada por el registro escrito y arqueológico, analizado rigurosamente en los estudios que preceden a la redacción de la presente normativa, y atendiendo a las peculiaridades del desarrollo urbano y su grado de ocupación actual, ha quedado establecida la zonificación arqueológica vinculada a tales niveles.

- a) Nivel de Reserva Arqueológica.
- b) Nivel de Servidumbre Arqueológica.
- c) Nivel de Control Arqueológica.

Los distintos niveles de protección establecidos no tienen por qué estar sujetos a un tipo de intervención específico, debiéndose adaptar a la casuística particular de cada caso concreto, dependiendo del tipo de obra y de la afección que ello suponga. Por tanto, en aquellas obras que supongan remoción del terreno, en los tres niveles contemplados podrán compaginarse los distintos tipos de intervención: excavación en extensión y sondeos estratigráficos cuando no se agoten los niveles arqueológicos, excavación en área abierta cuando los niveles se agoten y sondeos estratigráficos en casos muy específicos cuando lo exija la particularidad del tema a resolver.

Los valores porcentuales que se detallan en cada nivel de protección arqueológica deberá entenderse a título orientativo pudiendo ser inferior cuando por razones motivadas sea aconsejable su disminución, fijándose la extensión definitiva de los sondeos en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

Art. 105. *Nivel de Reserva Arqueológica.*

El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Reserva Arqueológica en la documentación gráfica del presente PEPRI. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológico.

En las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas como Nivel de Reserva Arqueológica. Las actuaciones en este nivel tenderán siempre a la preservación y conservación de los niveles arqueológicos subyacentes, impidiendo cualquier tipo de labor, ya sea arqueológica o arquitectónica que suponga la destrucción o sellado de los mismos. Por tanto queda totalmente prohibida la realización de sótanos y/o semisótanos en estas zonas.

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.

Si la administración competente lo considera oportuno, se podrán realizar aquellas obras de recalce, refuerzo de estructuras portantes necesarias para el correcto mantenimiento de la edificación y siempre y cuando se utilicen técnicas constructivas que eviten la pérdida sustancial del nivel arqueológico (pilotaje, micropilotaje o cimentaciones en superficie), también se permitirán obras de infraestructuras. Todas estas actuaciones podrán realizarse bajo la correspondiente supervisión y vigilancia arqueológica.

En cualquier caso, quedará a juicio de la institución competente en materia de Patrimonio Arqueológico, la modificación de este alto nivel de protección, por el siguiente o sea Nivel de Servidumbre que sigue, si la casuística así lo aconsejara.

Art. 106. *Nivel de Servidumbre Arqueológica.*

El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Servidumbre Arqueológica en la documentación gráfica del presente PEPRI. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológico.

Las parcelas y edificaciones pertenecientes al suelo urbano incluidas en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Servidumbre Arqueológica, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar. Las cotas de profundidad de las intervenciones arqueológicas, especialmente en el caso de que sean financiadas por el promotor, se supeditarán a la afección producida por el proyecto de obra, lo que es de cumplimiento en cada uno de los niveles de protección. En el caso de que se estimara conveniente, con el criterio favorable de la Consejería competente en materia de Cultura, la documentación completa de los restantes niveles arqueológicos, la financiación no será ya por cuenta del promotor si éste así lo expresara. Será obligación de la administración competente establecer mecanismos para completar la documentación de los niveles arqueológicos en los solares donde la afección de terreno producida por el proyecto de obra implique dejar sin investigar niveles fundamentales para el conocimiento de la evolución histórica de la ciudad.

Para las obras de edificación o de demolición, que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Estas medidas cautelares son de asimismo de obligado cumplimiento en los inmuebles catalogados con nivel A1 en este PEPRI.

Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje entre el 75% y el 100% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo pudiendo ser inferior cuando por razones motivadas sea aconsejable su disminución, fijándose la extensión definitiva de los sondeos en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El control del movimiento de tierras en la superficie no excavada, se realizará, lógicamente, una vez sea concedida la licencia de edificación y mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o la extracción de tierras.

Para las obras menores de urbanización e infraestructura, la de movimientos de tierra, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueo-lógico con control de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

Nivel de Control Arqueológico.

El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Control Arqueológico en la documentación gráfica del presente PEPRI. Se trata de ámbitos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien, tomando en consideración la información contrastada aportada por las fuentes históricas y otros datos de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra, la probabilidad de aparición de restos es menor en comparación al nivel de protección anterior.

Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Control Arqueológico, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

Para las obras de edificación o de demolición, que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje mínimo del 50% y máximo del 75% de la totalidad de la superficie a remover o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo pudiendo ser inferior cuando por razones motivadas sea aconsejable su disminución, fijándose la extensión definitiva de los sondeos en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico. El control del movimiento de tierras en la superficie no excavada se realizará lógicamente una vez concedida la licencia de edificación mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras in-muebles o extracción de tierras. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierra, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

Art. 107. Exenciones de cautelas arqueológicas.

Quedan exentas de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 70% de su superficie. Al tratarse de un porcentaje orientativo y no vinculante, la posibilidad de continuar la intervención dependerá de la administración competente, especialmente en los casos de solares de grandes extensiones y en aquellos en los que se considere necesaria una documentación completa de los niveles arqueológicos.

Igualmente podrán quedar exentos de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, la cual afecte en una cantidad superior al 70% de la superficie de la parcela, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles.

Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre dicho inmueble la liberación de la protección arqueológica de la parcela del mismo, que en todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de Protección del Patrimonio y que, en caso de existencia de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, deberá contar con el informe favorable previo de la misma.

Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o se encuentren catalogadas con nivel A1 o aquellos catalogados con nivel A2 que se consideren constructivamente de interés histórico-artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente. Estos edificios quedarán sometidos al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio y de la presente normativa.

Quedan exentas de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros, siempre que se encuentren incluidas dentro del Nivel de Prospección Arqueológica. Para el caso del mismo tipo de intervenciones en los Niveles de Servidumbre y Control Arqueológicos debe existir constatación previa de que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo de los cincuenta (50) centímetros a remover, recabando en todo caso la autorización de exención del organismo competente en materia de protección del patrimonio arqueológico. Quedan en todo caso

exceptuadas las intervenciones de remoción del subsuelo de menos de cincuenta (50) centímetros que se encuentren situadas en algún área con nivel de Reserva Arqueológica.

La exención definitiva de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Art. 108. Procedimiento para la obtención previa de autorización de la Consejería competente en materia de Cultura en atención al conocimiento y protección de Patrimonio Arqueológico y concesión de licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo.

El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Alcalá la Real en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo, necesarias para la intervención arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.

La administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Alcalá la Real y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.

En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Alcalá la Real comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar el Proyecto de investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería competente en materia de Cultura.

La Consejería competente en materia de Cultura actuará conforme al Decreto 168/2003 Reglamento de Actividades Arqueológicas, art. 23 y siguientes y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la investigación arqueológica, la Consejería competente en materia de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Alcalá la Real la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Alcalá la Real establecerá al promotor un plazo de entre tres y nueve meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.

En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Alcalá la Real continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.

La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas.

En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el artículo 32 del Reglamento de Actividades Arqueológicas (decreto 168/2003), debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación. Por tanto, queda ésta supeditada a las determinaciones que se deriven de las actuaciones de tipo arqueológico, procediendo a modificar el proyecto arquitectónico si así lo exigen la valía probable de los posibles hallazgos, conservación de restos etc.

El Ayuntamiento de Alcalá la Real en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería competente en materia de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica, según el artículo 40.4 de la LPHA.

Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Alcalá la Real la solicitud de licencia para el proyecto de intervención arqueológica para llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa de forme específica e independiente de cualquier otro proyecto de obra de nueva planta y/o demolición, que será considerada como una obra de movimiento de tierras. No obstante, su autorización definitiva corresponderá a la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Art. 109. Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas.

Las Intervenciones Arqueológicas serán dirigidas por técnicos cuya titulación y experiencia acreditada esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Art. 110. Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas.

Los costes de las Intervenciones Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el art. 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

Las intervenciones arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos dentro del Conjunto Histórico Declarado asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieran lugar por la implantación de las infraestructuras correspondientes.

Art. 111. Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico.

La protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico del Casco Histórico del Conjunto Histórico de Alcalá la Real se realiza considerando el ámbito territorial de actuación del presente PEPRI, y señalando sobre el mismo los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

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

Las intervenciones en solares o inmuebles que contengan elementos, emergentes o subyacentes, pertenecientes a las fortificaciones de la ciudad de Alcalá la Real, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en la presente normativa de protección.

En una excavación arqueológica es de obligado cumplimiento por los promotores las tareas de conservación simple de los restos arqueológicos hallados, mientras tanto no recaiga decisión definitiva respecto al destino de las estructuras excavadas. Entre estas tareas se incluyen la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. Esta medida puede ser cautelar o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después. La decisión sobre los elementos a conservar recaerá sobre el organismo competente conforme a la legislación vigente, si bien deben considerarse como prioritarios aquéllos que se consideren de especial relevancia histórico-artística (torres, murallas, baños, edificios de carácter religioso) y los que sean significativos para comprender la evolución urbana de la ciudad o muestren aspectos de gran interés sobre las formas de vida del pasado (hornos cerámicos o de otro tipo, elementos hidráulicos tales como acequias, aljibes, albercas, partidores).

El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sino también la puesta en valor y exposición al público. En estos casos será necesario redactar un proyecto específico y la participación en el proceso de las administraciones públicas. Dentro del papel de las administraciones públicas será el organismo competente en materia de conservación el encargado de tomar una decisión final sobre los restos y decidir la distribución de las cargas económicas que implica la conservación.

Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.

Art. 112. Tipos de intervenciones arqueológicas.

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

En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos, que pueden darse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

- a) Excavación arqueológica extensiva.
- b) Sondeo arqueológico.
- c) Control arqueológico de movimiento de tierra.
- d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Art. 113. Excavación arqueológica extensiva.

Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

Las excavaciones arqueológicas en área abierta suponen la realización de varios cortes de excavación, practicados con medios manuales, y separados entre sí por zonas intermedias que actuarán como testigos estratigráficos. Prevalcerá la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Será fundamental el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras. La excavación en área abierta no condicionará la profundidad de las áreas sondeadas que vendrá determinada por el alcance de lo proyectado. El objetivo es comprender y conocer la evolución histórica crono-cultural de la microzona o solar objeto de excavación.

Lo anteriormente expuesto no excluye la realización y análisis riguroso de aquellos perfiles o secciones estratigráficas adecuadas para una lectura completa y correcta de la intervención general. Tampoco debe quedar fuera de este tipo de actuaciones una evaluación histórica previa basada en la documentación escrita y arqueológica necesaria. Este tipo de análisis histórico tendrá cabida en el informe de petición de la actividad arqueológica.

Art. 114. Sondeo arqueológico.

Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

Las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos suponen la realización de catas de muestreo donde prevalece la lectura estratigráfica vertical o diacrónica, realizada por medios manuales. El objetivo es evaluar el potencial arqueológico y el grado de conservación de estructuras y sedimentos. En el caso de intervenciones que no agoten los niveles arqueológicos se individualizarán sondeos estratigráficos con vistas a obtener una lectura vertical completa del espacio, salvo que se encuentren suficientemente documentados en intervenciones cercanas.

Art. 115. Control arqueológico de movimientos de tierra.

Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el período de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin metodología arqueológica, con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación para que, mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectada, se atienda a su correcta documentación.

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

Además de en aquellas zonas donde se ha establecido este tipo de actuación, el seguimiento arqueológico y/o el control de movimientos de tierras será obligatorio como apoyo a la excavación arqueológica tras su finalización. Asimismo, se incluirá en la ejecución de obras de rehabilitación que tengan previsto la realización de recalces.

Art. 116. Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

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

Consiste en la documentación mediante análisis arqueológico (estratigráfico, espacial, etc.) de las estructuras arquitectónicas (muros, murallas, pavimentos, etc.) que emergen del suelo. Se actuará sobre las estructuras de esencial interés para la investigación arqueológica.

Se procederá al estudio con metodología arqueológica en aquellos proyectos de obra cuando se actúe de forma global (Proyectos de Rehabilitación Integral del edificio) ó que se actúe sobre aquellas estructuras arquitectónicas de época histórica y prehistórica, independientemente de su estado de conservación actual o de si forman una entidad o son elementos segregados de la edificación original. Se actuará sobre las estructuras emergentes sometidas a obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de estructuras portantes verticales en edificios incoados o declarados B.I.C. o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, así como todos aquellos inmuebles catalogados con nivel A1 por este PEPRI, y aquellos catalogados con nivel A2 que se consideran constructivamente de interés histórico-artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por este artículo.

Los resultados obtenidos por el análisis de las estructuras emergentes se incorporarán al Proyecto de Ejecución en el caso de que sea factible su recuperación de los elementos arquitectónicos para la comprensión general de la configuración tipológica original del edificio.

Art. 117. Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura de la Junta de Andalucía. Asimismo, y de conformidad con el art. 42 de la Ley 16/1985, de 3 de julio del Patrimonio Histórico Español, la Consejería competente en materia de Cultura podrá autorizar mediante procedimiento simplificado la realización de una actividad arqueológica de urgencia cuando exista peligro de pérdida o destrucción de bienes del Patrimonio Arqueológico.

La competencia de autorización de actividades arqueológicas corresponde al Director General de Bienes Culturales según legislación vigente. Asimismo, los Delegados Provinciales de la Consejería competente en materia de Cultura tienen reconocida esta competencia en los casos descritos en la Resolución de 21/3/2000 de la Dirección General de Bienes Culturales.

Art. 118. Proyecto de intervención arqueológica. Estructura y contenidos.

El Proyecto de Intervención Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la intervención arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

El Proyecto de Intervención Arqueológica tendrá que regirse por los contenidos indicados en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio) o en su defecto, a la normativa vigente.

Condiciones de visado profesional. Por tratarse de un trabajo que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos

cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo, Conservador-Restaurador o del Etnólogo estará, en cuanto a visado profesional se refiere, sometida a lo que establezca la normativa vigente.

Art. 119. Informe o Memoria Preliminar de la Intervención Arqueológica. Contenido.

Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente.

Dicho Informe o Memoria Preliminar presentará un contenido que deberá ajustarse a la Normativa vigente al respecto de los resultados de las intervenciones arqueológicas, según se dispone en el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Asimismo, esta Memoria Preliminar deberá aportar como mínimo la información descrita en los siguientes apartados:

a) Informe técnico descriptivo de la intervención.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Asimismo, se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc.

b) Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas atendiendo a la caracterización de las áreas de caracterización histórica que conforman el complejo denominado Conjunto Histórico de Alcalá la Real y de su término municipal. Asimismo, se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

En atención al Conocimiento y Protección del Patrimonio Arqueológico de Alcalá la Real, exigida en la Normativa del PEPRI vigente, se entregará una copia del Informe Preliminar de la intervención arqueológica en el Ayuntamiento (Oficina Técnica de Arqueología Municipal) con objeto de integrar la nueva documentación aportada en la Base de Datos municipal.

Art. 120. Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.

El contenido de la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio) o en su defecto, a la normativa vigente.

En atención al Conocimiento y Protección del Patrimonio Arqueológico de Alcalá la Real, exigida en la Normativa del PEPRI vigente, se entregará una copia de la Memoria de la intervención arqueológica en el Ayuntamiento con objeto de integrar la nueva documentación aportada en la base de datos municipal.

PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN PREVIA DE AUTORIZACIÓN DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE CULTURA.

Art. 121. Procedimiento y solicitudes.

El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Alcalá la Real en el momento de la solicitud de las licencias.

Así toda obra mayor realizada en el Conjunto Histórico deberá contar con la preceptiva autorización municipal, en base a la cual se iniciará el proceso administrativo de solicitud de intervención arqueológica ante la Consejería competente en materia de Cultura siguiendo los requisitos previstos en la legislación vigente y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

A partir de la creación de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, ésta tendrá a su cargo los siguientes cometidos:

- * Solicitud de emisión de Informe Arqueológico Previo. Cualquier promotor de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles podrán solicitar a la Oficina Técnica de Arqueología Municipal la emisión de un informe histórico-

arqueológico previo donde se indiquen las afecciones y/o cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión, ante la solicitud de obra nueva o reforma.

- * En el supuesto que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Alcalá la Real comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar el Proyecto de investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería competente en materia de Cultura.
- * Solicitud de tramitación de Proyectos de Intervención Arqueológica vinculado a Proyecto de obra. Conjuntamente con la documentación del Proyecto de obra requerida, se adjuntará el Proyecto de Intervención Arqueológica oportuno para su tramitación ante la Consejería competente en materia de Cultura según la Zonificación Arqueológica y los Niveles de Protección establecidos en el PEPRI y en los Planes Especiales vigentes. Cuando pudieran existir discrepancias entre las normativas contenidas en los Planes Especiales de Protección y las determinaciones del PEPRI de Alcalá la Real, se estará a la aplicación de las normas que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.
- * Solicitud de tramitación de control arqueológico de movimiento de tierras. Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Alcalá la Real la solicitud de licencia para intervención arqueológica específica e independiente de cualquier otro proyecto de obra de nueva planta y/o demolición, que será considerada como una obra de movimiento de tierras. No obstante, su autorización definitiva corresponderá a la administración competente en materia de protección de Patrimonio Arqueológico y quedará sometida en su tramitación y autorización al procedimiento administrativo anteriormente descrito.

El Ayuntamiento de Alcalá la Real en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

b) El tipo de intervención arqueológica necesaria en cada caso según lo dispuesto en la presente Normativa y en los Planos de Zonificación arqueológica del Conjunto Histórico. No obstante, en el ejercicio de sus competencias y cuando concurren factores justificados, la Delegación Provincial de Cultura podrá incrementar la Protección arqueológica sobre los solares o inmuebles.

c) La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.

d) La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto el promotor reciba la correspondiente autorización administrativa por parte de la Consejería competente en materia de Cultura (Art. 23.1. de la Ley de PHE y Art. 48.3 del Reglamento de Protección y Fomento del PHA).

e) La obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

f) En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

g) Si existiera el hallazgo casual de un bien mueble con valores propios del Patrimonio Histórico Español en el transcurso de las obras, será de aplicación la legislación vigente del Patrimonio Histórico (art. 44.1. de la Ley 16/1985 de 25 de junio del PHE; art. 50 de la Ley 14/2007 de 3 de julio, de PHA y los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Arqueológico de Andalucía).

h) La administración competente en materia de Protección del Patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Alcalá la Real y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.

i) En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Alcalá la Real comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería competente en materia de Cultura.

j) La Consejería competente en materia de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

El Ayuntamiento de Alcalá la Real en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería competente en materia de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica.

El Ayuntamiento de Alcalá la Real comunicará a los órganos competentes de la Consejería competente en materia de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

El Ayuntamiento de Alcalá la Real velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas. Si se produjeran daños al Patrimonio Histórico, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y Decreto 19/1995, de 7 de febrero, del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía) sobre infracciones administrativas y sus sanciones correspondientes y dará conocimiento a los órganos competentes de tal circunstancia impropia para que se actúe en consecuencia.

PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS, Y DE LOS LUGARES DE INTERÉS ETNOLÓGICO.

PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS.

Art. 122. *Ámbito de protección.*

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

Se considera como ámbito de protección todo el ámbito del PEPRI con sus jardines y arbolado tanto de los espacios públicos como privados. Se incluye en general la vegetación de todo el ámbito por su relevancia en la conservación de un medio ambiente equilibrado de la ciudad de Alcalá la Real.

Reciben singular protección los jardines y arbolado recogidos en el Catálogo de Jardines y Arbolado de este PEPRI. Los jardines y huertos pertenecientes a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Inmuebles reciben también una protección singularizada ya que la protección se extiende a toda la parcela.

Los espacios verdes privados que no se encuentre sujetos a protección individualizada y que cuenten con ejemplares arbóreos que por su porte o valor deban conservarse quedan sujetos a las medidas de protección señaladas en el artículo siguiente.

Medidas de protección.

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

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

Asimismo, se considera parte integrante el suelo vegetal en el que viven las diferentes especies plantadas y que sirve al mismo tiempo como soporte de todos los elementos señalados anteriormente. Este suelo no será objeto de modificaciones ni perturbaciones que lo degraden o esquilmen, necesiéndose para cualquier intervención el preceptivo informe de viabilidad y medidas correctoras o compensatorias redactado por un especialista en agronomía.

Es esencial conservar los suministros de agua para riego procedentes de pozo o acequias, incluso fomentar el empleo de estas aguas cuando sea posible para disminuir el uso de agua potable.

Los proyectos de intervención de cualquier índole que afecten a jardines de carácter singular indicarán en plano de parcela, a escala mínima 1:250, los árboles y otros elementos vegetales de interés que contengan, definiendo posición, especie y posible intervención sobre los mismos. En la memoria y pliego de condiciones se hará una referencia precisa al tratamiento a recibir durante el desarrollo de las obras. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

Tanto el arbolado catalogado como el existente de porte significativo en el espacio público o privado deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y de las acciones que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantación la previa solicitud de autorización del Ayuntamiento.

El propietario de este arbolado está obligado a proporcionar dichos cuidados. Por otra parte, dada la contribución que prestan al paisaje urbano, se recomienda en caso necesario el establecimiento de conciertos entre la propiedad y el Ayuntamiento para el asesoramiento técnico y apoyo para el cuidado de la vegetación.

Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los servicios técnicos municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación. En todo caso estas labores se regirán por conceptos adecuados y actuales de arboricultura. El criterio básico o prioritario será el de la consecución del máximo esplendor botánico de la

especie vegetal en cuestión, que además coincide con su máximo rendimiento ornamental, el menor coste de conservación a largo plazo y el mayor plazo de expectativa de vida útil en condiciones compatibles con la actividad urbana.

Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición a cargo del propietario con un ejemplar de igual especie y máximo tamaño comercializable que pueda aceptarse. Por otra parte, el infractor deberá indemnizar al municipio por la pérdida del ejemplar de acuerdo con la cuantía resultante de la valoración realizada según el “Método de Valoración de Arbolado Ornamental. Norma Granada”, aparte de otras sanciones que puedan corresponder según lo previsto en la Normativa Municipal.

Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico (BIC con categoría de Jardín Histórico o inscrito como tal en el CGPHA) el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio, así como el de las derivadas de la aplicación de la presente normativa.

Cuando en la ejecución de una obra mayor o menor que pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo privado no sujeto a protección individualizada de la parcela o del jardín y que hubiera de conservarse por su porte o por su valor, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, de la edificación proyectada y de las características singulares de la vegetación podrá exigir previamente un estudio para señalar las condiciones compatibles con la concesión de la licencia y el mantenimiento o trasplante de la vegetación de interés.

En caso de discrepancias entre las determinaciones contenidas en este PEPRI y las correspondientes a otras normativas, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio.

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

Art. 123. *Medidas de protección.*

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

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

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

Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los servicios técnicos municipales competentes que avalen la actuación.

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

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

PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.

Art. 124. *Protección de otros elementos de interés.*

Se consideran bienes de protección específica aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, así como a aquellos elementos urbanos de interés en la caracterización de la historia o imagen urbana de la ciudad, conforme a lo establecido por la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

Art. 125. *Ámbito y condiciones especiales de aplicación.*

En el ámbito del presente Plan, se consideran como elementos de interés a proteger:

- a) Los itinerarios o recorridos de interés.
- b) Los sitios y lugares de interés o valor histórico.
- c) Las vistas de interés.

Art. 126. *Itinerarios o recorridos de interés.*

Tendrán consideración de itinerarios de interés los recorridos que destacan por su carácter histórico y/o por sus valores ambientales o paisajísticos.

Art. 127. *Sitios y lugares de interés o valor artístico.*

Son espacios, sitios o parajes naturales o urbanos vinculados a acontecimientos, recuerdos del pasado, o tradiciones que destacan por su especial interés o por su valor histórico.

Se trata, por tanto, de lugares que fueron soportes de acontecimientos históricos que soportan conmemoraciones relacionadas con el acervo cultural del Conjunto Histórico de Alcalá la Real.

Art. 128. *Vistas de interés.*

Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección las perspectivas observables desde enclaves determinados que configuran visiones tradicionales o de interés del Conjunto Histórico de Alcalá la Real o de alguno de sus elementos.

PROTECCIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS.

Art. 129. *Elementos de Interés.*

Elementos de Interés en el Patrimonio Arquitectónico:

a) En el caso de elementos de interés en edificios catalogados se establece para ellos el principio general de conservación sean o no removibles. En cualquier caso, las obras que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, evitándose la sustitución o añadido parcial salvo que así se aconseje a través de informe técnico. Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de los elementos protegidos y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones. Queda prohibido el traslado de elementos protegidos, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original.

b) En el caso de elementos de interés en edificios no catalogados, se conservarán siempre todos los elementos removibles o no, y se evitará su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original, tratando de incorporarlos al nuevo edificio.

Elementos de Interés en el Espacio Público:

Se conservarán siempre evitando su traslado, salvo que se justifique documentalmente que el nuevo emplazamiento es el original. En cualquier caso, las actuaciones que se acometan deberán realizarse con técnicas de restauración, evitándose la sustitución o añadido parcial salvo que así se aconseje a través de informe técnico.

Serán autorizables con carácter excepcional, el desmontaje de estos elementos y su posterior reconstrucción en el mismo lugar o en su emplazamiento original que deberá ser constatado documentalmente, con los mismos materiales, forma y dimensiones.

Art. 130. *Elementos discordantes.*

Se entienden como una primera referencia de aquellos aspectos que han ido alterando en mayor o menor grado la imagen, estructura y organización de un edificio a lo largo del tiempo, con repercusiones para la propia edificación y el ambiente urbano. La inadecuación de los elementos del edificio a la normativa general y particular supone la aparición de elementos discordantes.

Para mayor concreción se establece una gradación en cuanto a la forma de adecuación del elemento negativo.

Las fichas del catálogo utilizarán esta terminología, aplicándose el régimen definido para cada uno.

- a) Impropio: eliminación total del elemento.
- b) Inconveniente: traslado del elemento a otro lugar que no sea visible desde el espacio público.
- c) Disconforme: la adecuación se produce cambiando la forma del elemento y si es necesario, el material y el acabado.
- d) Incorrecto: se mantiene la forma del elemento cambiando el material, el acabado o ambos.
- e) Defectuoso: sustitución del elemento, manteniendo la misma forma, material y acabado.

Con objeto de completar la información del PEPRI en lo que se refiere a las distorsiones se irán añadiendo nuevas aportaciones e incidencias en el mismo Catálogo. Servirán como instrumentos de información progresiva el Registro Municipal de Edificios y la Inspección Técnica de los Inmuebles (ITI).

La finalidad principal de estos registros es proporcionar una información contrastada sobre aquellos aspectos de los edificios que deben irse adecuando progresivamente para mejorar la calidad de vida y la imagen del Conjunto Histórico. Para conseguir este objetivo el Ayuntamiento establecerá un plazo suficiente para su corrección que se procurará coordinar con campañas que fomenten la recuperación del Conjunto Histórico y canalicen ayudas fiscales y económicas.

La corrección de elementos disconformes se coordinará con los plazos programados en el programa de actuación del Área de Rehabilitación Concertada.

Una vez se haya superado el plazo máximo establecido por el Ayuntamiento no podrán autorizarse en los inmuebles con elementos disconformes otras obras que las reparaciones exigidas por la higiene, seguridad y conservación estricta del mismo. Así mismo cuando se solicite licencia para una actuación general sobre el edificio se exigirá la sustitución o corrección previa o simultánea del elemento discordante.

Art. 131. *Conservación y reforma de elementos visibles.*

En aplicación del Art. 158 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, en los siguientes casos:

- a) Fachadas o medianerías visibles desde las vías y espacios libres públicos.

Tanto las fachadas principales o traseras como las medianerías visibles deberán recibir el tratamiento propio de las fachadas a vía pública, pudiendo exigirse, en su caso, la adecuación de huecos, balcones, miradores o su decoración. Las cubiertas que se dominen desde los espacios públicos se considerarán a estos efectos incorporadas a la fachada.

- b) Jardines o espacios libres privados o comunitarios visibles desde la vía pública.

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad, preservándose las construcciones tradicionales de muros y muretes.

Art. 132. *Protección de los elementos singulares del espacio público.*

Los elementos y espacios públicos incluidos en el Catálogo del PEPRI estarán expresamente protegidos.

Se conservarán los trazados, materiales y despieces que se catalogan, sin perjuicio de la reposición de los elementos deteriorados, que habrán de presentar las mismas características métricas, materiales y de textura de los sustituidos.

Las estatuas, monumentos públicos conmemorativos, elementos del mobiliario urbano y de urbanización, fuentes, cruces, lavaderos y otros elementos del espacio público catalogados estarán sometidos a protección integral debiendo conservarse y restaurarse.

Los elementos de heráldica, escudos, emblemas, sellos y piezas similares, por ser elementos constitutivos de las fachadas y testimonios históricos de valor urbano se mantendrán en su posición. En los supuestos de sustitución de la edificación en la que están integrados habrán de incorporarse a la nueva edificación, debiendo constar expresamente en el proyecto su integración.

Art. 133. *Materiales y acabados de los espacios públicos. Infraestructuras urbanas.*

Con independencia de lo que se establezca en el articulado correspondiente a las obras de urbanización, se protegerán pavimentos urbanos de interés en todo el ámbito del PEPRI, tales como adoquinados, pavimentos de piedra en placas y guijos, pavimentos blandos en jardines etc. aunque sea posible su remoción para la realización de instalaciones urbanas.

Las compañías concesionarias de los servicios de agua, alcantarillado, telecomunicaciones, electricidad, etc. solicitarán las oportunas licencias para la realización de reparaciones, modificaciones y ampliaciones de las redes, supeditando sus actuaciones a la coordinación que establezca el Ayuntamiento, de modo que se realice de forma simultánea con las aperturas de zanjas de otros servicios o renovación de pavimentos.

Las compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes ni soportes de cableado aéreo, quedando los actualmente existentes fuera de ordenación.

En tanto no se proceda a su soterrado, los cables que discurran por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo por líneas de cornisa en sentido horizontal y por la línea de medianería en sentido vertical.

Toda actuación general sobre el edificio ya sea obra nueva, de reforma o de rehabilitación habrá de prever la instalación de contadores, conexiones y cajas en el interior de los edificios, procurándose su integración en los espacios comunes o de acceso, sin deteriorarlos.

Art. 134. Limitaciones a la publicidad exterior.

Se prohíbe con carácter general la fijación de carteles, colocación de soportes y manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito del PEPRI.

Expresamente se prohíbe:

- a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas y cercas.
- b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, o en isletas de tráfico.
- c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancial.

Sólo se permitirán, previa licencia, los carteles o rótulos que, en los bienes sobre los que tengan título legal suficiente, sirven para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas o el ejercicio de la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen, siempre que se ajusten a las normas contenidas en el presente PEPRI y no tengan finalidad estrictamente publicitaria.

Igualmente se autorizan las instalaciones publicitarias sobre soportes diseñados al efecto como piezas del mobiliario urbano público, tanto si se trata de concesiones municipales como de actuaciones directas del Ayuntamiento.

En todas las obras de nueva construcción, de reforma o ampliación, demolición, excavación o movimientos de tierra será obligatoria la colocación del rótulo exigido por las ordenanzas municipales correspondientes.

Asimismo, se podrán autorizar, previa licencia, soportes exteriores publicitarios relativos a las actividades relacionadas con la ejecución de las obras. Dichos carteles, de iguales dimensiones que el anterior se mantendrán solamente durante el período máximo que duren tales obras, según las condiciones de la concesión de la licencia. Estarán sometidos a previa autorización de la administración competente en el caso de edificaciones situadas en entornos de los BIC.

No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de paradas del transporte público u otros análogos en la vía pública. Previa autorización, podrán permitirse en las marquesinas o esperas de las paradas de transporte público, quioscos y cabinas telefónicas, siempre incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

De modo provisional y en situación excepcional, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, limitados al tiempo que dure el acontecimiento, que deberán retirarse inmediatamente una vez termine el mismo.

La publicidad que no reuniese los requisitos precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, estará “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que ello confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se realice obra mayor en edificio con publicidad fuera de ordenación, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal se considerará infracción urbanística, procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites, pasando al anunciante el tanto de los costes de retirada.

NORMAS PARA EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN VISUAL O PERCEPTIVA.

Art. 135. Medidas encaminadas a la descontaminación visual.

El presente documento se acoge a lo previsto en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la LPHA, por lo que se deberá elaborar un Plan de Descontaminación Visual que afecte al Casco Antiguo del municipio que deberá ser aprobado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

De acuerdo con lo previsto en el art. 19 LPHA sobre contaminación visual o preceptiva, el presente Plan contiene una exhaustiva relación de medidas que eviten la contaminación de los bienes incluido en su ámbito, que se desarrolla en los artículos siguientes. De esta manera, se detallan explícitamente los elementos enumerados en el artículo 19.2 de la LPHA, para corregir sustancialmente o suprimir los contenidos de contaminación visual que degradan valores patrimoniales de bienes protegidos o impiden o distorsionan su contemplación.

El Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá ordenar las medidas de ejecución necesarias para que los edificios estén en estado adecuado de seguridad y ornato, así como la retirada o desplazamiento de aquellos elementos o materiales de las fachadas, medianeras vistas o cubiertas de los edificios, así como del propio espacio público, que tengan un impacto visual contaminante sobre la calidad ambiental del Paisaje Urbano.

Art. 136. Control de las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar la percepción del paisaje.

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.

Se prohíben las construcciones sobre elementos dominantes, cúspides del terreno, o que afecten a la silueta, salvo cuando forme parte de la restauración del monumento y no se modifique sustancialmente la relación del mismo con el paisaje en el que se inserta.

Se permiten las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública en las localizaciones mencionadas en el párrafo anterior, siempre que se justifique técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

Preferentemente se utilizarán técnicas tradicionales que respeten las cualidades de textura y colores originales de los elementos compositivos y constructivos. Los criterios de intervención serán aquellos que se desprenden de los dictámenes e informes de seguridad emitidos por técnicos, entidades y organismos competentes según la legislación vigente.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje o desfiguren su visión.

Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público. Desde la óptica del paisaje urbano, la obligación de mantenimiento incluye toda la piel del edificio: las fachadas, los terrados y las cubiertas, las paredes medianeras descubiertas, los rótulos y la numeración de calles, la identificación comercial, los accesos, los espacios libres o ajardinados y las instalaciones complementarias de los inmuebles, como también los portales profundos que se dejan ver, a través de rejas, desde la fachada.

Art. 137. Control de las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.

Se prohíbe el cableado aéreo en calles y fachadas en las nuevas instalaciones. Todo el cableado debe ir integrado en la urbanización y la edificación, de forma que no altere el paisaje. La sustitución del cableado existente, vinculada a licencias de edificación se verificarán conforme al contenido de la ordenanza municipal de licencias vigente en el municipio de Alcalá la Real.

En coordinación con las diferentes empresas de suministro, se diseñará y aprobará por parte del Ayuntamiento de Alcalá la Real, un tipo de hornacina y tapa de contador, acorde a la normativa vigente, con el tamaño más reducido posible, que cumpla los requisitos estéticos asociados a un sector urbano de amplio calado histórico y patrimonial.

El cableado existente se irá paulatinamente eliminando, a través de la concesión de licencias, para su sustitución por tendidos que no contaminen visualmente.

No se permiten instalaciones receptoras de energía solar en cubierta en todo el ámbito del presente documento.

Art. 138. Control de las instalaciones necesarias para telecomunicaciones.

En todos los edificios de nueva planta o en las actuaciones de reforma de grado alto en edificios existentes, habrá que prever la reserva de un espacio para las conducciones e instalaciones de conexión de las posibles antenas que se tienen que situar en la cubierta de las viviendas. Ello sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente.

Se considera antiestética la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos. En este caso, será obligatoria la instalación de una infraestructura común para el acceso a los servicios de telecomunicación, incluso en los edificios ya construidos.

Será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura, para la colocación de cualquier infraestructura de telecomunicaciones que se desee llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

Se prohíbe expresamente la colocación de antenas en Jardines Históricos y Monumentos, no así en los entornos.

Se prohíbe la instalación de nuevas estaciones base de telefonía móvil en el ámbito del Conjunto Histórico de Alcalá la Real. No obstante, lo anterior, se reconoce la existencia de una estación, situada en la cubierta del inmueble ubicado en Veracruz, 23 (edificio de Telefónica). Estas infraestructuras podrán mantenerse y actualizarse, siempre que ello no suponga un mayor impacto visual.

Art. 139. *Control de la colocación de mobiliario urbano e instalaciones públicas municipales.*

El Ayuntamiento de Alcalá la Real promoverá la colocación del mobiliario urbano de acuerdo con las especificaciones contenidas en este PEPRI presente documento.

La publicidad o identificación en los elementos del mobiliario urbano queda limitada a los quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información municipal y aquellos otros elementos dispuestos a tal efecto por el Ayuntamiento.

En todo caso, no se admite la actividad publicitaria o de identificación mediante banderolas suspendidas de las farolas u otros elementos del mobiliario urbano no dispuestos para este uso.

Art. 140. *Control de la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.*

El Ayuntamiento de Alcalá la Real, aprobará los modelos para la recogida de residuos urbanos más adecuados para el ámbito del PEPRI, primando los criterios de armonía, facilidad de mantenimiento, e integración paisajística.

En el plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente documento el Ayuntamiento de Alcalá la Real aprobará un plan de soterramiento para la recogida de residuos.

EJECUCIÓN DEL PEPRI.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 141. *Órganos actuantes e intervención de los particulares.*

La ejecución del PEPRI de Protección de Alcalá la Real corresponde a su Ayuntamiento, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de las clases de suelo de que se trate y de los objetivos de protección u otros que en cada caso se pretenden.

Dentro de sus atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía 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.

El Ayuntamiento de Alcalá la Real facilitará la participación de los interesados y, los derechos de iniciativa e información por las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o mediante concesión, respetando la libre concurrencia de los particulares y fomentando la colaboración activa de estos.

Art. 142. *Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico.*

Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante Entidades urbanísticas colaboradoras, que se registrarán por sus Estatutos.

Son Entidades urbanísticas colaboradoras, las que determina el artículo 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística: Juntas de Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Entidades de conservación.

El régimen jurídico está constituido por los preceptos de la LOUA (Arts. 123.4, 153.4 y 111, 129 y siguientes) y del Reglamento de Gestión que se refieren al sistema de compensación (artículos 157 y siguientes) al sistema de cooperación (artículos 191 y siguientes) y a la conservación de la urbanización (artículos 67 y siguientes) y por la normativa contenida en los artículos 24 a 30 ambos inclusive.

Art. 143. *Convenios urbanísticos.*

Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de gestión con particulares o entidades públicas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 95 de la LOUA

Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se registrarán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

En ningún caso, podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Alcalá la Real, como Administración urbanística actuante, se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo.

El Ayuntamiento de Alcalá la Real no se obligará mediante la suscripción de Convenio urbanístico a la aprobación de figura de planeamiento con contenidos específicos contrarios al espíritu y principios rectores de la legislación urbanística y patrimonial, ni a la concesión de aprovechamientos urbanísticos concretos, que no deriven del cumplimiento de los deberes urbanísticos determinados en la Ley, o la dispensa de las obligaciones inherentes a la protección y conservación del patrimonio.

Art. 144. *Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del PEPRI.*

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PEPRI deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Alcalá la Real, en función del interés urbanístico y de protección del patrimonio y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente los instrumentos de detalle que procedan, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, alterar la programación de los suelos urbanos no consolidados, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del PEPRI, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, o acordar la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no se opte por la expropiación, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Art. 145. *Instrumentos de actuación urbanística.*

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

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Art. 146. *Definición y Clases.*

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del PEPRI.

El PEPRI puede ser complementada mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del PEPRI previstos para el establecer en detalle y sobre levantamientos topográficos precisos las ordenaciones que el PEPRI establece para las Áreas de Reforma en suelo urbano no consolidado y para las Áreas de Ordenación en suelo urbano ordenado.
- b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios para implementar políticas de fomento de la rehabilitación.

Art. 147. *Estudios de Detalle.*

El PEPRI establece para las Áreas de Reforma (Unidades de Ejecución) y para las Áreas de Ordenación la obligación de formular y aprobar un Estudio de Detalle para cada una de ellas con el objeto de establecer con precisión alineaciones, rasantes y ordenación de detalle de la edificación ordenada en el PEPRI.

Las condiciones de tales Estudios de Detalle son las siguientes:

- * Se realizarán sobre levantamientos topográficos con precisión y escala adecuada. para describir las características planimétricas y altimétricas de los terrenos de que se trate.
- * Los Estudios de detalle establecerán alineaciones y rasantes precisas y desarrollarán las ordenaciones aportadas por el PEPRI a nivel de anteproyecto.
- * Los Estudios de Detalle no podrán alterar las edificabilidades, cesiones de suelo mínimas, alturas, ni las condiciones de uso de las parcelas. Además, recogerán fundamentalmente la volumetría establecida por el PEPRI.
- * No obstante, podrán producir ajustes o adaptaciones particulares a la vista de la adaptación al terreno, a

las rasantes reales o a las pendientes de las parcelas.

- * Podrán también ajustar la edificabilidad máxima, medida en metros cuadrados de techo edificable total a la medición precisa de los terrenos, efectuada mediante levantamiento topográfico, en mas o en menos, proporcionalmente a su superficie contrastada. No podrá en ningún caso superarse la edificabilidad máxima establecida en el PEPRI como parámetro relativo, es decir, expresada en m²/m²s.
- * Con independencia de los exigidos en el PEPRI, el Ayuntamiento podrá, cuando sea necesario, exigir la formulación de otros Estudios de Detalle sobre ámbito de parcela o parcelas con el fin de definir en detalle sus condiciones de edificación dentro de la Normativa del presente Plan.

INSTRUMENTOS DE GESTION.

Art. 148. *Sistemas de Actuación.*

La ejecución jurídica de las determinaciones del Plan se efectuará mediante los sistemas de actuación, compensación, cooperación o expropiación, establecidos en el PEPRI para cada área y regulados por la LOUA (artículo 107 y siguientes) y el Reglamento de Gestión.

Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local, no incluidos en Unidades de ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 143 de la LOUA

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

Art. 149. *Clases de Proyectos.*

La ejecución material de las determinaciones del PEPRI se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- * De Urbanización.
- * De Parcelación.
- * De Edificación.
- * De Otras Actuaciones Urbanísticas.
- * De Actividades e Instalaciones.

Art. 150. *Contenido y tramitación.*

La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos será el establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real.

Art. 151. *Condiciones particulares de los proyectos de intervención en los elementos catalogados.*

A los efectos del PEPRI se establece la obligación de que los proyectos de intervención sobre la edificación, espacio público u otros elementos catalogados y protegidos, contengan un estudio detallado de sus características que contenga:

- * Levantamiento completo del edificio o de las zonas a intervenir.
- * Documentación fotográfica completa del edificio, de sus elementos y de los síntomas de su patología aparente.
- * Documentación histórica disponible Intervenciones anteriores conocidas y sus efectos.
- * Cuantos otros datos puedan proporcionar un conocimiento preciso que avale los objetivos y el método de intervención que se proponga.

ÓRGANOS DE GESTIÓN.

Art. 152. *Comisión Técnica Municipal de Seguimiento del PEPRI.*

A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas etc., así como centralizar toda la gestión de este PEPRI; es necesario crear una COMISIÓN TÉCNICA MUNICIPAL DE SEGUIMIENTO que informe las obras y actuaciones. La Comisión se configura como un órgano especial de gestión con autonomía funcional, sin perjuicio de su vinculación directa a la Concejalía de Urbanismo, de la que dependería.

Esta Comisión debe valorar los aspectos fundamentales de este Plan, evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más ó duplicar la gestión administrativa ya sea municipal ó autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este PEPRI y que por tanto la responsabilidad decisoria ó de aprobación debe recaer de forma exclusiva en la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.

Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión:

- a) Cumplimiento de los objetivos y estrategias globales del PEPRI.
- b) La procedencia en su caso de la posible Revisión del Plan ya sea parcial (Revisión del Programa de Actuación, Normativa...) o total.
- c) Modificaciones puntuales del PEPRI.
- d) Los Planes Especiales y Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución contempladas en este PEPRI, ó nuevas Unidades de Ejecución según lo articulado en esta Normativa.
- e) Actuaciones singulares no regladas en este PEPRI.
- f) La revisión puntual y/o global del Catálogo (altas y bajas de edificios en el Catálogo).
- g) La revisión puntual y/o global de las Cautelas Arqueológicas.
- h) Otras modificaciones y/o actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Alcalá la Real crea necesario su inclusión por motivos de complejidad o entidad en el Conjunto Histórico.

La Comisión Técnica Municipal de Seguimiento Asesor de Patrimonio Histórico tendrá la composición que se determine para el correcto cumplimiento de sus funciones. Tendrá carácter permanente. Se reunirá al menos una vez cada 15 días y emitirá sus informes en el mismo plazo, como máximo a contar desde la primera inclusión del expediente en el orden del día.

La composición se estima que podría consistir en:

- Tres arquitectos
- Un arqueólogo
- Un técnico del servicio de infraestructuras del Ayuntamiento
- Un letrado del Ayuntamiento que actuará como secretario.

ACTUACIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS.

CONDICIONES GENERALES DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y CALIDAD AMBIENTAL.

Art. 153. *Clasificación de los Espacios Públicos Urbanos.*

El PEPRI establece los siguientes Espacios Públicos Urbanos:

a) ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, son la dotación de terrenos, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público y sin restricciones al libre acceso de la población. Se distinguen dos categorías:

- * Espacio Libre, Parque Urbano, se define como espacios libres públicos ajardinados y forestados, con incidencia importante en la estructura general urbana, destinado básicamente al ocio y reposo de la población.
- * Espacio Libre, Plazas, Jardines y Zonas Verdes Locales, se definen como espacios libres públicos de estancia y relación, reservados a la circulación peatonal, al encuentro y a la convivencia ciudadana.

b) RED VIARIA, se definen con uso de red viaria los espacios destinados a la comunicación y transporte de mercancías y personas, así como los aparcamientos complementarios que facilitan su funcionamiento. Así en la Red Viaria se distinguen:

- * Sistema general viario: Constituyen la red principal de la ciudad, conectando la red viaria interurbana con la red viaria propiamente urbana. Tráfico pesado con recorridos de larga distancia e intersecciones a nivel muy controladas con semáforos.
- * Vial rodado estructurante: Constituyen la red de calles que conectan las vías arteriales con las redes principales de los barrios de la ciudad. Soportan un tráfico medio con recorridos de media o baja distancia y las intersecciones se realizan con elementos de señalización.
- * Vial rodado secundario: Constituyen la red de calles que conectan el viario estructurante de la ciudad con la red local de pequeño recorrido. Soportan un tráfico medio con recorridos de media o corta distancia y las intersecciones se realizan con elementos de señalización.
- * Vial peatonal con tolerancia al tráfico rodado: Constituyen la red de calles para recorridos cortos. Las intersecciones no necesitan regulaciones especiales y el tráfico es, en general, ligero y de baja velocidad con prioridad para el peatón.
- * Vial peatonal exclusivo: Constituyen la red de calles interiores de los barrios para tránsito exclusivo de peatones. Los recorridos suelen ser cortos y permiten el acceso a edificios.
- * Aparcamientos en superficie en espacio público, que son los espacios públicos destinados al estacionamiento de vehículos en superficie.
- * Aparcamientos bajo rasante en espacio público, destinados a estacionamiento rotatorio y/o de residentes, sean ejecutados mediante gestión pública directa o indirecta.

Art. 154. *El Paisaje Urbano.*

El PEPRI considera al Paisaje Urbano del Conjunto Histórico parte fundamental de sus valores patrimoniales. Está compuesto por los propios espacios públicos urbanos, la relación de estos con las edificaciones de la ciudad, así como la relación que el Conjunto Histórico tiene con su entorno urbano y territorio circundante.

Las relaciones paisajísticas se valorarán, no sólo desde el interior de los propios espacios urbanos públicos, sino desde la relación que estos tienen con las edificaciones y sus espacios más o menos privados, así como, desde las relaciones que se establecen con el resto de la ciudad y con su territorio no urbanizado circundante.

Cualquier intervención urbanística, edificatoria, de instalaciones o construcciones de todo tipo que se desarrollen en el ámbito de este PEPRI debe considerar las condiciones paisajísticas de su entorno inmediato y lejano, para no perjudicar sus valores y, en la medida de lo posible, contribuir a su mejora. En este sentido, las propuestas de intervención previas, así como los correspondientes proyectos de intervención deben valorar su impacto sobre el Paisaje Urbano y las medidas que corrijan dicho impacto.

CRITERIOS Y OBJETIVOS EN EL ESPACIO PÚBLICO.

Art. 155. *Sistema Viario y la Movilidad.*

El Plan considera la movilidad de la población como referente principal para la reordenación del tráfico urbano. En este contexto, dispone de las medidas necesarias para el fomento del transporte público y los modos de transporte no motorizado en detrimento del transporte privado motorizado, incorporando criterios de diversidad, proximidad y complejidad en la trama urbana.

Del conjunto de políticas sectoriales con incidencia en la ciudad histórica se han relacionado en el diagnóstico y en los objetivos aquellas que se consideran de mayor incidencia. Por sus repercusiones en el espacio urbano y en la calidad del tráfico merece una reflexión específica.

Para su tratamiento ha resultado necesario coordinar los distintos intereses concurrentes, que representan posiciones, tanto de los residentes, como de los que desarrollan actividades en el centro, como del conjunto de usuarios de la ciudad como espacio central.

Este PEPRI plantea un modelo consensuado de objetivos con los siguientes puntos de partida:

a) Uno de los criterios principales del PEPRI ha sido, sin duda, mejorar la movilidad urbana, que se pretende alcanzar mediante la concreción de los siguientes objetivos en el tiempo de vigencia del plan:

- * Jerarquización de los viales y definición del modelo de movilidad para el Conjunto Histórico.

b) Invertir la jerarquía en el uso del espacio público, fomentando su recuperación peatonal, frente a la predominancia del vehículo privado y promocionando el uso del transporte público, todo ello con el objetivo final de hacer de Alcalá la Real una ciudad menos ruidosa y en consecuencia más habitable.

- * Fomentar la peatonalización en el Conjunto Histórico.

c) Incorporar criterios de diseño urbanístico dirigidos a moderar y pacificar el tráfico urbano, mediante el incremento de áreas peatonales frente a las reservadas para el tráfico rodado invasivo.

d) Peatonalizar ciertas calles estratégicas, como medidas necesarias para descongestionar el tráfico en el centro y disminuir la contaminación acústica.

Limitar el espacio del vehículo a través de la generación de espacios peatonales, manifiestamente incómodos para el vehículo privado, mediante recursos de diseño y tratamiento urbano.

e) Definir zonas con predominancia peatonal y diferentes grados de tolerancia rodada, y crear puntos de limitación de acceso como medida de control.

- * Fomentar la accesibilidad del Conjunto Histórico.

f) Adaptar y mejorar el diseño de las infraestructuras y los equipamientos a las necesidades de la población con discapacidad y movilidad reducida.

En este PEPRI se han aportado una serie de datos de campo que avancen el estado real de la movilidad dentro del ámbito del PEPRI, que son imprescindibles para entender las carencias del Conjunto Histórico y su entorno, desde un punto de vista global, y en consecuencia implementar las propuestas necesarias. Todo ello, contando con la imprescindible participación ciudadana necesaria para la consecución de un buen modelo para la ciudad histórica.

Esto ha servido para realizar un primer diagnóstico de las necesidades en el mismo. Pero todo ello hace precisa la redacción de un Plan de Movilidad en el ámbito del PEPRI, donde se concrete un plan de acción con medidas de actuación concretas sobre el espacio viario.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INTRODUCCIÓN.

El PEPRI de Alcalá la Real propone, además del marco normativo en que ha de producirse cualquier actuación o intervención en su, un conjunto interrelacionado de acciones de diverso tipo que deben desarrollarse en el tiempo, de acuerdo a los objetivos de protección, mejora y revitalización del mismo. Supone, en consecuencia, un marco de relaciones entre los diversos actores, públicos y privados que intervienen en la ciudad. Si bien la dirección de la política urbanística compete en su totalidad a los Ayuntamientos, recoge la actividad del sector público y privado, y a su vez define el carácter integrador de la actuación pública distribuida entre las diversas administraciones.

El programa del PEPRI trata pues, de proporcionar un instrumento para el desarrollo de la política municipal, que debe hacerse realidad bajo la propuesta de hacer ciudad manteniendo y mejorando sus valores urbanos, sociales y patrimoniales, en una estrategia planificadora de necesidades y disponibilidad de inversiones.

El Artículo 19 de la LOUA establece que los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contendrán un estudio económico financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

En este sentido el Programa de Actuación que a continuación se presenta pretende dotar al Plan de los criterios y directrices para marcar las líneas a seguir, así como la previsión de realización de las actuaciones en los plazos que se establecen, así como las determinaciones precisas para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que dan derecho al desarrollo de unidades de ejecución, la adjudicación de costes y su programación.

Es un objetivo del Programa de Actuación establecer la ordenación temporal y presupuestaria de las determinaciones del Plan y por tanto, debe considerarse como un elemento necesario, que define las estrategias y objetivos que plantean las nuevas propuestas para Alcalá la Real.

Las Fichas de Intervenciones que se incorporan a las Normas Urbanísticas, establecen la ordenación y condiciones que han de cumplir las diversas áreas propuestas, y que se refieren a:

g) Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado. (Incluidas en unidades de ejecución previstos en el vigente Plan General y no ejecutadas hasta la fecha).

h) Áreas de Rehabilitación Integrada en suelo urbano consolidado, pertenecientes al cuerpo de intervenciones propuestas por el presente PEPRI.

i) Áreas de Mejora Urbana y Dotacional en suelo urbano, con diversas acciones sobre el espacio público.

En dichas fichas se detallan de forma pormenorizadas los objetivos, criterios de actuación, parámetros edificatorios o de la urbanización, ordenación prevista, cesiones de espacios libres o dotaciones, condiciones de desarrollo y programación temporal.

Por último, en el Estudio Económico se evalúan todas las actuaciones, refiriéndose a la programación desarrollada y a los costes e inversiones previstos por los distintos agentes que intervienen.

ACCIONES Y PROGRAMAS.

Se definen los siguientes ámbitos de actuación:

Bien de Interés Cultural Fortaleza de la Mota.

Se delimita el BIC, así como su entorno que abarca suelo urbano y suelo no urbanizable.

Sería aconsejable en un futuro su gestión mediante un Plan Director que establezca el marco estratégico a largo plazo para la gestión del BIC, que contenga las pautas para organizar, impulsar y orientar las actuaciones de tutela que se han de llevar a cabo. Establecerá de forma encadenada y coherente entre sí, los objetivos, estrategias, líneas de acción y actuaciones que las desarrollen.

Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado.

Definidas como unidades de ejecución, a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, ya recogidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real.

- * UNIDAD EJECUCIÓN UE-1 (Discontinua) CHARILLA-2.
- * UNIDAD EJECUCIÓN UE-4 CONSOLACIÓN.
- * UNIDAD EJECUCIÓN UE-5 SAN FRANCISCO.

Áreas de Rehabilitación Integrada en suelo urbano consolidado.

Objetivo principal: La regeneración urbana de los ámbitos vulnerables, obsoletos o degradados que lo conforman con la rehabilitación de los edificios y la mejora del espacio público, con el objetivo común de regeneración ambiental del paisaje urbano de estos ámbitos tan singulares. Tendrán carácter integrado porque deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria.

Comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Junta de Andalucía y el municipio, así como, en su caso, las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos en dichas áreas.

En dichas áreas se establecerá el ejercicio del derecho de tanteo y retracto por parte de la Administración actuante, conforme a los art. 78 a 84 de la LOUA.

Se definen las siguientes:

- * ARI-01 MAZUELOS.
- * ARI-02 SIAMESAS.
- * ARI-03 REAL/ANCHA.
- * ARI-04 YEDRA.
- * ARI-05 SAN BLAS.
- * ARI-06 LAS MONJAS.
- * ARI-07 REAL, 63.
- * ARI-08 MIGUEL DE CERVANTES.
- * ARI-09 ÉCIJA.
- * ARI-10 ABAD PALOMINO.

Áreas de Mejora Urbana y Dotacional en suelo urbano.

Objetivo: Intervención en ámbitos de suelo urbano, de especial relevancia para la ciudad, con el objetivo de mejorar sustancialmente las áreas a intervenir, mediante la puesta en valor de los elementos del patrimonio cultural existentes, la

reurbanización de espacios, el tratamiento o eliminación de elementos discordantes y la obtención de dotaciones (espacios libres y/o equipamientos) para la ciudad.

Se definen las siguientes:

- * AMU-01 CALLE SAN FRANCISCO.
- * AMU-02 PARADOR.
- * AMU-03 OTEROS.
- * AMU-04 PLAZA AYUNTAMIENTO.
- * AMU-05 LLANILLO.
- * AMU-06 UTRILLA.
- * AMU-07 ALINEACIONES MARTÍNEZ MONTAÑÉS.
- * AMU-08 ABEN-HAKAN/ANCHA.
- * AMU-09 CARMEN JUAN LOVERA.
- * AMU-10 PUERTO.
- * AMU-11 ÉCIJA.
- * AMU-12 ROSA.
- * AMU-13 ANCHA/OTEROS.
- * AMU-14 PLAZA SAN FRANCISCO.

FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

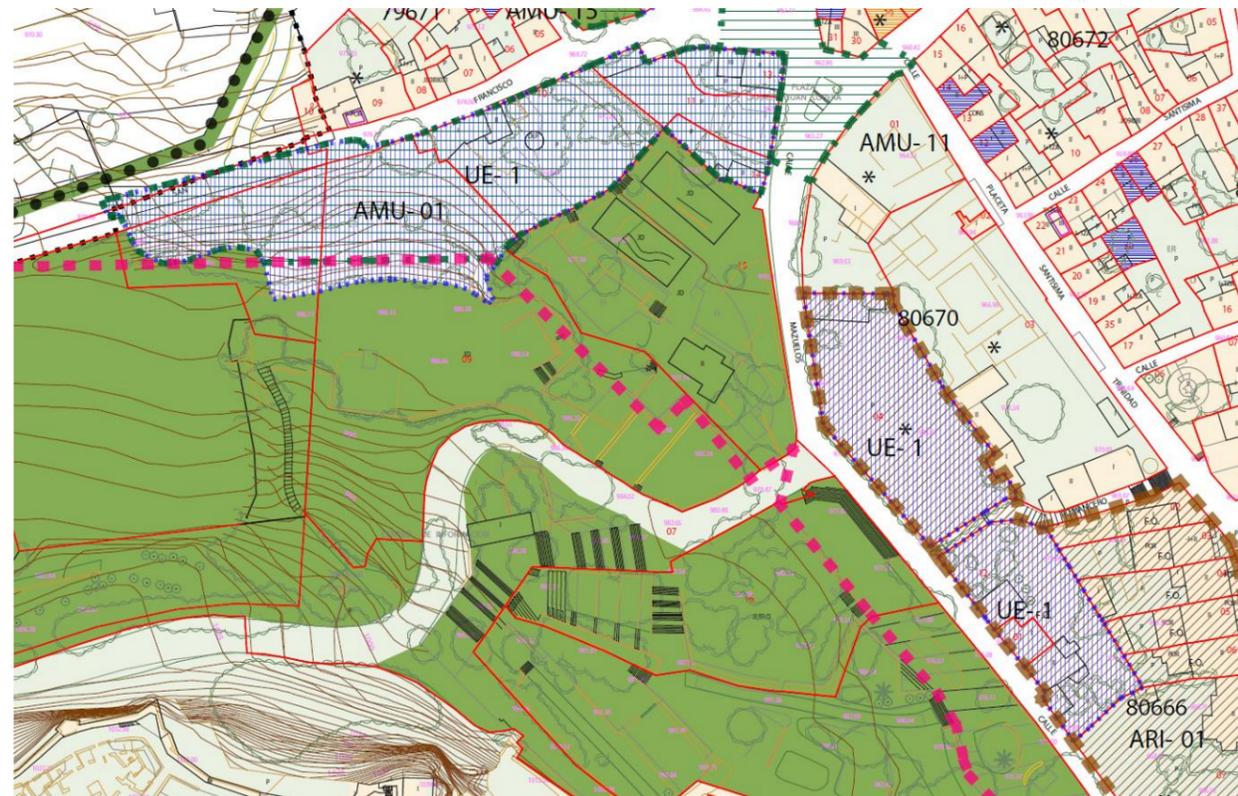
Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado.

Las Fichas Urbanísticas que a continuación se presentan individualizadas por cada Unidad de Ejecución, contienen las siguientes determinaciones:

- * Presentan datos de localización, código identificativo con plano de situación, referidas además a los Planos contenidos en las Unidades de Ejecución de este documento donde en esta planimetría a mayor escala se detalla los contenidos arquitectónicos, arqueológicos, documentales y urbanísticos.
- * Se aportan datos de la superficie de partida, Superficie Bruta en m2. donde se incluyen la superficie privadas en m2 con identificación catastral y por otro lado las superficies públicas sin aprovechamiento.
- * Los aprovechamientos designados son los que el PGOU asigna a cada área de reparto correspondiente, con una edificabilidad propuesta en cada Unidad que se debe entender a todos los efectos como máxima dentro de esa Unidad de Ejecución.
- * En estas fichas también podemos observar aproximadamente la propuesta de Ordenación de la edificación, espacios públicos, equipamientos etc. aunque esta deberá ser verificada en los Planos realizados a tal efecto ya que estos al realizarse con mayor escala y detalle se visualiza de manera más correcta las dimensiones y condiciones (alturas, retranqueos...) de la Ordenación de cada Unidad de Ejecución.
- * Condiciones de Programación, desarrollo indicando el cuatrienio de programación figura de planeamiento de desarrollo en su caso etc.
- * Se aporta un estudio económico donde se recogen los costes de urbanización estimados del sector, repercusión sobre la superficie neta, así como el coste de las expropiaciones cuando esta tuvieran lugar.

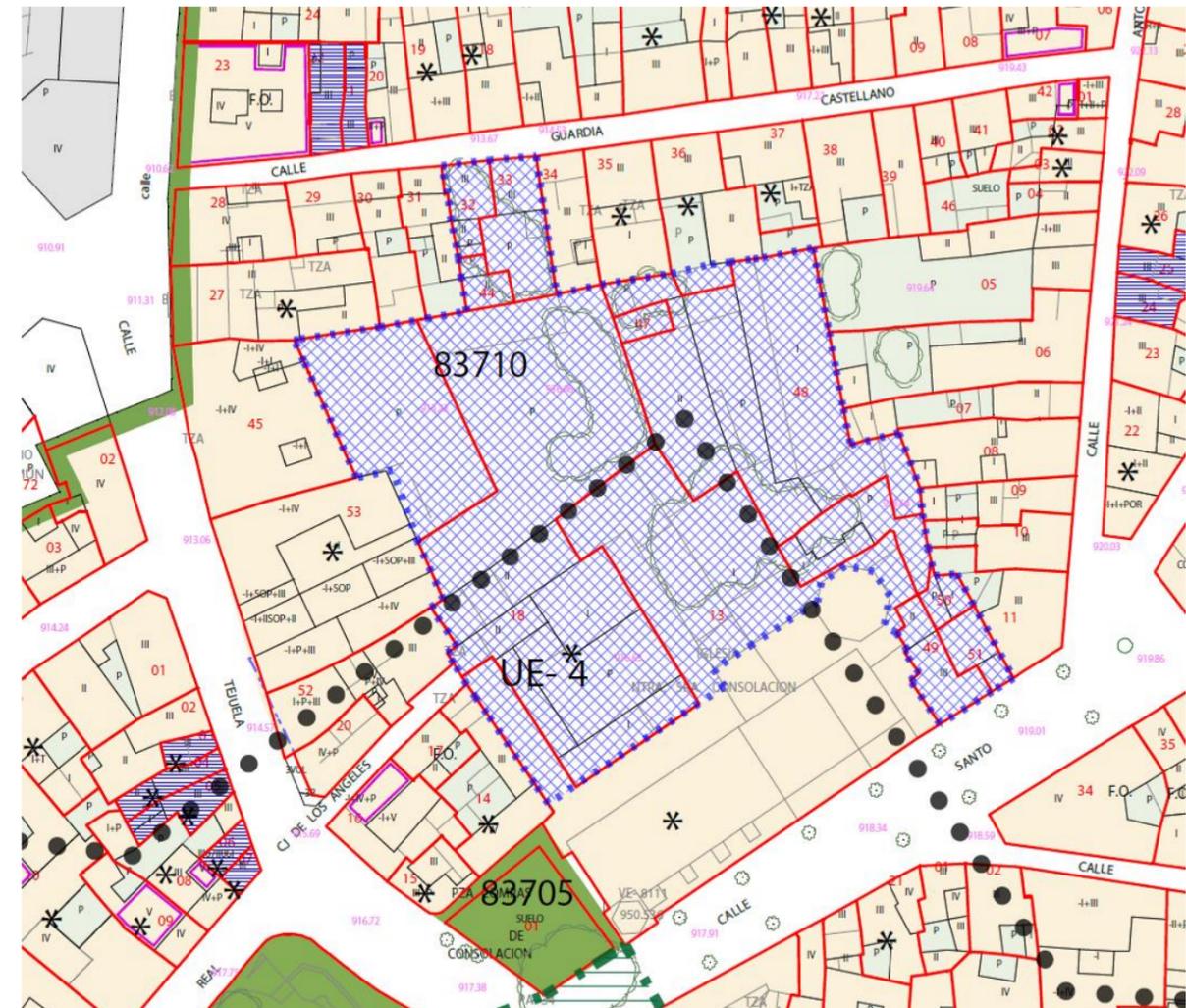
UNIDAD EJECUCIÓN UE-1.

PLANOS Nº 2.1 y 2.3		DENOMINACIÓN: CHARILLA - 2	UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 DISCONTINUA	
OBJETIVOS:		<ul style="list-style-type: none"> • 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 		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1º Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	30.465	EDIFICABILIDAD (en m²):	23.745
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	23.431
		2 - Edificación en Manzana Cerrada 5 - Industria, grado 2º 7 - Equipamiento y Servicios	10 % DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	2.343,1
	CESIONES:	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		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:	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.			



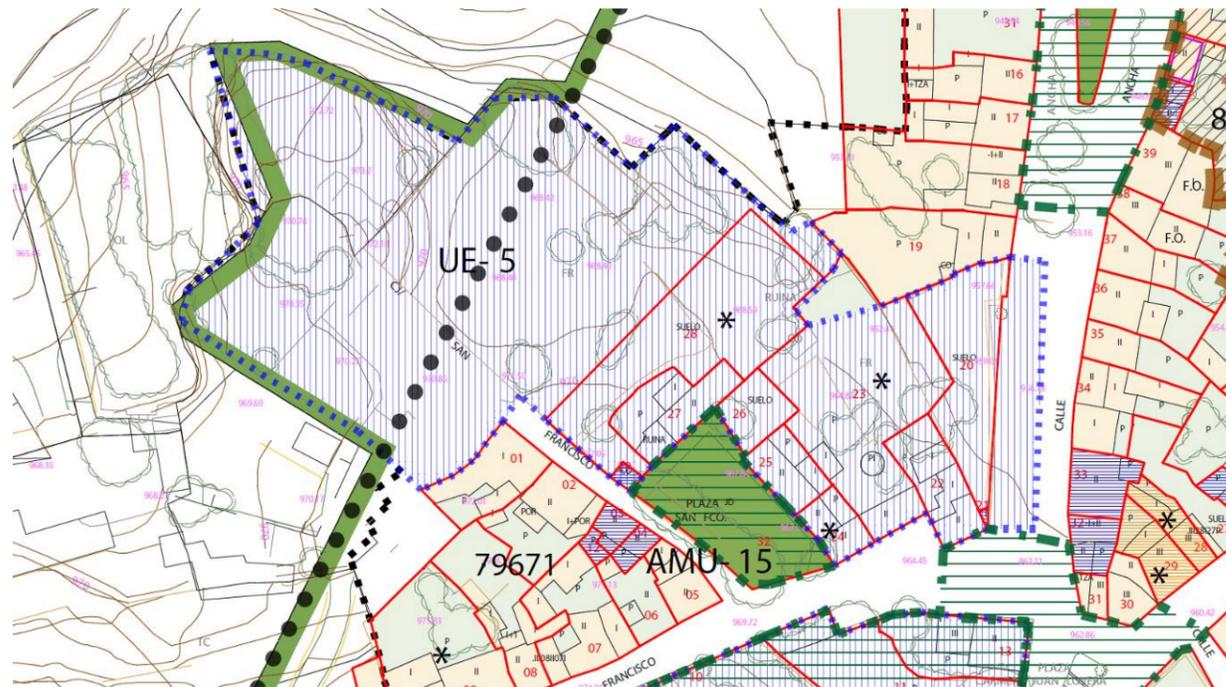
UNIDAD EJECUCIÓN UE-4.

PLANOS Nº 2.2 y 2.4		DENOMINACIÓN: CONSOLACION	UNIDAD DE EJECUCION Nº 4	
OBJETIVOS:		<ul style="list-style-type: none"> • 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 Protección y Reforma Interior y Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	PROGRAMA:	1º Cuatrienio
ORDENACION	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	4.333	EDIFICABILIDAD (en m²):	5.632,9
	ORDENANZAS DE APLICACION:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	5.632,9
		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.	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA):	563,29
	COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	8.452 €		
DOTACIONES:	Un mínimo de 1.823,9 m² para dotaciones que el Plan Especial distribuirá entre zona verde y equipamiento y servicios.			



UNIDAD EJECUCIÓN UE-5.

PLANO Nº 2.3	DENOMINACIÓN: SAN FRANCISCO	UNIDAD DE EJECUCION Nº 5
OBJETIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> • 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
	DOTACIONES: 1.268 m ² para dotaciones y el viario correspondiente	COSTES SUBESTACIÓN ELÉCTRICA 7.789 €



Áreas de Rehabilitación Integrada.

ARI-01 MAZUELOS.

DATOS Y SUPERFICIES DEL ARI-01 MAZUELOS	
Superficie bruta (m2 suelo)	6.159
Superficie libre (m2 suelo)	374
Superficie privada (m2 suelo)	5.785

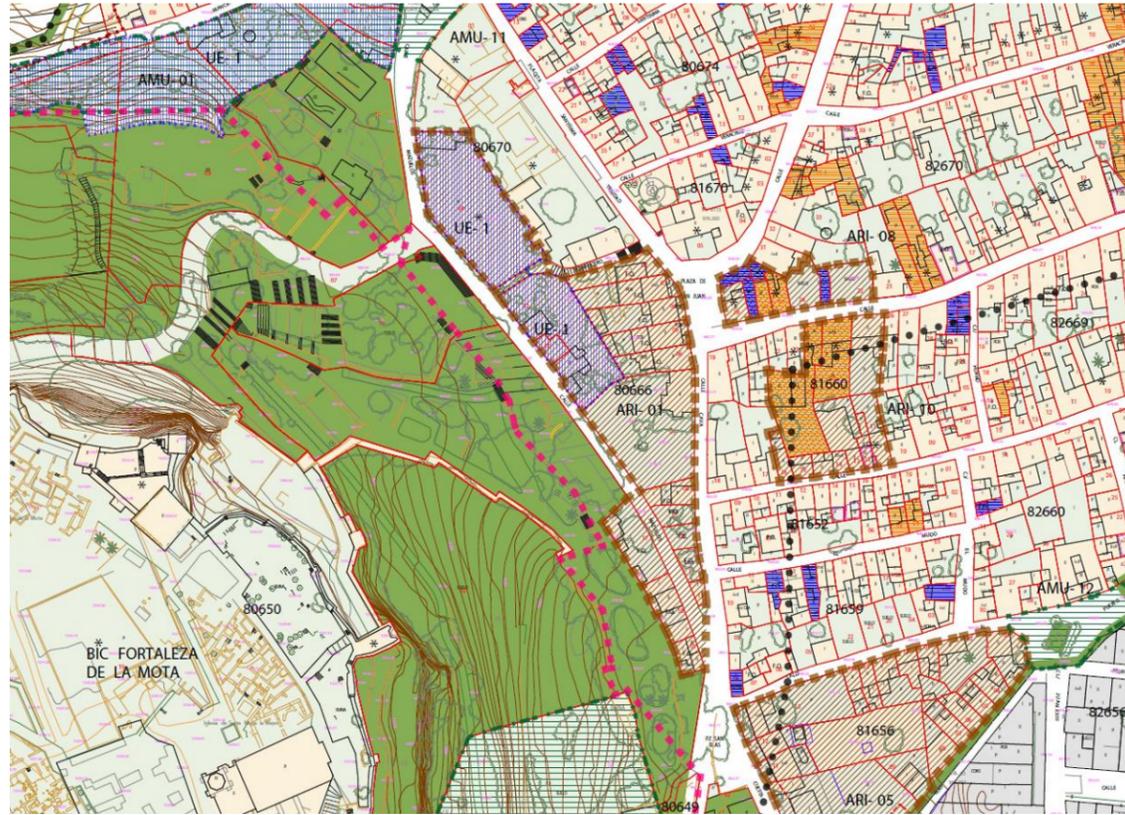
PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2) suelo)	Superficie (m2) construida techo)
8067004		1.316	93
8066601		72	72
8066602		220	55
8066603		281	268
8066604		291	226
8066605		246	261
8066606		211	246
8066607		1.190	324
8066608		133	128
8066611		37	41
8066612		896	246
8066613		99	0
8066614		86	0
8066615		80	0
8065001		97	142
8065017		316	65
8065018		214	169
TOTAL		5.785	2.336
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS

Reordenación de ámbito en una situación estratégica como charnela entre la ladera y la Fortaleza, resolviendo problemas de viviendas existentes fuera de ordenación. Entre los terrenos que ocupan estas manzanas se encuentran viviendas en la calle San Francisco calificados como zona verde y terrenos en la calle Mazuelos calificados equipamiento polivalente, ambos dentro de la unidad de ejecución UE-1 discontinua.

CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	
Suelo	Urbano Consolidado y suelo urbano no consolidado
Sup. suelo a obtener	627
Sup. Edificada a obtener estimada	376
Espacio Libre	2.924
Equipamiento	2.861
Viario	374
Suelo a conservar o edificar	
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio





DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE

Existen dos subáreas incluidas en la UE-1 discontinua, consideradas como suelo urbano no consolidado y estarán sujetas a las determinaciones de dichas unidades de ejecución (art. 45.2 de LOUA). El resto de subáreas son suelo urbano consolidado y estarán a lo dispuesto en su ordenanza particular.

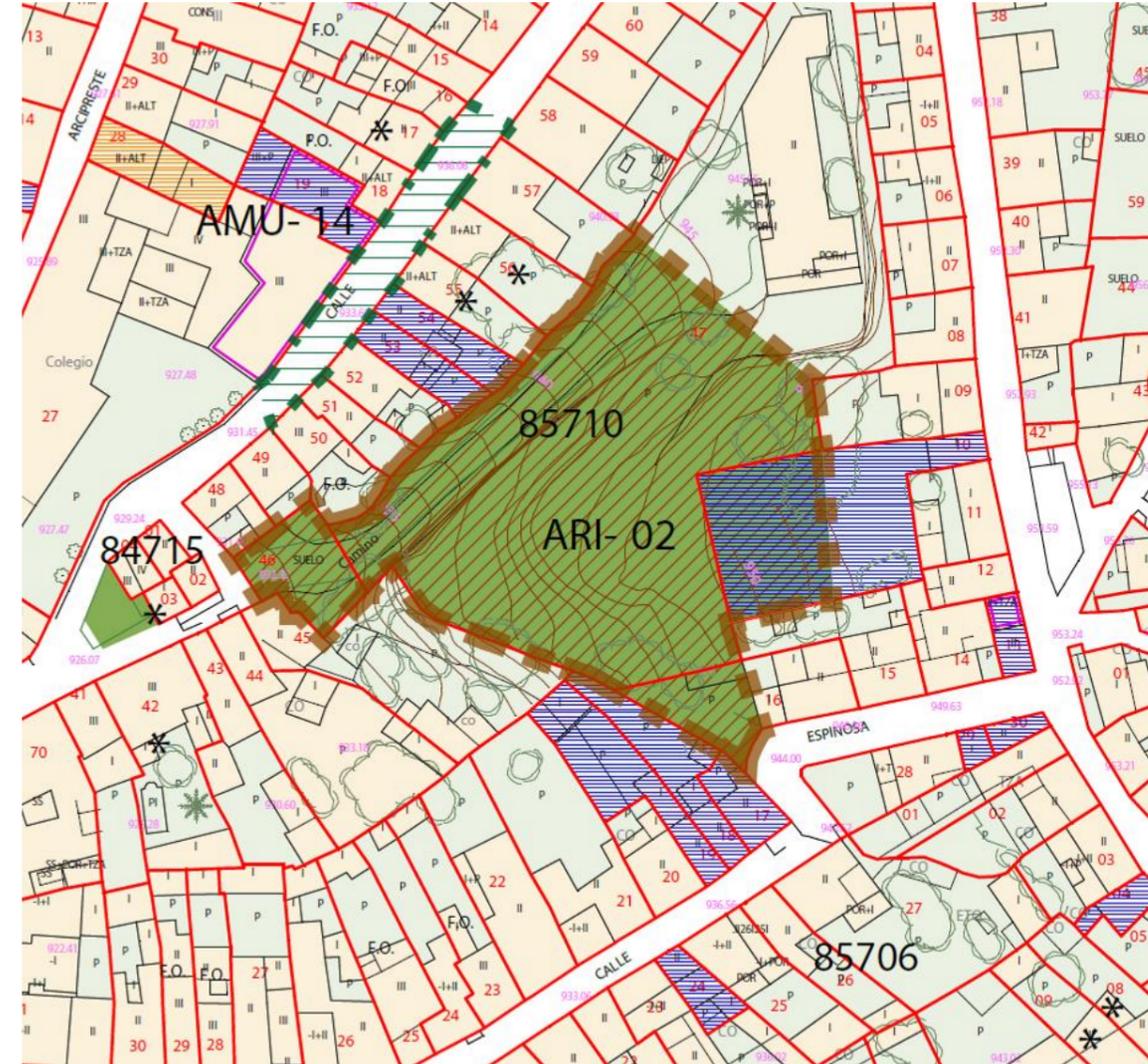
CONDICIONES PARTICULARES

La ordenación y edificación del área quedarán sometidos a las cautelas arqueológicas establecidas en la zonificación y normas de protección arqueológica.
Este área se encuentra afectada por el entorno de BIC Fortaleza de la Mota y por el entorno de la Iglesia de San Juan.

ARI-02 SIAMESAS.

DATOS Y SUPERFICIES DEL ARI-02 SIAMESAS.	
Superficie bruta (m2 suelo)	2.422
Superficie libre (m2 suelo)	
Superficie privada (m2 suelo)	2.422

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie suelo (m2)	Superficie construida techo (m2)
8571046		149	0
8571047	(*)	2.924	537
8571010	(*)	519	28
8571016	(*)	235	180
TOTAL		3.678	745
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			



OBJETIVOS
Obtención de la Zona Verde para el sistema de espacios libres.
Drenaje y permeabilidad urbanas.
Conexión de las calles Corredera y Espinosa con calles Rosa y Santo Domingo.
Mejora de accesibilidad.

CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	
Suelo	Urbano Consolidado
Sup. suelo a obtener	2.924
Sup. Edificada a obtener estimada	
Espacio Libre	2.924
Viario	
Suelo a conservar o edificar	
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio

ARI-03 REAL/ANCHA.

DATOS Y SUPERFICIES DEL ARI-03 REAL/ANCHA	
Superficie bruta (m2 suelo)	2.415
Superficie libre (m2 suelo)	24
Superficie privada (m2 suelo)	2.391

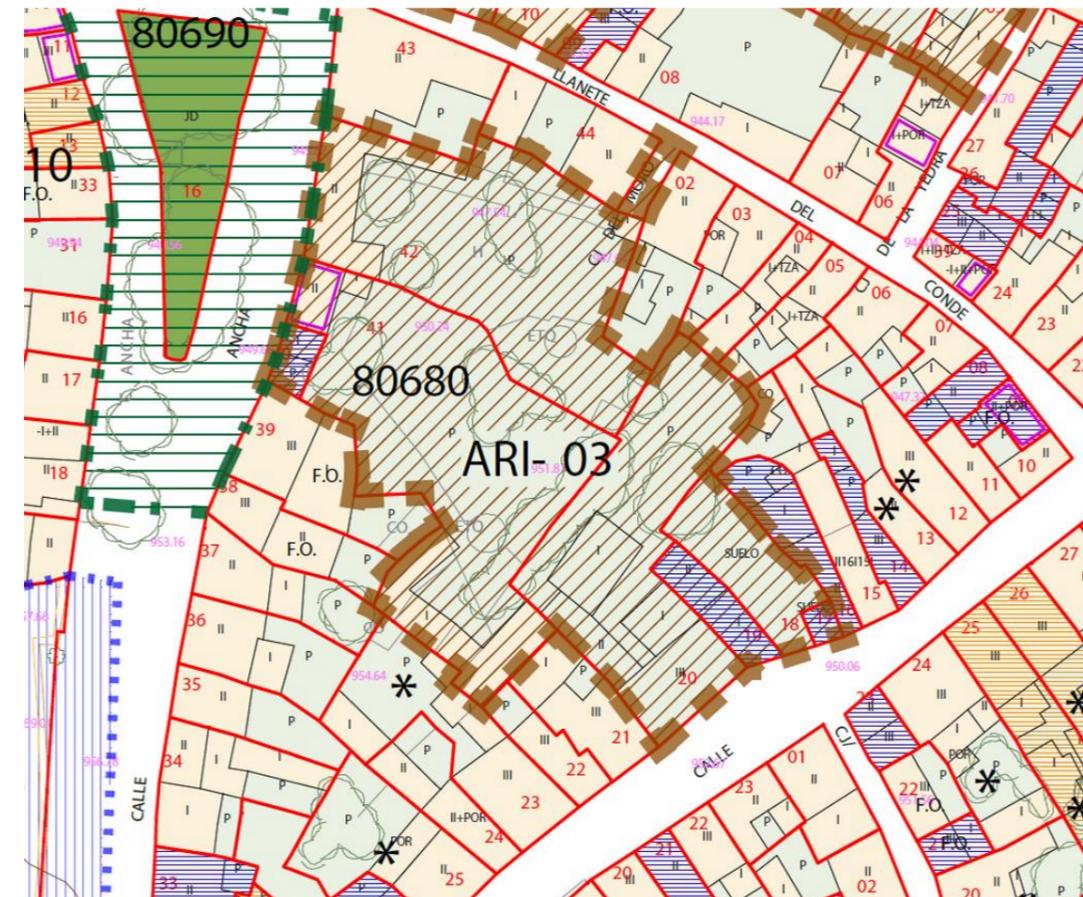
PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela	Superficie suelo (m2)	Superficie construida techo (m2)	
8068017	14	0	
8068018	159	0	
8068019	70	102	
8068020	566	376	
8068041	856	212	
8068042	726	244	

TOTAL	2.391	934
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.		

Histórico. Creación de un aparcamiento en el interior de parcela, que mejore las necesidades del barrio y poder eliminar así, los vehículos que estacionan en la calle Real y Ancha, mejorando así la subida a la Fortaleza de la Mota evitando el impacto de vehículos estacionados en la calle.

CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	
Suelo	Urbano Consolidado
Sup. suelo a obtener	2.391
Sup. Edificada a obtener estimada	934
Espacio Libre	
Equipamiento	
Viario	24
Suelo a conservar o edificar	
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio

CONDICIONES PARTICULARES
La ordenación y edificación del área quedarán sometidos a las condiciones particulares de calificación y cautelas arqueológicas establecidas en la zonificación y normas de protección arqueológica.



OBJETIVOS
Establecer una estrategia para la creación de nuevos espacios habitables residenciales de carácter colaborativo, como experiencias residenciales que atraigan población senior combinada con población joven. Esta hibridación requerirá la implementación de medidas e incentivos necesarios en la búsqueda de nuevos modelos de convivencia no convencionales que aseguren la continuidad, preservación y revitalización del Conjunto

ARI-04 YEDRA.

DATOS Y SUPERFICIES DEL ARI-04 YEDRA	
Superficie bruta (m2 suelo)	1.466
Superficie libre (m2 suelo)	129
Superficie privada (m2 suelo)	1.337

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
8068203		104	182
8068204		191	0
8068205		175	92
8068210		698	244
8068211		169	0

TOTAL	1.337	518
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.		

OBJETIVOS

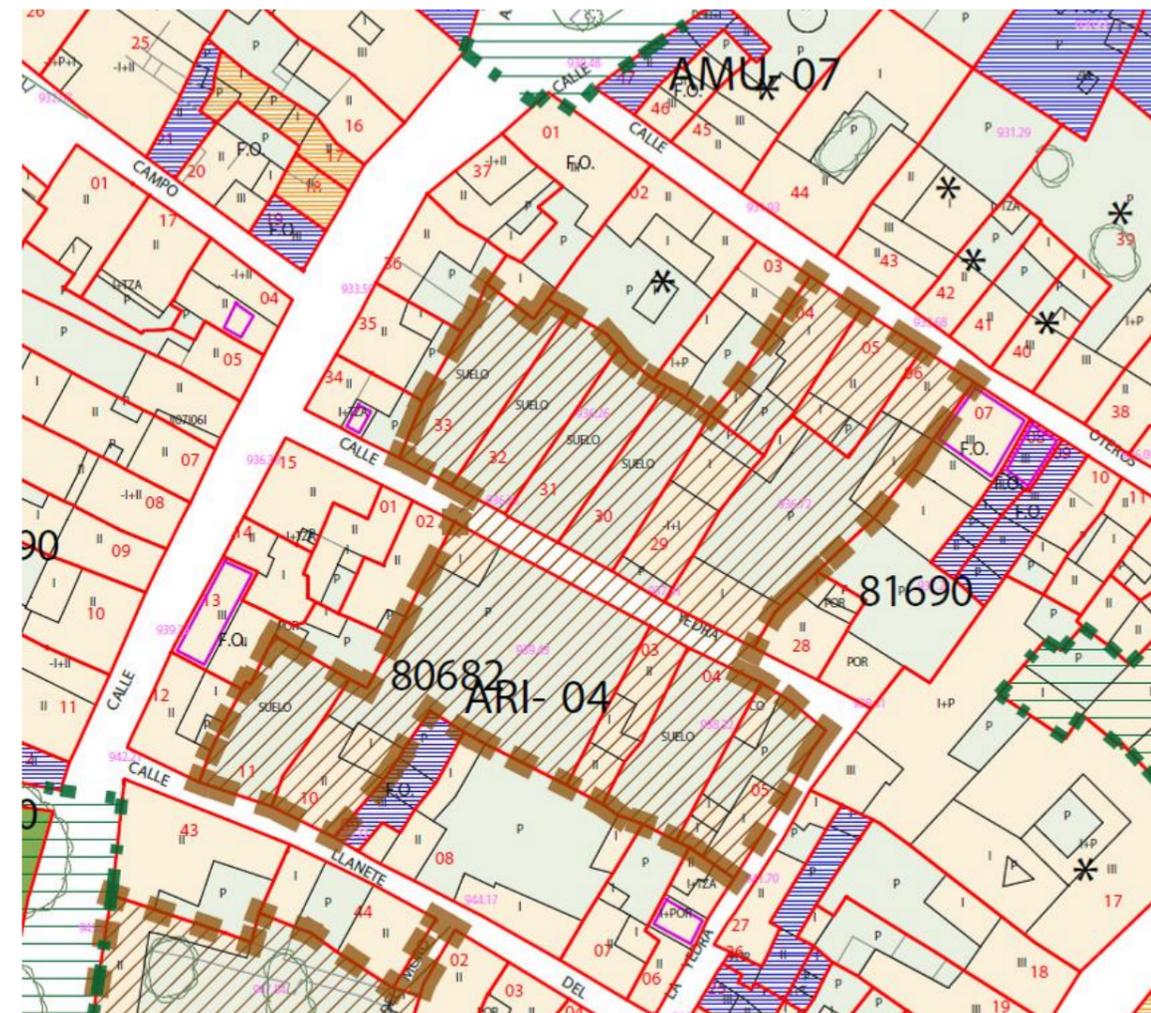
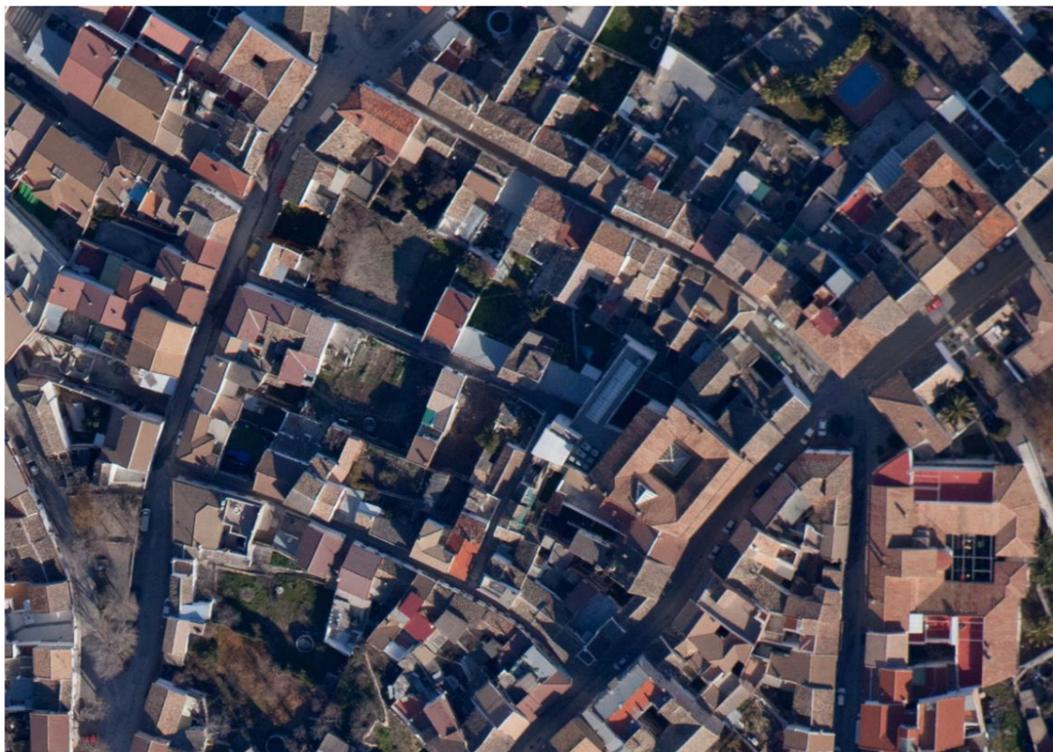
Establecer una estrategia para la creación de nuevos espacios habitables residenciales de carácter colaborativo, como experiencias residenciales que atraigan población senior combinada con población joven. Esta hibridación requerirá la implementación de medidas e incentivos necesarios en la búsqueda de nuevos modelos de convivencia no convencionales que aseguren la continuidad, preservación y revitalización del Conjunto Histórico. Creación de un aparcamiento en el interior de las parcelas, que mejore las necesidades del barrio y poder eliminar así, los vehículos que estacionan en los viales próximos, mejorando así la movilidad.

CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN

Suelo	Urbano Consolidado
Sup. suelo a obtener	1.337
Sup. Edificada a obtener estimada	518
Espacio Libre	
Equipamiento	
Viario	129
Suelo a conservar o edificar	1.337
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio

CONDICIONES PARTICULARES

La ordenación y edificación del área quedarán sometidos a las condiciones particulares de calificación y cautelas arqueológicas establecidas en la zonificación y normas de protección arqueológica.



ARI-05 SAN BLAS.

DATOS Y SUPERFICIES DEL ARI-05 SAN BLAS	
Superficie bruta (m2 suelo)	4.296
Superficie libre (m2 suelo)	
Superficie privada (m2 suelo)	4.296

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela	Superficie suelo (m2)	Superficie construida techo (m2)	
8165601	84	115	
8165602	262	109	
8165603	199	227	
8165604	117	232	
8165605	92	152	
8165606	105	192	
8165607	126	186	
8165608	145	190	
8165609	203	92	
8165609	1.316	168	
8165610	180	271	
8165611	825	146	
8165612	558	152	
8165613	84	158	

TOTAL	4.296	2.390
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.		

OBJETIVOS
Reordenación de manzana con la posibilidad de creación de aparcamiento en su interior en esta zona estratégica próxima al futuro Parador de turismo. Realineación de manzana, eliminación de elementos discordantes en las edificaciones existentes y consolidación de vacío en el tejido urbano.



CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	
Suelo	Urbano Consolidado
Sup. suelo a obtener	4.296
Sup. Edificada a obtener estimada	2.390
Espacio Libre	
Equipamiento	
Viario	0
Suelo a conservar o edificar	4.296
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio

CONDICIONES PARTICULARES
Parte del área se encuentra en el entorno del BIC Fortaleza de la Mota. La ordenación y edificación del área quedarán sometidos a las condiciones particulares de calificación y cautelas arqueológicas establecidas en la zonificación y normas de protección arqueológica.



ARI-06 LAS MONJAS.

DATOS Y SUPERFICIES DEL ARI-06 LAS MONJAS	
Superficie bruta (m2 suelo)	1.666
Superficie libre (m2 suelo)	129
Superficie privada (m2 suelo)	1.537

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
8469413		35	0
8469413		875	548
8569031		627	0

TOTAL	1.537	548
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.		

OBJETIVOS

Reordenación de manzana con una nueva implantación volumétrica que resuelva el vacío interior en estas manzanas. Sendos estudios de detalle aprobados diseñan nuevos edificios residenciales con aparcamiento propio. En Monjas, 3 y 5 se rehabilita el edificio existente compatibilizando con la nueva edificación en el interior con patio de manzana. En Monjas, 8 se propone edificio residencial de nueva planta con aparcamiento propio. Situación estratégica junto a la Carrera de las Mercedes. Consolidación de vacío en el tejido urbano.



CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	
Suelo	Urbano Consolidado
Sup. suelo a obtener	1.537
Sup. Edificada a obtener estimada	548
Espacio Libre	
Equipamiento	
Viario	129
Suelo a conservar o edificar	1.537
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio

DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE

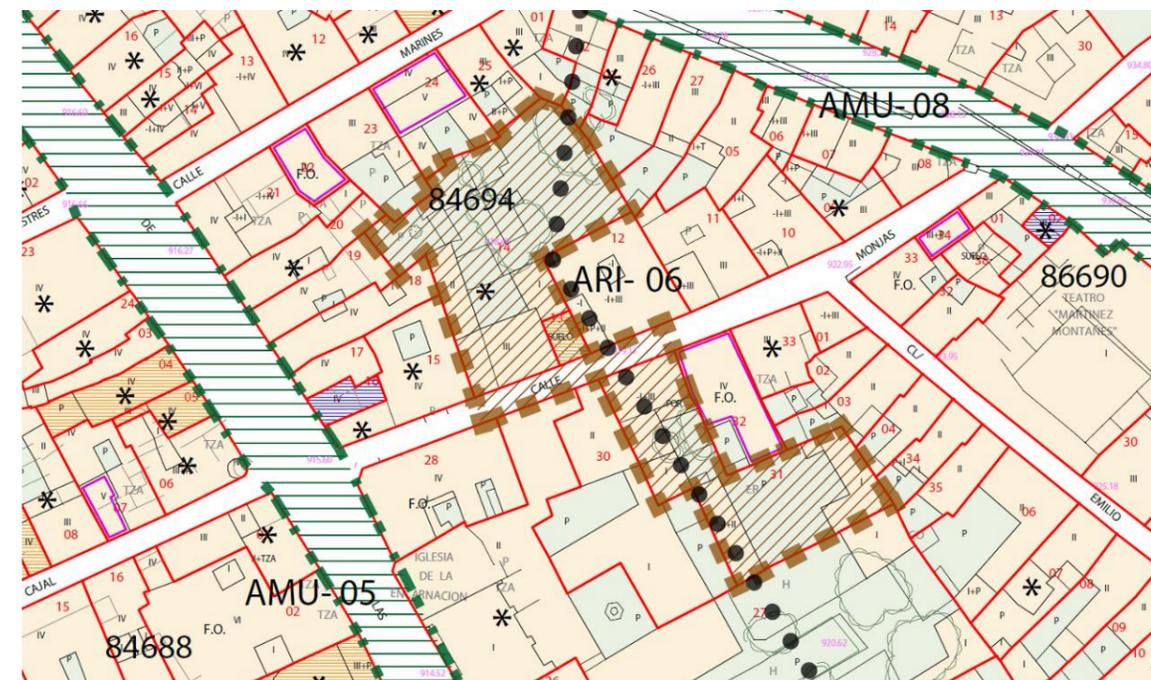
Estudios de Detalle aprobados definitivamente.

CONDICIONES PARTICULARES

Edificio catalogado Monjas, 3 protección arquitectónica.

Parte del área se encuentra en el entorno de la Iglesia y convento de La Encarnación y del Palacio Abacial.

La ordenación y edificación del área quedarán sometidos a las condiciones particulares de calificación y cautelas arqueológicas establecidas en la zonificación y normas de protección arqueológica.



ARI-07 REAL, 63.

DATOS Y SUPERFICIES DEL ARI-07 REAL, 63	
Superficie bruta (m2 suelo)	396
Superficie libre (m2 suelo)	
Superficie privada (m2 suelo)	396

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie suelo (m2)	Superficie construida techo (m2)
8168029		396	0

TOTAL	396	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.		

OBJETIVOS

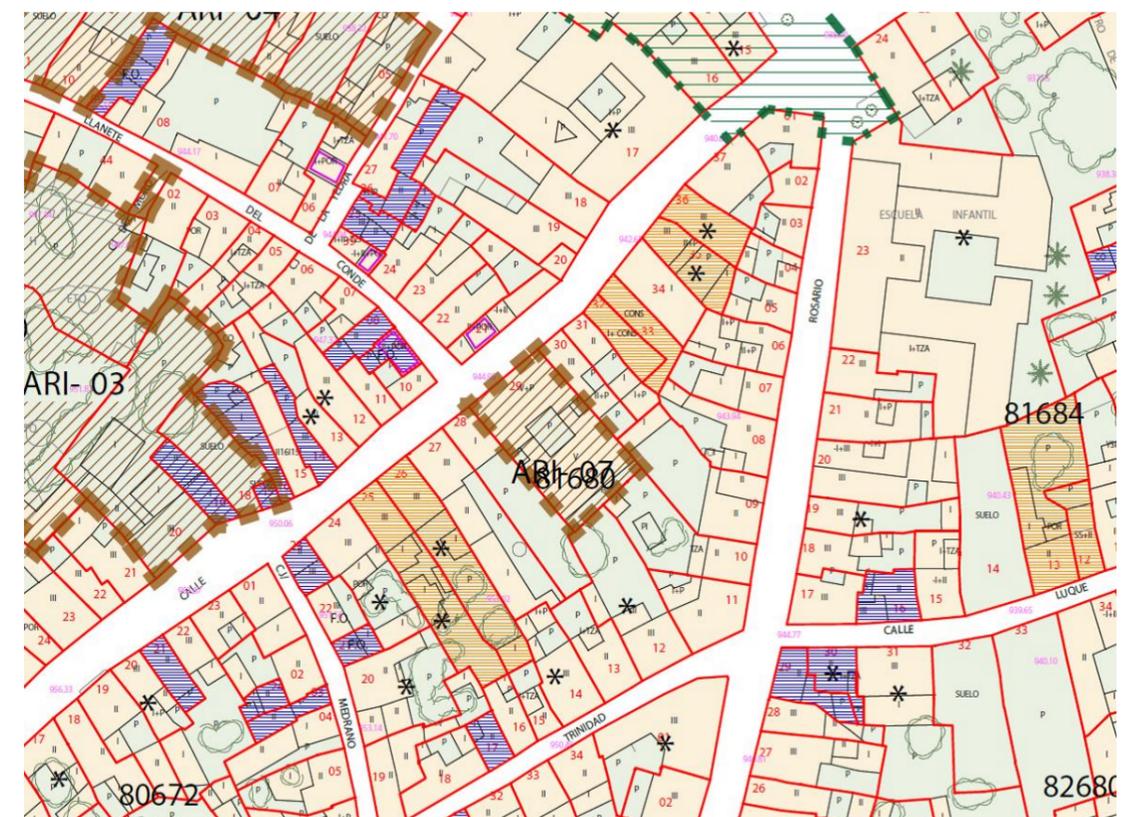
Establecer una estrategia para la creación de nuevos espacios habitables residenciales de carácter colaborativo, como experiencias residenciales que atraigan población senior combinada con población joven. Esta hibridación requerirá la implementación de medidas e incentivos necesarios en la búsqueda de nuevos modelos de convivencia no convencionales que aseguren la continuidad, preservación y revitalización del Conjunto Histórico. Creación de un aparcamiento en el interior de las parcelas, que mejore las necesidades del barrio y poder eliminar así, los vehículos que estacionan en los viales próximos, mejorando así la movilidad.



CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	
Suelo	Urbano Consolidado
Sup. suelo a obtener	396
Sup. Edificada a obtener estimada	0
Espacio Libre	
Equipamiento	
Viario	0
Suelo a conservar o edificar	396
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio

CONDICIONES PARTICULARES

Las edificaciones del área quedarán sometidas a las condiciones particulares de calificación y cautelas arqueológicas establecidas en la zonificación y normas de protección arqueológica.



ARI-08 MIGUEL DE CERVANTES.

DATOS Y SUPERFICIES DEL ARI-08 MIGUEL DE CERVANTES	
Superficie bruta (m2 suelo)	787
Superficie libre (m2 suelo)	
Superficie privada (m2 suelo)	787

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
8267022		183	0
8267023		47	0
8267024		158	0
8267025		90	162
8267026		64	183
8267027		51	68
8267028		108	220
8267029		52	0
8267030		34	36

TOTAL	787	669
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.		

OBJETIVOS
Consolidación vacío existente junto esquina a plaza de San Juan. Ámbito en el entorno de la iglesia de San Juan. Regeneración urbana con eliminación de elementos discordantes.



CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	
Suelo	Urbano Consolidado
Sup. suelo a obtener	787
Sup. Edificada a obtener estimada	669
Espacio Libre	
Equipamiento	
Viario	0
Suelo a conservar o edificar	787
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio

CONDICIONES PARTICULARES
Parte del área se encuentra en el entorno de la Iglesia de San Juan. La ordenación y edificación del área quedarán sometidos a las condiciones particulares de calificación y cautelas arqueológicas establecidas en la zonificación y normas de protección arqueológica.



ARI-09 ÉCIJA.

DATOS Y SUPERFICIES DEL ARI-09 ÉCIJA	
Superficie bruta (m2 suelo)	915
Superficie libre (m2 suelo)	
Superficie privada (m2 suelo)	915

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie suelo (m2)	Superficie construida techo (m2)
8472815		802	0
8472816		113	0
TOTAL		915	0

(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.

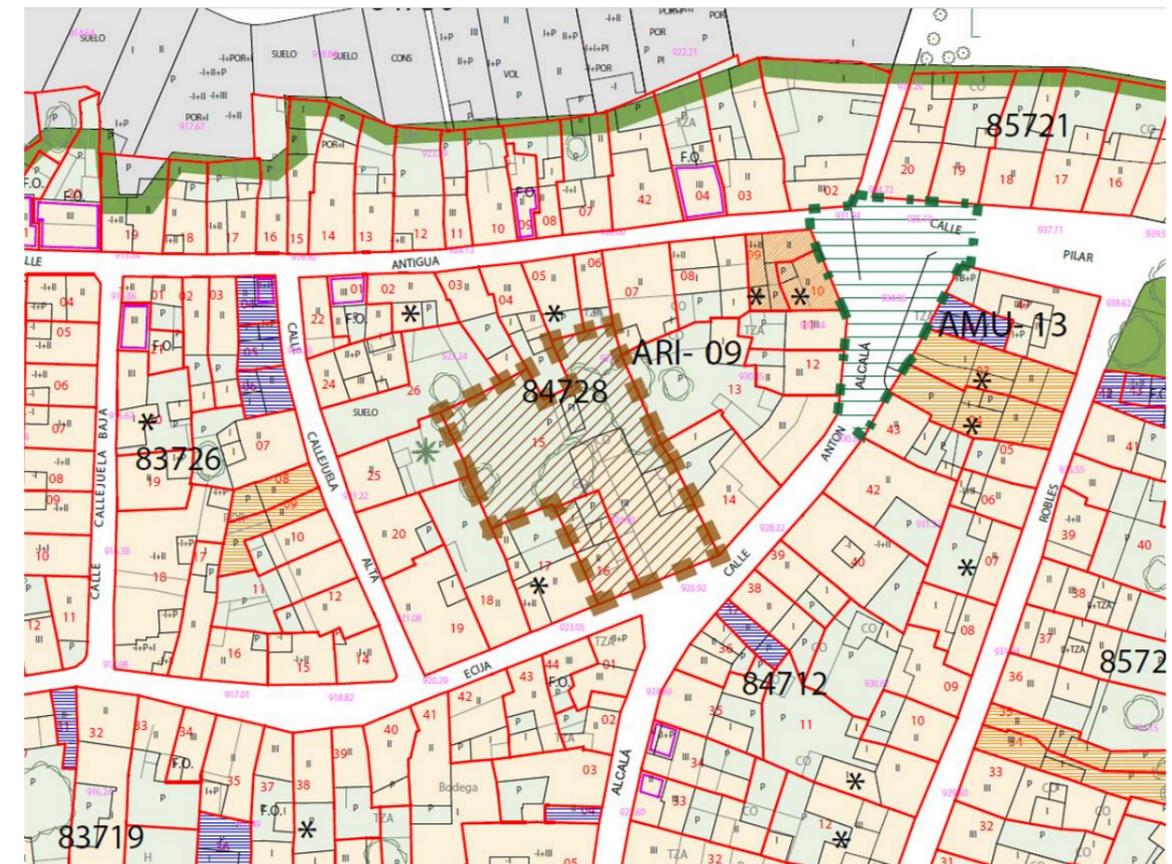
OBJETIVOS
Definición y organización del solar resultante tras el derrumbe de la edificación existente, a fin de obtener en el mismo un conjunto de viviendas interiores con la nueva ordenación de volúmenes. Consolidación vacío existente en esta manzana de gran profundidad, situada entre las calles Écija, Antón Alcalá, Antigua y Callejuela Alta.
Dada la superficie de esta actuación será importante la dotación de aparcamiento en esta zona del ámbito del PEPRI.



CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	
Suelo	Urbano Consolidado
Sup. suelo a obtener	915
Sup. Edificada a obtener estimada	0
Espacio Libre	
Equipamiento	
Viario	
Suelo a conservar o edificar	915
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio

DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE
Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

CONDICIONES PARTICULARES
La ordenación y edificación del área quedarán sometidos a las condiciones particulares de calificación y cautelas arqueológicas establecidas en la zonificación y normas de protección arqueológica.



ARI-10 ABAD PALOMINO.

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela	Superficie suelo) (m2	Superficie construida techo) (m2	
8166011	164	71	
8166012	73	110	
8166013	185	148	
8166014	113	163	
8166015	59	70	
8166016	81	117	
8166024	541	172	
8166025	306	276	
8166029	378	337	
TOTAL	1.900	1.464	

(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.

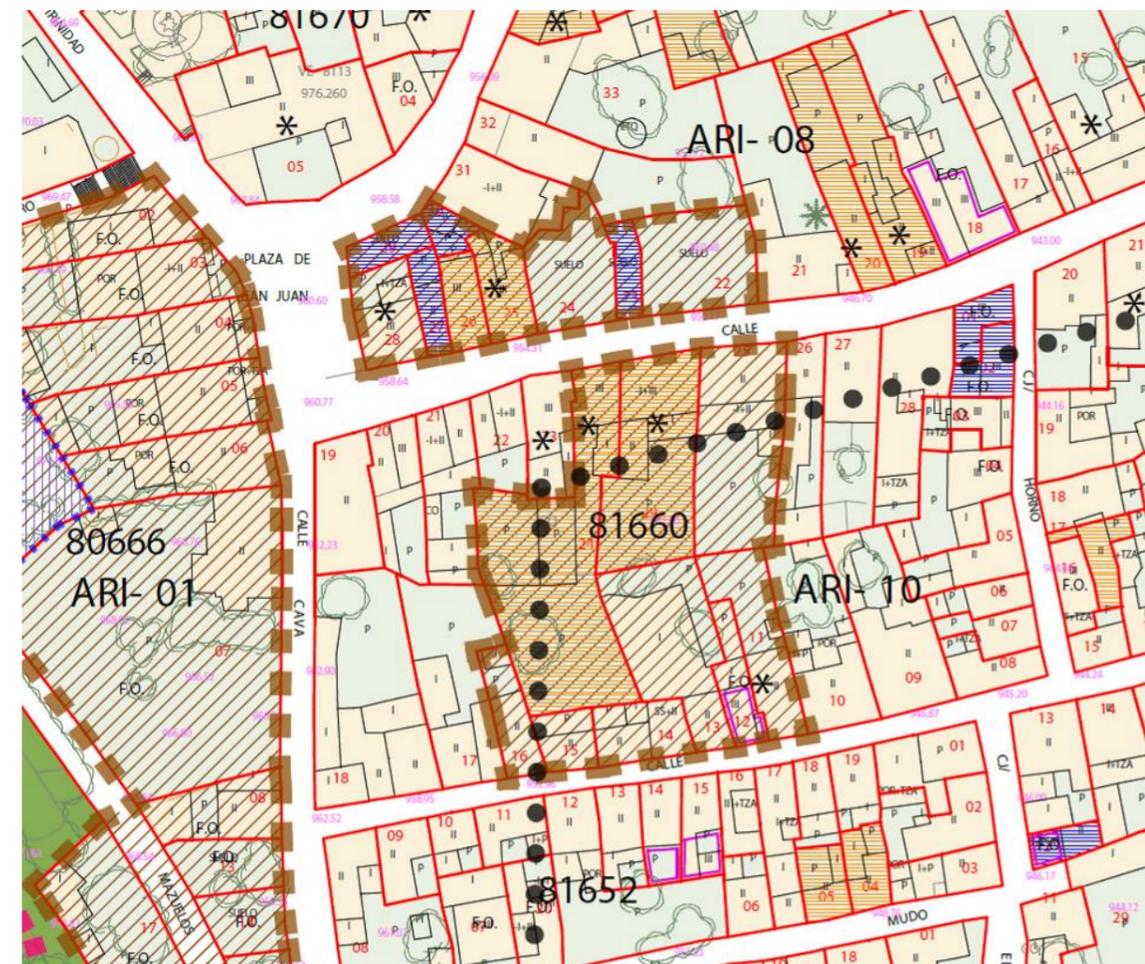
OBJETIVOS

Definición y organización del solar resultante. La inclusión de los inmuebles catalogado dentro del perímetro de este área garantizará su puesta en valor, a la vez que se podrá resolver un conjunto de viviendas y dotación de aparcamiento importante para la zona del PEPRI donde se ubica.

CONDICIONES DEL ÁREA DE ORDENACIÓN	
Suelo	Urbano Consolidado
Sup. suelo a obtener	1.900
Sup. Edificada a obtener estimada	1.464
Espacio Libre	
Equipamiento	
Viario	
Suelo a conservar o edificar	1.900
Ejecución	Pública
Gestión	Expropiación o convenio

CONDICIONES PARTICULARES

La ordenación y edificación del área quedarán sometidos a las condiciones particulares de calificación y cautelas arqueológicas establecidas en la zonificación y normas de protección arqueológica.



Áreas de Mejora Urbana y Dotacional.

AMU-01 CALLE SAN FRANCISCO.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-01 CALLE SAN FRANCISCO	
Superficie bruta (m2 suelo)	3.483
Superficie libre (m2 suelo)	311
Superficie privada (m2 suelo)	3.172

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
23002A06900105	(*)	1.005	0
8065009	(*)	4.384	0
8065010		1.036	163
8065011		408	41
8065013		201	232
8065014		158	77
TOTAL		7.192	513

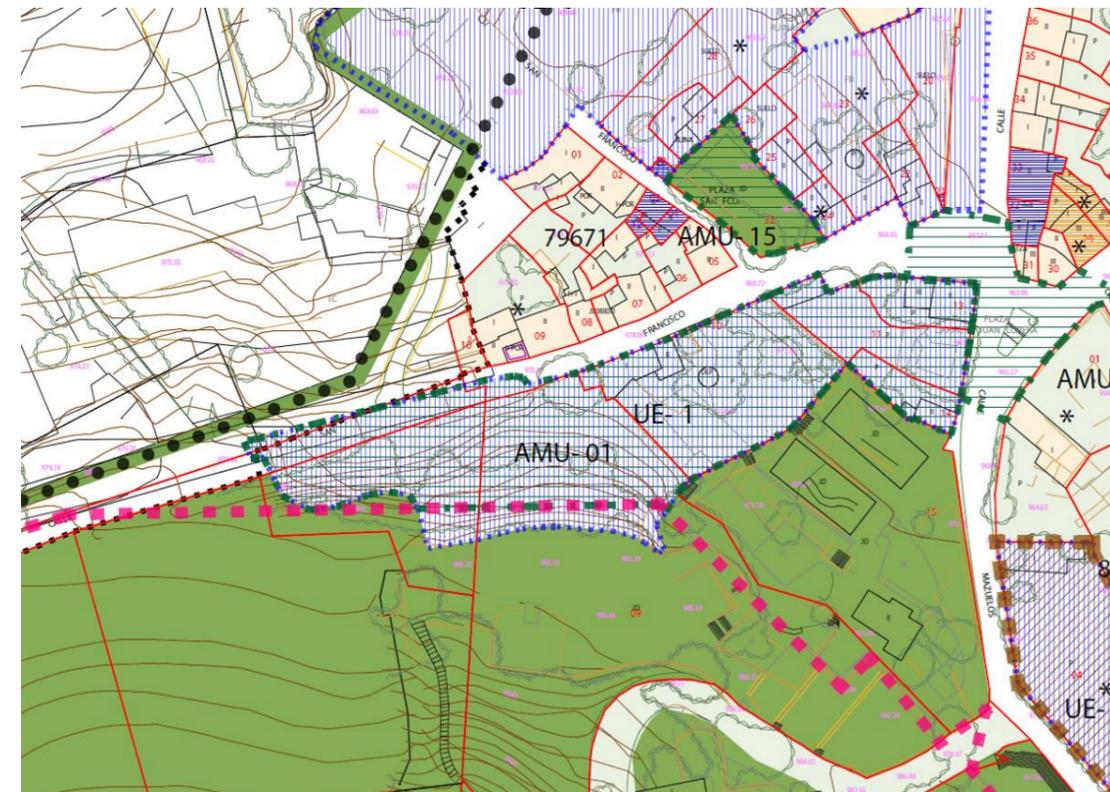
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.

OBJETIVOS

Dotación de aparcamiento en superficie, en el borde norte del BIC de la Fortaleza de la Mota en una zona estratégica para los visitantes, junto al estacionamiento ya existente para la ampliación de plazas en apoyo de la zona residencial más alta del Conjunto Histórico.

GESTIÓN

Ayuntamiento



AMU-02 PARADOR.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-02 PARADOR	
Superficie bruta (m2 suelo)	14.929
Superficie libre (m2 suelo)	
Superficie privada (m2 suelo)	

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
8065004		14.929	597
TOTAL		14.929	597

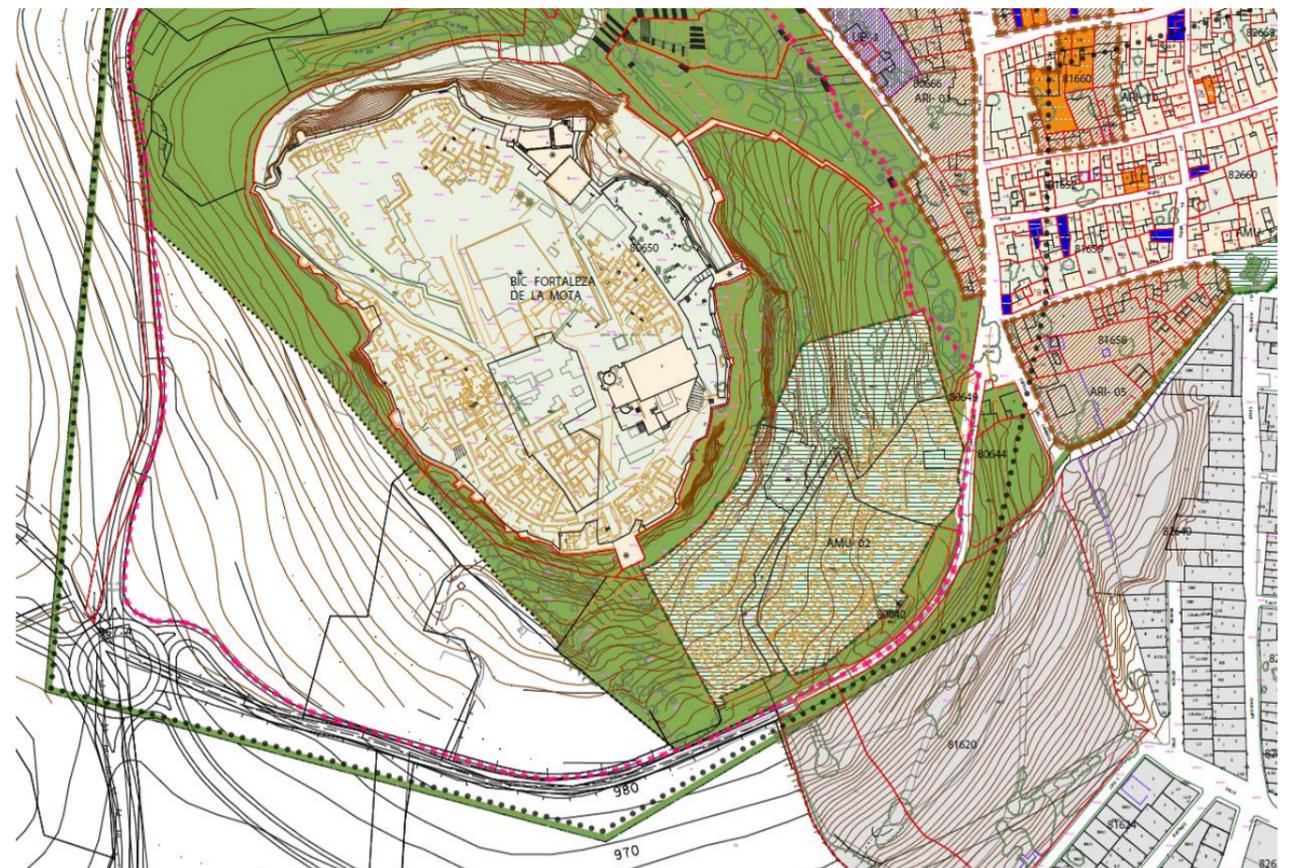
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.

OBJETIVOS

Posibilitar la implantación de un Parador Nacional de Turismo en Alcalá la Real en una situación privilegiada en la Fortaleza de la Mota, con buenas vistas de la ciudad y del territorio circundante hasta Sierra Nevada. Con esta nueva actividad hotelera se va a incrementar notablemente la llegada de nuevos visitantes a la ciudad, que indudablemente, redundará en el aumento en la actividad económica y la mejora del bienestar de la población.

GESTIÓN

Otras Administraciones



AMU-03 OTEROS.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-03 OTEROS	
Superficie bruta (m2 suelo)	1.022
Superficie libre (m2 suelo)	584
Superficie privada (m2 suelo)	438

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
8169015		112	236
8169016		326	509
TOTAL		438	745

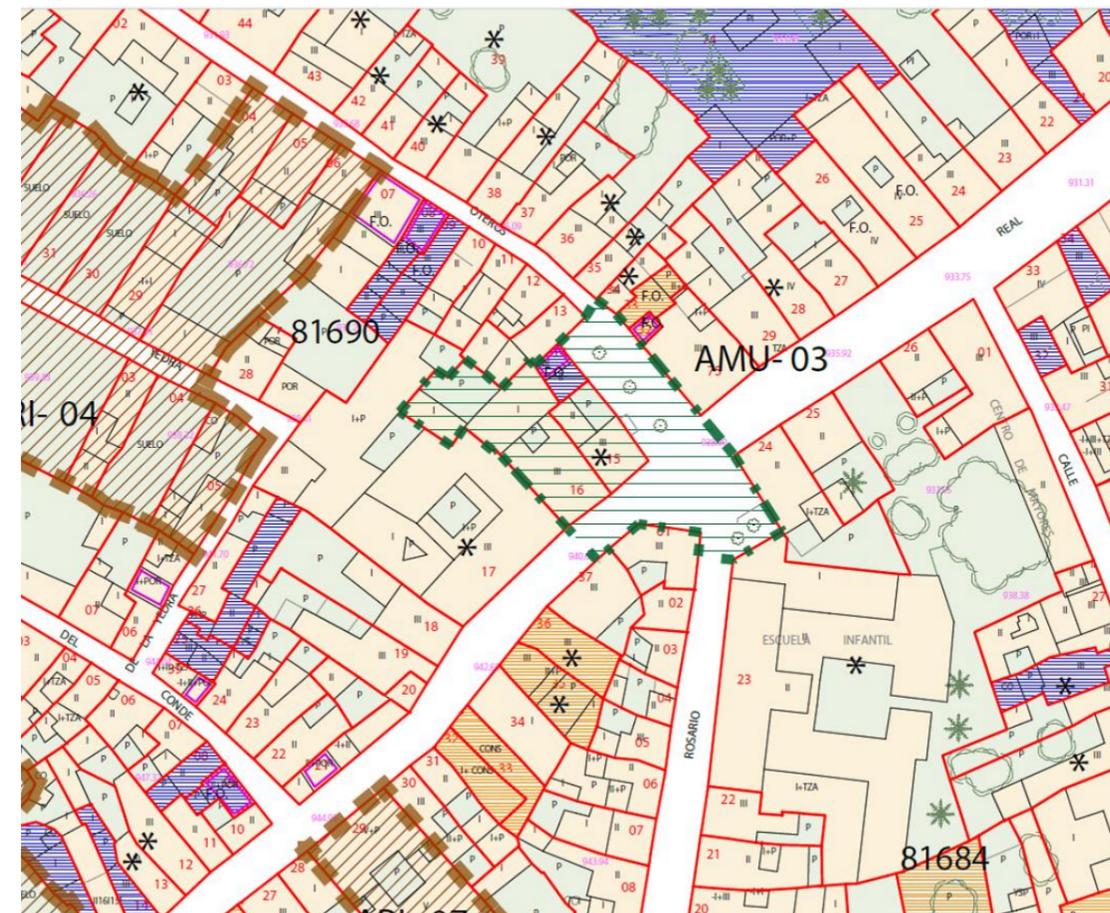
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.

OBJETIVOS

Remodelación urbana en el cruce de las calles Real, Rosario y Oteros, con adquisición de inmuebles para ampliación de espacio público y propuesta de equipamiento con solución arquitectónica que de respuesta al borde de manzana que dará fachada a la placeta.

GESTIÓN

Ayuntamiento/Otras Administraciones



AMU-04 PLAZA AYUNTAMIENTO.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-04 PLAZA AYUNTAMIENTO	
Superficie bruta (m2 suelo)	1.986
Superficie libre (m2 suelo)	1.986
Superficie privada (m2 suelo)	0

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
TOTAL		0	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS

Mejora de espacio urbano donde se plantee la posible reordenación del tráfico, aparcamientos y accesibilidad, dotándolo de un carácter más estancial del que tiene en la actualidad. El peatón debe tener más protagonismo en este espacio.

GESTIÓN

Ayuntamiento/Otras Administraciones



AMU-05 LLANILLO.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-05 LLANILLO	
Superficie bruta (m2 suelo)	4.308
Superficie libre (m2 suelo)	4.308
Superficie privada (m2 suelo)	0

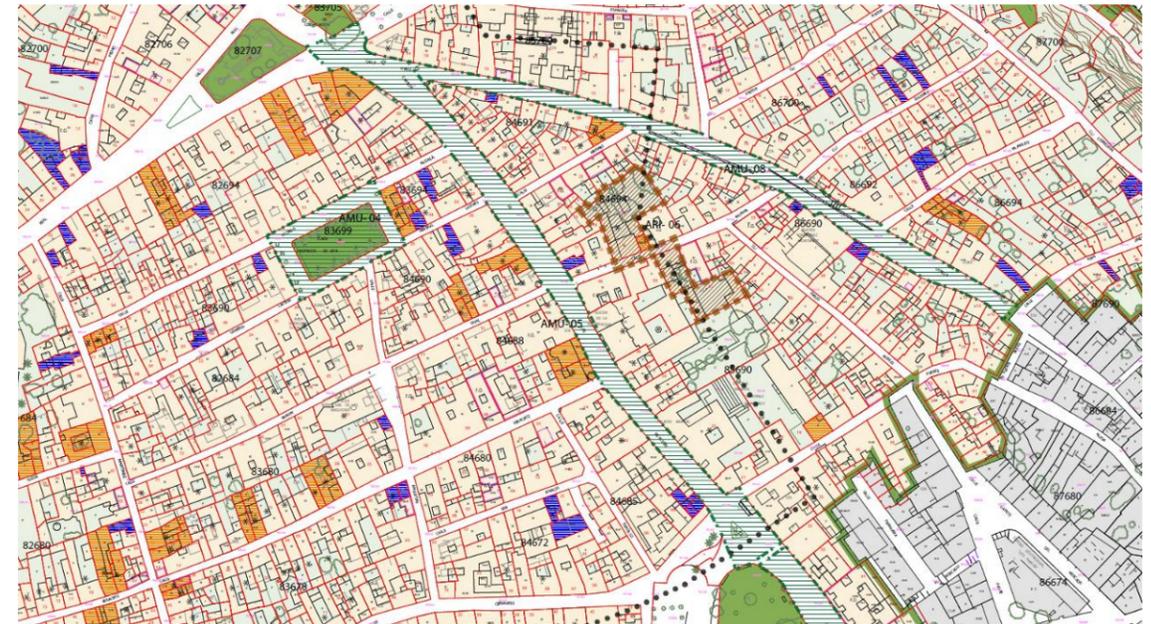
PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
TOTAL		0	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS

Adecuación funcional de este viario estructurante y su mejora para el tránsito peatonal. Cualificar el espacio donde el peatón se sienta más seguro y sosegado frente al tráfico rodado, reflexionando sobre la solución que permita reducir la velocidad del tráfico indispensable

GESTIÓN

Ayuntamiento/Otras Administraciones



AMU-06 ÁLAMOS.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-06 ÁLAMOS	
Superficie bruta (m2 suelo)	3.188
Superficie libre (m2 suelo)	3.188
Superficie privada (m2 suelo)	0

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
TOTAL		0	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS

Adecuación del entorno del Paseo de los Álamos en su margen este, reordenando las bandas de circulación peatonal y tráfico rodado y su relación con los jardines del Paseo de los Álamos. Supresión de barreras arquitectónicas en tanto que todo el lateral ocupado por el aparcamiento en superficie supone un impedimento importante para la accesibilidad al mismo. Reordenación de los flujos de tráfico peatonal y rodado en una zona muy sensible de tránsito escolar coincidente en horas punta con el tráfico procedente de los centros de trabajo.

GESTIÓN

Ayuntamiento/Otras Administraciones



AMU-07 ANCHA/OTEROS

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-07 ANCHA/OTEROS	
Superficie bruta (m2 suelo)	483
Superficie libre (m2 suelo)	483
Superficie privada (m2 suelo)	0

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
TOTAL		0	0

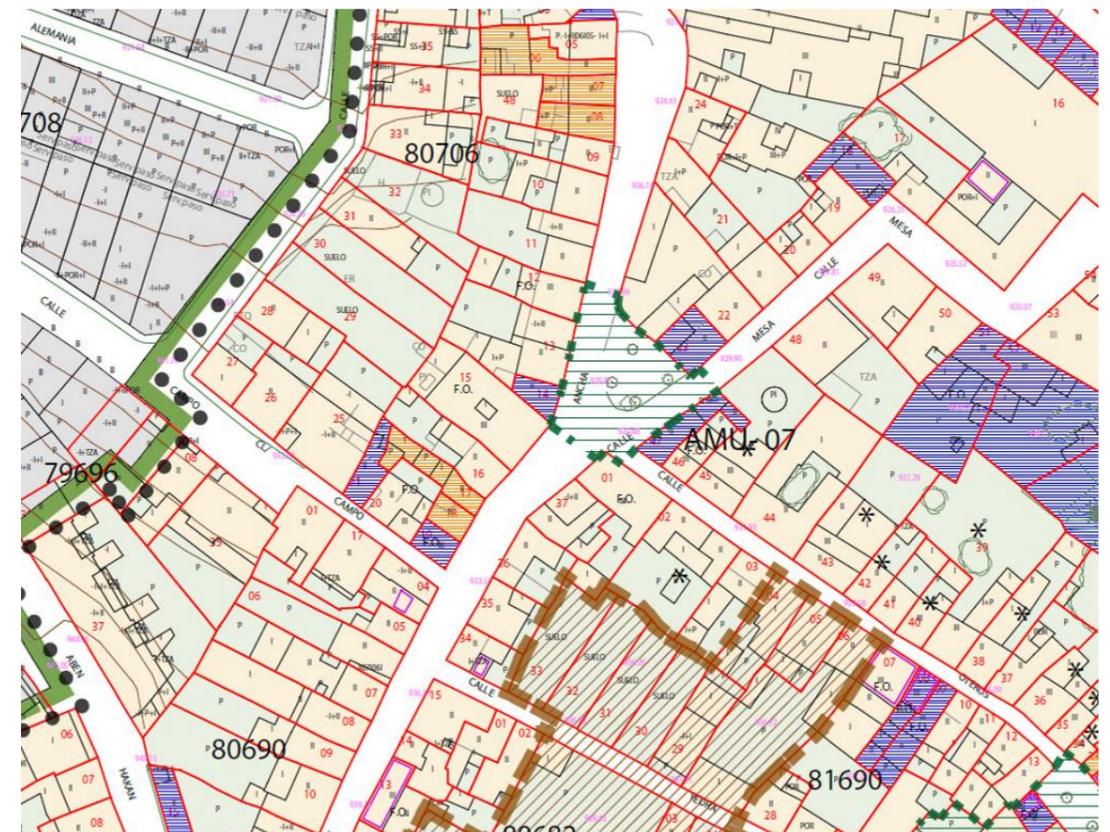
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.

OBJETIVOS

Actuación que mejore las condiciones de circulación viaria y las peatonales sin generar espacios residuales.

GESTIÓN

Ayuntamiento/Otras Administraciones



AMU-08 UTRILLA.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-08 UTRILLA	
Superficie bruta (m2 suelo)	2.977
Superficie libre (m2 suelo)	2.977
Superficie privada (m2 suelo)	0

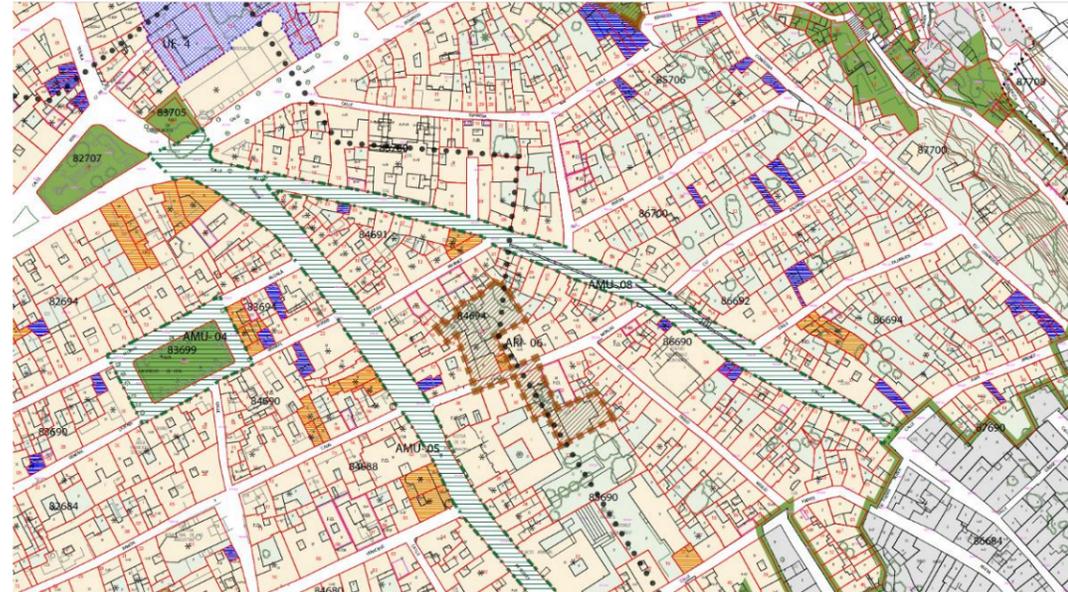
PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
TOTAL		0	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS

Adecuación funcional atendiendo especialmente a la duplicación de rasantes en las dos márgenes, provocando problemas en cuanto a accesibilidad y movilidad. Recuperación del carácter histórico como vía pecuaria que enlaza el centro histórico (Compás de Consolación) con el medio natural de Los Llanos. Este itinerario se traza con la mejor topografía posible para salvar el desnivel facilitando la ascensión hasta la cota más elevada de la ladera este, como punto estratégico con importante valor paisajístico.

GESTIÓN

Ayuntamiento/Otras Administraciones



AMU-09 ALINEACIONES MARTÍNEZ MONTAÑÉS.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-09 MARTÍNEZ MONTAÑÉS	
Superficie bruta (m2 suelo)	198
Superficie libre (m2 suelo)	178
Superficie privada (m2 suelo)	20

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie suelo) (m2	Superficie construida techo) (m2
8367517	(*)	15	30
8467028	(*)	5	5
TOTAL		20	35

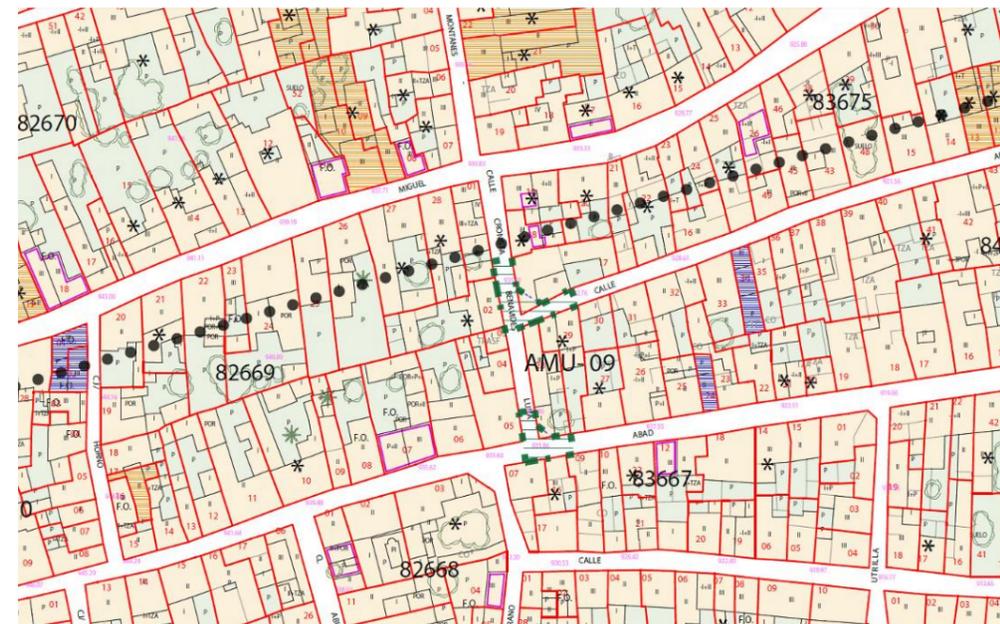
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.

OBJETIVOS

Propuesta de actuación basada en nuevas alineaciones en los encuentros de las calles indicadas que facilite el giro de vehículos y mejore la movilidad en unos cruces de calles muy estrechas y con una pendiente acusada.

GESTIÓN

Ayuntamiento



AMU-10 ABEN-HAKAN/ANCHA.

+

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-10 ABEN-HAKAN/ANCHA	
Superficie bruta (m2 suelo)	1.262
Superficie libre (m2 suelo)	1.262
Superficie privada (m2 suelo)	0

+

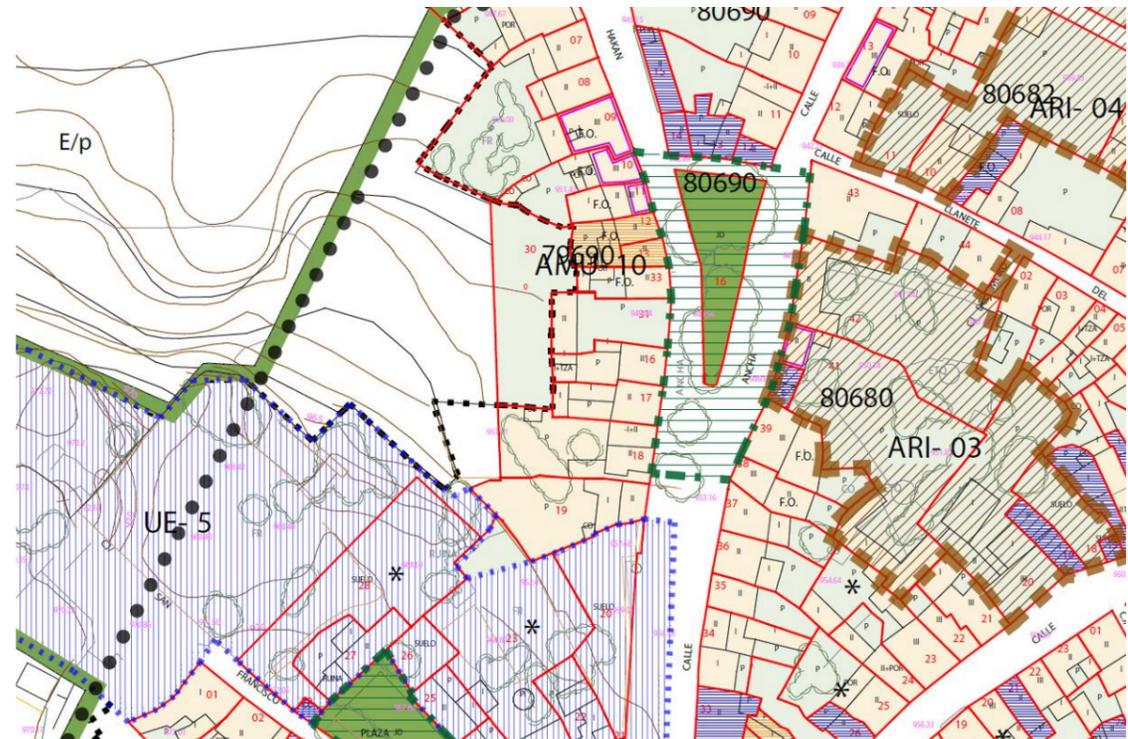
PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
TOTAL		0	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS

Actuación para la mejora de las condiciones de circulación viaria y las peatonales sin generar espacios residuales. Cualificación del espacio peatonal de reposo.

GESTIÓN

Ayuntamiento



AMU-12 PUERTO.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-12 PUERTO	
Superficie bruta (m2 suelo)	732
Superficie libre (m2 suelo)	732
Superficie privada (m2 suelo)	0

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
TOTAL		0	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS

Actuación de cualificación urbana para este espacio singular, resolviendo la problemática concreta y la revalorización de las cualidades intrínsecas del lugar.

GESTIÓN

Ayuntamiento



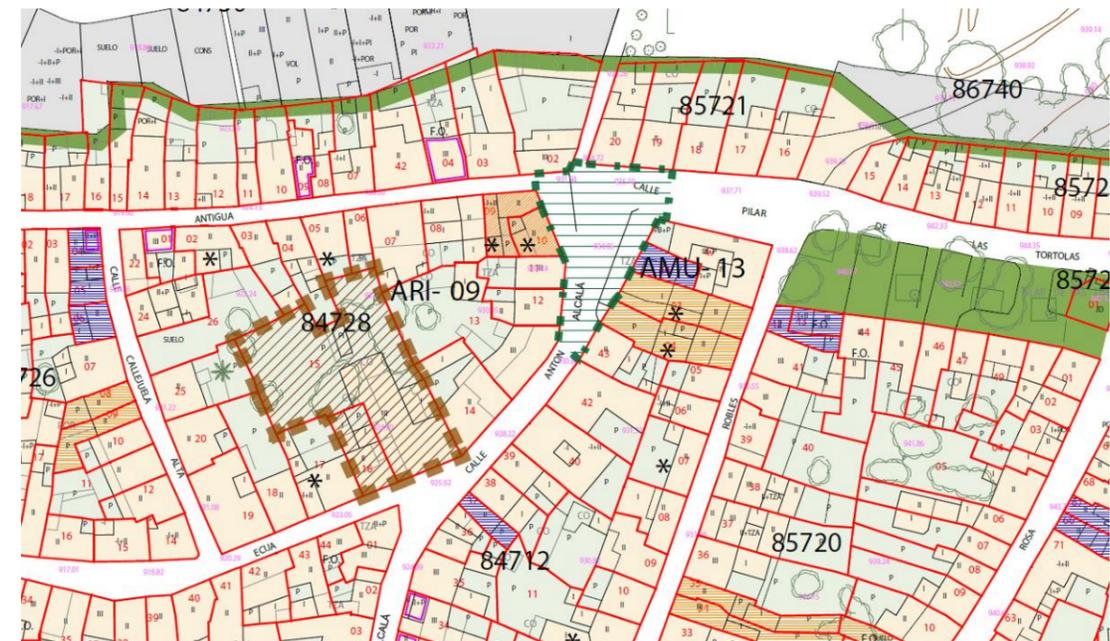
AMU-13 ANTÓN ALCALÁ.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-13 ANTÓN ALCALÁ	
Superficie bruta (m2 suelo)	531
Superficie libre (m2 suelo)	531
Superficie privada (m2 suelo)	0

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie suelo) (m2	Superficie construida techo) (m2
TOTAL		0	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS
Actuación de mejora de espacio urbano para resolver los desniveles existentes con el consiguiente problema de accesibilidad y cualificación del espacio urbano.

GESTIÓN
Ayuntamiento



AMU-14 ROSA.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-14 ROSA	
Superficie bruta (m2 suelo)	275
Superficie libre (m2 suelo)	275
Superficie privada (m2 suelo)	0

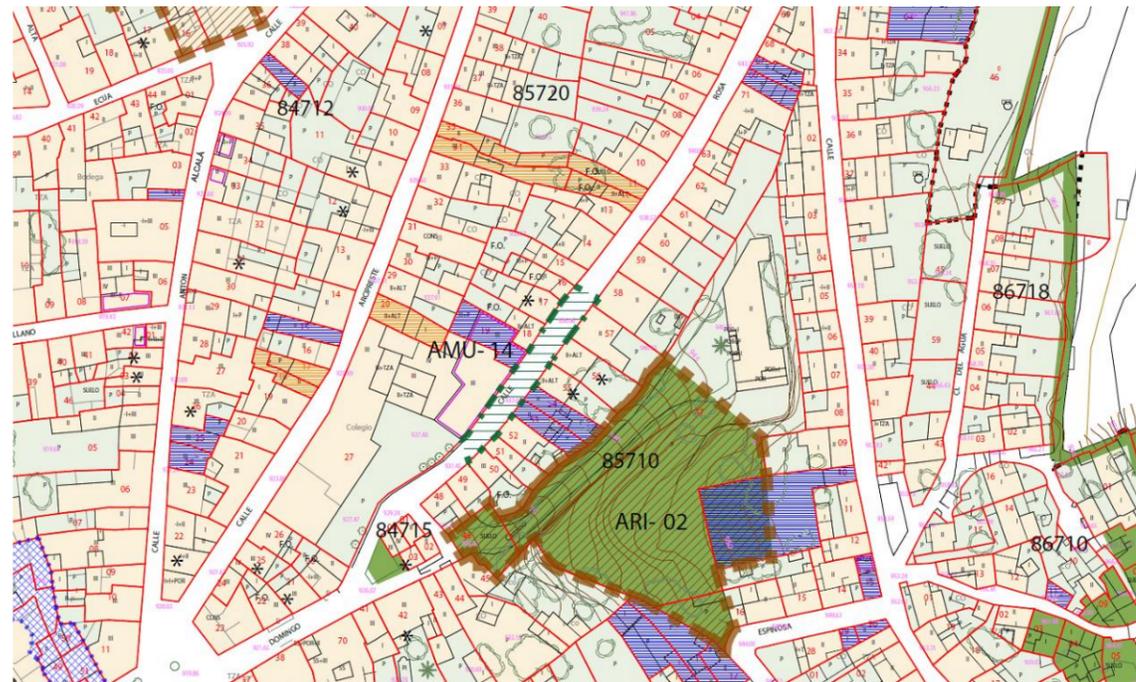
PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
TOTAL		0	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS

Actuación de mejora de espacio urbano para resolver la doble rasante que afecta a varios inmuebles, con los consiguientes problemas de accesibilidad y movilidad.

GESTIÓN

Ayuntamiento



AMU-15 PLAZA SAN FRANCISCO.

DATOS Y SUPERFICIES DEL AMU-15 PLAZA SAN FRANCISCO	
Superficie bruta (m2 suelo)	408
Superficie libre (m2 suelo)	408
Superficie privada (m2 suelo)	0

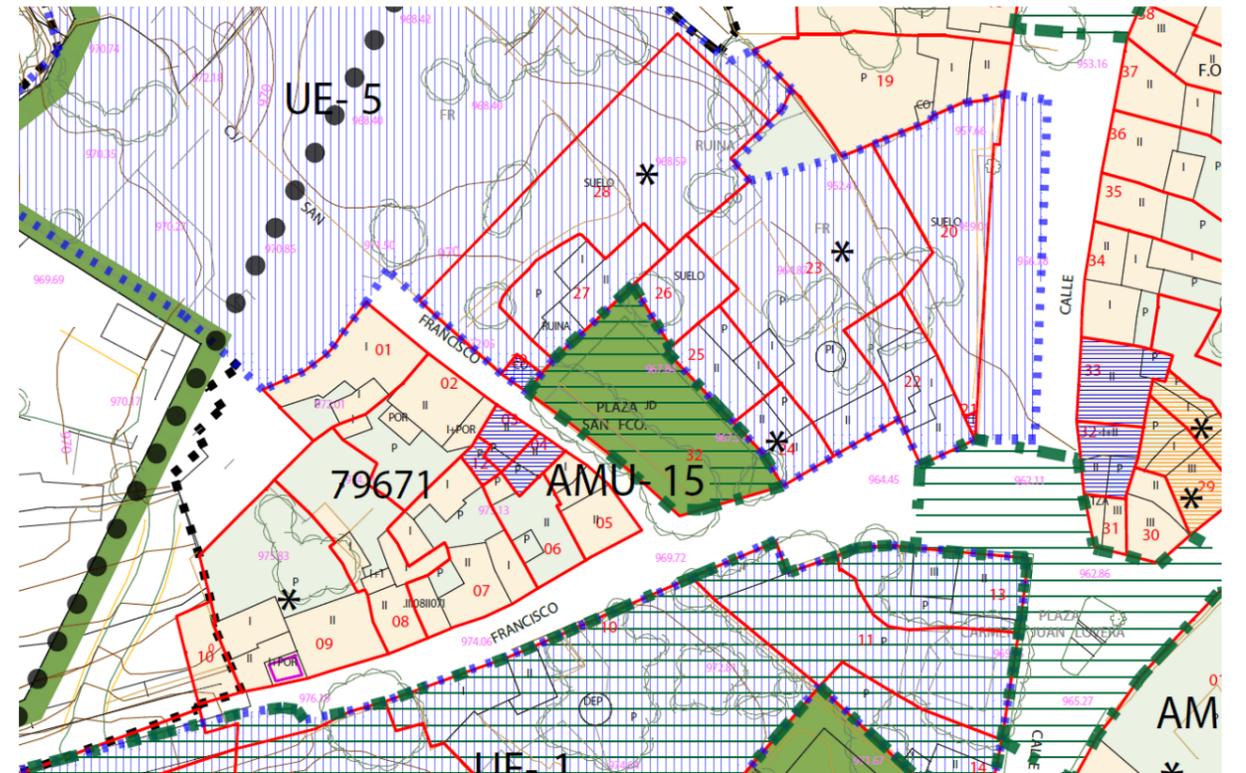
PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS.			
Parcela		Superficie (m2 suelo)	Superficie construida (m2 techo)
TOTAL		0	0
(*) Parcelas incluidas parcialmente dentro del ámbito de ordenación.			

OBJETIVOS

Actuación para la puesta en valor y cualificación del espacio urbano existente en la zona norte del Conjunto Histórico. Recuperar el valor intrínseco de este espacio histórico.

GESTIÓN

Ayuntamiento



PROGRAMACIÓN TEMPORAL.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

INTRODUCCIÓN.

El Estudio Económico-Financiero aporta la estimación de los costes derivados de la Ejecución del PEPRI y su distribución temporal, así como su viabilidad en función de los Ingresos y de la disponibilidad económica de los Agentes, públicos y privados a que se asigna cada programa.

Se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

- * Estimación de costes por periodos y Agentes.
- * Estimación de los recursos de Inversión Municipal para la ejecución del Plan.
- * Comparación de las necesidades de Inversión y los recursos estimados, en el periodo del Programa y por bienios.
- * Además, se tienen en cuenta los distintos agentes inversores, además del municipal.

VALORACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIES (m2)	TIPO INTERVENCIÓN / SISTEMA ACTUACIÓN	VALORACIÓN (€)			FINANCIACIÓN (€)			VALORACIÓN ECONÓMICA (€)			
					1er. Cuatrienio	2º Cuatrienio	Total	Ayuntamiento	Otros Organismos	Aportación privada	Adquisición suelo	Adquisición edificación	Urbanización	Edificación
Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado														
UE-1	CHARILLA - 2	EQUIPAMIENTO	30.465	Sistemática/Cooperación	2.519.220		2.519.220	1.007.688	1.511.532				87.060	2.432.160
UE-4	CONSOLACIÓN	RESIDENCIAL/TERCIARIO	4.333	Sistemática/Cooperación	2.220.625	2.220.625	4.441.250	888.250	3.553.000		490.000		701.500	3.249.750
UE-5	SAN FRANCISCO	RESIDENCIAL/TERCIARIO	6.040	Sistemática/Compensación	1.796.490	1.796.490	3.592.980			3.592.980			181.200	3.411.780
Áreas Rehabilitación Integrada														
ARI-01	MAZUELOS	EQUIPAMIENTO/ZONA	5.785	Asistemática	1.749.150	1.749.150	3.498.300	1.399.320	2.098.980		188.100		220.320	3.089.880
ARI-02	SIAMESAS	ZONA VERDE	2.422	Asistemática	350.880		350.880	350.880			350.880			
ARI-03	REAL/ANCHA	RESIDENCIAL	2.415	Asistemática		663.006	663.006	331.503	331.503		358.650	301.476	2.880	
ARI-04	YEDRA	RESIDENCIAL	1.466	Asistemática		1.662.671	1.662.671	831.335	831.335		401.100	167.200	15.480	1.078.891
ARI-05	SAN BLAS	RESIDENCIAL	4.296	Asistemática		1.608.704	1.608.704	402.176	804.352	402.176	644.400	964.304		
ARI-06	LAS MONJAS	RESIDENCIAL	1.666	Asistemática	2.390.027		2.390.027	956.011	1.434.016					2.390.027
ARI-07	REAL, 63	RESIDENCIAL	396	Asistemática	958.655		958.655	383.462	575.193		958.655			
ARI-08	MIGUEL DE CERVANTES	RESIDENCIAL	787	Asistemática		1.776.162	1.776.162	444.041	888.081	444.041	236.100	269.924		1.270.138
ARI-09	ÉCIJA	RESIDENCIAL	915	Asistemática		1.382.038	1.382.038	345.509	691.019	345.509	274.500			1.107.538
ARI-10	ABAD PALOMINO	RESIDENCIAL	1.900	Asistemática		3.265.606	3.265.606	816.401	1.632.803	816.401	399.000	413.481		2.453.125
Áreas de Mejora Urbana y Dotacional														
AMU-01	CALLE SAN FRANCISCO	ESPACIO LIBRE	3.483	Mejora espacio urbano	417.960		417.960	167.184	250.776				417.960	
AMU-02	PARADOR	TERCIARIO	14.929	Equipamiento hotelero	10.000.000	10.000.000	20.000.000		20.000.000					20.000.000
AMU-03	OTEROS	EQUIPAMIENTO	1.022	Reordenación	780.035		780.035	312.014	468.021		131.400	120.235	204.400	324.000
AMU-04	PLAZA AYUNTAMIENTO	ESPACIO LIBRE	1.986	Mejora espacio urbano	595.800		595.800	238.320	357.480				595.800	
AMU-05	LLANILLO	VIARIO	4.308	Mejora espacio urbano	861.600		861.600	344.640	516.960				861.600	
AMU-06	ÁLAMOS	VIARIO	3.188	Mejora espacio urbano	637.600		637.600	255.040	382.560				637.600	
AMU-07	ANCHA/OTEROS	ESPACIO LIBRE	483	Mejora espacio urbano		96.600	96.600	38.640	57.960				96.600	
AMU-08	UTRILLA	VIARIO	2.977	Mejora espacio urbano	357.240		357.240	142.896	214.344				357.240	
AMU-09	ALINEACIONES MARTÍNEZ MONTAÑÉS	VIARIO	198	Realineación	43.882		43.882	43.882			6.000	14.122	23.760	
AMU-10	ABEN HAKAN/ANCHA	ESPACIO LIBRE	1.262	Mejora espacio urbano	252.400		252.400	252.400					252.400	
AMU-11	CARMEN JUAN LOVERA	ESPACIO LIBRE	753	Mejora espacio urbano	150.600		150.600	150.600					150.600	
AMU-12	PUERTO	ESPACIO LIBRE	732	Mejora espacio urbano	146.400		146.400	146.400					146.400	
AMU-13	ANTÓN ALCALÁ	VIARIO	531	Mejora espacio urbano	106.200		106.200	106.200					106.200	
AMU-14	ROSA	VIARIO	275	Mejora espacio urbano	33.000		33.000	33.000					33.000	
AMU-15	PLAZA SAN FRANCISCO	ESPACIO LIBRE	408	Mejora espacio urbano	81.600		81.600	81.600					81.600	
SUMA					26.449.364	26.221.051	52.670.416	10.469.392	36.599.916	5.601.108				
TOTALES					52.670.416									

Alcalá la Real, Agosto de 2.019.

Fdo. Juan Francisco Almazán López
Ana Almazán Fuentes
ALMAZÁN & ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.P.