



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ - MÁLAGA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL CENTRO HISTÓRICO DE VÉLEZ-MÁLAGA**

TEXTO REFUNDIDO
NORMATIVA URBANÍSTICA



**GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO**

SALVADOR GARCÍA GARCÍA
ANTONIO ALVAREZ GIL
arquitectos

JULIO 2008

ÍNDICE

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

NORMATIVA URBANÍSTICA	1
Título I	7
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	7
Capítulo 1.-	8
DEL AMBITO, APLICACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN ESPECIAL	8
Art. 1.- Ámbito territorial del Plan Especial.	8
Art. 2.- Documentos del Plan.	8
Art. 3.- Carácter vinculante del Plan.	9
Art. 4.- Vigencia del Plan.	9
Art. 5.- La revisión del Plan de etapas.	10
Art. 6.- La modificación de las previsiones del Plan.	10
Art. 7.- Criterios de interpretación del Plan.	10
Art. 8.- Código de identificación de planos.	11
Capítulo 2.-	13
DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	13
Art. 9.- Competencia.	13
Art. 10.- El Plan de Etapas.	13
Art. 11.- Aplicación de las determinaciones y previsiones.	14
Art. 12.- Planes Especiales de Reforma Interior.	14
Art. 13.- Estudios de Detalle.	16
Art. 14.- Planes Especiales de Protección.	17
Art. 15.- Ejecución del planeamiento.	17
Art. 16.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación.	17
Capítulo 3.-	18
DE LOS ACTOS DE INTERVENCION EN ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE LOS PARTICULARES.....	18
Art. 17.- Actos sujetos a licencia. Deber y plazo de solicitud.	18
Art. 18.- Licencia de parcelación, segregación y agregación.	18
Art. 19.- Licencia de obras.	19
Art. 20.- Licencia de derribo y de demolición.	21
Art. 21.- Declaración de ruina y órdenes de ejecución.	21
Art. 22.- Peculiaridades de la licencia de obras menores.	21
Art. 23.- Licencia de edificios catalogados y zona de restos arqueológicos.	23
Título II.....	24
REGULACION ESPECÍFICA DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION	24
Capítulo 1.-	25
REGULACION DE USOS	25
Art. 24.- Tipos de usos, conceptos.	25
Art. 25.- Desarrollo de la regulación de usos.	26
Art. 26.- Clases de usos.	26
Art. 27.- Usos provisionales.	27
Art. 28.- Usos propuestos, Usos existentes y Usos fuera de ordenación.	27
Art. 29.- Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.	28

Capítulo 2.-	29
REGULACION DEL USO DE VIVIENDA	29
Art. 30.- Viviendas interiores. Iluminación y ventilación.....	29
Art. 31.- Superficies útiles de las dependencias.....	29
Art. 32.- Accesos a las viviendas. Pasillos, escaleras y ascensores.....	29
Art. 33.- Aplicación.....	30
Capítulo 3.-	31
REGULACION DEL USO INDUSTRIAL	31
Art. 34.- Clasificación.....	31
Art. 35.- Condiciones de Almacenamiento, Talleres Artesanales y pequeña Industria y Talleres del Automóvil.....	32
Art. 36.- Aplicación.....	32
Capítulo 4.-	33
REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO	33
Art. 37.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.....	33
Art. 38.- Accesos.....	34
Art. 39.- Condiciones específicas en edificaciones catalogadas.....	34
Capítulo 5.-	36
MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN	36
Art. 40.- Definición.....	36
Art. 41.- Usos.....	36
Art. 42.- Parcelario.....	37
Art. 43.- Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.....	37
Art. 44.- Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.....	38
Art. 45.- Verde privado de interés especial, catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.....	39
Art. 46.- Cables, conducciones y otros elementos exteriores.....	40
Art. 47.- Protección de bienes culturales arqueológicos. Catálogo.....	40
Art. 48.- Nomenclátor de calles.....	41
Título III	42
SISTEMA VIARIO Y DE ESPACIOS LIBRES. NORMATIVA ESPECÍFICA DE URBANIZACIÓN	42
Capítulo 1.-	43
SISTEMA VIARIO. DETERMINACIONES	43
Art. 49.- Definición.....	43
Art. 50.- Tipos de vías.....	43
Art. 51.- Condiciones de uso.....	44
Art. 52.- Condiciones de diseño de la red viaria.....	44
Art. 53.- Condiciones de diseño de las aceras.....	44
Art. 54.- Mobiliario urbano del espacio viario y condiciones de diseño para aparcamientos.....	45
Art. 55.- Condiciones de Pavimentación.....	45
Capítulo 2.-	46
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. DETERMINACIONES	46
Art. 56.- Definición.....	46
Art. 57.- Plan Especial de la Fortaleza.....	46
Art. 58.- Plan Especial de las murallas.....	46
Art. 59.- Estudio de Detalle de la Ermita de los Remedios.....	47
Art. 60.- Condiciones de diseño.....	47

Título IV	48
ORDENANZAS	48
Capítulo 1.-	49
DETERMINACIONES GENERALES	49
Art. 61.- Ámbito.....	49
Art. 62.- Zonas.....	49
Art. 63.- Desarrollo.....	50
Capítulo 2.-	51
ORDENANZAS DE LA EDIFICACION: DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL	51
Art. 64.- Ocupación de parcela.....	51
Art. 65.- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.....	52
Art. 66.- Criterios de medición de altura.....	52
Art. 67.- Aprovechamiento bajo cubierta.....	53
Art. 68.- Patios de Luces.....	53
Capítulo 3.-	54
EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS	54
Art. 69.- Delimitación del área de aplicación.....	54
Art. 70.- Consideración de Ordenanza.....	55
Art. 71.- Niveles de Protección.....	55
Art. 72.- Condiciones generales de la Edificación.....	55
SECCION PRIMERA: NIVEL DE "PROTECCION INTEGRAL"	56
Art. 73.- Definición y ámbito de aplicación.....	56
Art. 74.- Condiciones de edificación.....	57
SECCION SEGUNDA: NIVEL DE "PROTECCION ARQUITECTONICA"	58
Art. 75.- Definición y ámbito de aplicación.....	58
Art. 76.- Condiciones de edificación.....	59
Art. 77.- Condiciones de uso.....	61
SECCION TERCERA: NIVEL DE "CONSOLIDACIÓN TIPOLOGICA Y MORFOLOGICA"	63
Art. 78.- Definición y ámbito de aplicación.....	63
Art. 79.- Comisión de Protección del Patrimonio.....	64
CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	66
Art. 80.- Definición.....	66
Art. 81.- Ámbito de aplicación.....	66
Art. 82.- Delimitación de las Zonas.....	66
Art. 83.- Objetivos de la intervención.....	68
Art. 84.- Condiciones de la ordenación.....	68
Art. 85.- Condiciones de edificación.....	70
Art. 86.- Profundidad edificable, ocupación y patios.....	73
Art. 87.- Número de plantas sobre rasante y alturas.....	77
Art. 88.- Cubiertas. Tratamiento de la última planta como "ático".....	78
Art. 89.- Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.....	79
Art. 90.- Medianerías.....	80
Art. 91.- Retranqueos.....	80
Art. 92.- Cuerpos salientes.....	80
Art. 93.- Elementos salientes.....	81
Art. 94.- Criterios de composición y modulación.....	82
Art. 95.- Condiciones de ejecución material.....	84
Art. 96.- Tramitación.....	89
Art. 97.- Condiciones de uso.....	90

Art. 98.- Grado de las calles. Catalogación.....	96
Capítulo 5.-	103
DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION Y PLANES ESPECIALES	103
Art. 99.- Definición y ámbito.....	103
Art. 100.- Determinaciones.....	103
Art. 101.- Regulación de la Ordenación y la Edificación en las Unidades de Ejecución.....	103
Art. 102.- Regulación de la Ordenación y Edificación en los Planes Especiales.....	103
Título V	104
PROTECCIÓN Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO	104
Capítulo 1.-	105
DEL CATÁLOGO	105
Art. 103.- Elementos a proteger.....	105
Art. 104.- Conservación de fachada.....	105
Art. 105.- Conservación de crujías.....	106
Art. 106.- Mantenimiento del tipo de cubierta.....	107
Art. 107.- Conservación del patio.....	107
Art. 108.- Conservación de la escalera.....	107
Art. 109.- Conservación de la Organización Tipológica.....	108
Art. 110.- Configuración global de la fachada.....	108
Art. 111.- Conservación del núcleo zaguán-escalera-patio.....	108
Capítulo 2.-	109
ENTORNO DE MONUMENTOS	109
Art. 112.- Definición y Ámbito.....	109
Art. 113.- Competencias.....	109
Art. 114.- Miradores.....	109
Art. 115.- Clasificación.....	109
Art. 116.- Entorno por continuidad Física.....	110
Art. 117.- Entorno por Relación Visual.....	110
Art. 118.- Entorno por Relación Urbana.....	111
Art. 119.- Protección de Vistas Lejanas.....	111
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	113
Art. 120.- Objeto.....	113
Art. 121.- Definición de Patrimonio Arqueológico.....	114
Art. 122.- Ámbito de aplicación.....	114
Art. 123.- Tipología de las intervenciones arqueológicas.....	114
Art. 124.- Definición de Suelo Privado y Espacio Público.....	115
Art. 125.- Grados de protección.....	116
Art. 126.- Suelo objeto de Cautela Arqueológica.....	118
Art. 127.- Proyectos de intervención arqueológica.....	119
Art. 128.- Zonificación.....	121
Art. 129.- Grado de intervención en Suelo Privado.....	121
Art. 130.- Grado de intervención en Espacios Públicos.....	122
Art. 131.- Grados de protección y tipo de intervención en estructuras emergentes.....	123
Art. 132.- Intervención en parcelas que contienen elementos del recinto amurallado.....	124
Art. 133.- Criterios de Conservación.....	124
Art. 134.- Autorizaciones.....	125
Art. 135.- Comunicación posterior.....	126
Art. 136.- Inspección y Control Municipal.....	126
Art. 137.- Información previa.....	126

Art. 138.- Actuaciones de Especial Interés Arqueológico.	127
Art. 139.- Seguimiento y Control.....	127
Art. 140.- Sistematización y difusión.....	127
Art. 141.- Régimen disciplinario.....	127
Art. 142.- Órdenes de ejecución.....	127
Art. 143.- Normas complementarias.....	128
Capítulo 4.-	129
REHABILITACIÓN	129
Art. 144.- Área de Rehabilitación.....	129
Art. 145.- Medidas Municipales.....	129
Art. 146.- Los Premios.....	130
Art. 147.- Las Ayudas municipales.....	130
Art. 148.- La Oficina Municipal de Rehabilitación.....	130
Capítulo 5.-	131
CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN	131
Sección 1ª.- Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles y de difusión del conocimiento de los bienes culturales.....	131
Art. 149.- Deber de difusión del conocimiento de los bienes culturales.....	131
Art. 150.- Obligaciones de conservación.....	131
Art. 151.- Contenido del deber de conservación.....	132
Art. 152.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	132
Art. 153.- Colaboración Municipal.....	133
Art. 154.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico....	133
Sección 2ª Conservación específica del patrimonio catalogado.....	134
Art. 155.- Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o con inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.....	134
Art. 156.- Deber de conservación de los inmuebles catalogados por el planeamiento.....	134
Sección 3ª.- Conservación específica y ocupación temporal de solares.....	134
Art. 157.- Contenido del deber de conservación de solares.....	134
Art. 158.- Destino provisional de los solares.....	135

NORMATIVA URBANÍSTICA

Título I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Capítulo 1.-

DEL AMBITO, APLICACION, VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN ESPECIAL

Art. 1.- **Ámbito territorial del Plan Especial.**

1. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga es el instrumento de ordenación y protección del ámbito delimitado como tal en los planos de ordenación; en razón a tal, los planes que se formulen en desarrollo del mismo así como todo tipo de obras, edificaciones o actuaciones sobre el territorio delimitado observarán necesariamente las previsiones de éste.

2. El presente Plan Especial se ajusta, entre otras, a las siguientes disposiciones:

a. Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2.002, así como las normas reglamentarias generales a que la misma remite.

b. Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c. Ley 1/1991, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. El presente Plan Especial es, fundamentalmente, un Plan de Protección del Conjunto Histórico y se complementa con importantes operaciones de Reforma Interior y Mejora Urbana en todo el territorio que abarca su ámbito.

4. El presente Plan Especial se desarrolla sobre Suelo clasificado como Urbano Consolidado, con la excepción de la Unidad de Ejecución UE-VM-23 del P.G.O.U. vigente que se sustituye por la UE ED-3 Estudio de Detalle en el Cerro de San Cristóbal. Quedan derogadas cualesquiera otras afecciones urbanísticas no desarrolladas que, apareciendo en el citado P.G.O.U. vigente, no hayan sido contempladas o sustituidas en este Plan Especial. La Calificación del suelo en todo el ámbito del P.E.P.R.I. es Residencial y Compatibles.

Art. 2.- **Documentos del Plan.**

Los distintos documentos del Plan Especial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales. Dichos documentos son:

a) La **Memoria General** del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el documento básico para la interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) La presente **Normativa** constituye el cuerpo específico de la ordenación y protección. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellos se estará a lo dispuesto en el Plan General vigente, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y normativa estatal o autonómica concordante con el Plan Especial.

c) El **Estudio Económico y Financiero** contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el Reglamento de Planeamiento para el Plan Especial. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna el Ayuntamiento y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión pública o privada, y a la evaluación de los costes.

d) El **Plan de Etapas** determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones vinculan al Ayuntamiento de Vélez-Málaga como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

e) El **Catálogo de Bienes Protegidos**, con su carácter de documento complementario de las determinaciones de los Planes Especiales y que contiene la relación de elementos o conjuntos que, por sus singulares valores o características, han de ser objeto de una especial protección. Este Catálogo constituye un documento independiente y autónomo, queda directamente vinculado al Plan Especial en los términos del articulado contenido en la presente Normativa.

f) **Planos de Ordenación**, que tienen eficacia dispositiva.

g) El resto de la documentación (**Planos de Información, Memoria de Información y Anexos**) tiene un carácter informativo, y expresa cuántos han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Especial.

Art. 3.- Carácter vinculante del Plan.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Plan Especial.

Art. 4.- Vigencia del Plan.

El presente plan especial tendrá una duración indefinida desde su entrada en vigor, conforme a lo dispuesto en los

artículos 35 y siguientes de la LOUA.

Art. 5.- La revisión del Plan de etapas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento procederá a la revisión del Plan de Etapas del Plan Especial cada cuatro años y, en cualquier caso, cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en éste, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

Art. 6.- La modificación de las previsiones del Plan.

1. En cualquier momento se podrán alterar las determinaciones y elementos del Plan Especial. Esta alteración que revestirá la forma de Modificación de Elementos del Plan Especial, se sujetará a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación del Plan.

2. Dada la naturaleza del Plan Especial, se hace necesario para su posible Modificación un informe preceptivo y vinculante de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

3. Se deberán realizar modificaciones en los casos previstos en el artículo 30 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. La documentación de las modificaciones del Plan especial deberá redactarse de modo que permita la sustitución completa de cada uno de los elementos de la documentación previa que se altere, de modo que resulte un texto refundido de cada uno de ellos.

Art. 7.- Criterios de interpretación del Plan.

1. Las normas de este Plan se interpretarán en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas.

2. La interpretación del Plan Especial corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan Especial, se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos.

En las posibles discrepancias entre los documentos del Plan Especial y fichas de planeamiento: prevalecerán los documentos constitutivos del Plan Especial de Protección y Reforma Interior, teniendo las fichas un valor meramente aclaratorio y de resumen en orden a facilitar su manejo. No obstante, las fichas podrán establecer ciertas restricciones a las ordenanzas que habrán de ser tenidas en cuenta.

Las determinaciones individualizadas contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos prevalecen sobre todas las demás.

4. En el caso de existir errores gráficos, bien en las delimitaciones de las parcelas catastrales, que pudieran influir en las catalogaciones, agregaciones, segregaciones o desagregaciones de parcelas, o en cualquier otra determinación del Plan, prevalecerá la realidad físicamente constatable, pudiendo recabar el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, cuanta documentación estime conveniente para su comprobación.

Art. 8.- Código de identificación de planos.

Los planos de ordenación que integran este Plan Especial son los que a continuación se expresan, con el título y código de identificación que igualmente se especifica.

Nº	PLANO	ESCALA
1	O.1 Delimitación P.E.P.R.I. Ordenanzas: Zonificación.	1/2.000
2	O.2.1 Protección. Edificios y Espacios catalogados.	1/2.000
3	O.2.2 Protección Arqueológica	1/2.000
4	O.3 Usos Compatibles.	1/2.000
5	O.4 Alturas.	1/2.000

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE VÉLEZ-MÁLAGA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008

NORMATIVA URBANÍSTICA

6	O.5	Red viaria.	1/2.000
7	O.6	Actuaciones en el Parque Inmobiliario.	1/2.000
8	O.7	Unidades de ejecución.	1/2.000
9	O.8	Alineaciones y Rasantes.	1/2.000

Capítulo 2.-

DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 9.- Competencia.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la administración central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Art. 10.- El Plan de Etapas.

El Plan de Etapas del Plan Especial es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan; la determinación de las prioridades en que ha de desarrollarse y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones determinadas.

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan Especial. estarán sujetos al orden, prioridad y términos establecidos en el Plan de Etapas.

El incumplimiento de las previsiones del Plan de Etapas facultará a la Administración actuante a la vista del interés urbanístico a elegir discrecionalmente cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

En ningún caso la desprogramación o recalificación del suelo que obedezca a incumplimiento del Plan, podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo salvo disposiciones especiales.

La aprobación definitiva del Plan Especial implica para las intervenciones programadas por expropiación la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

Art. 11.- Aplicación de las determinaciones y previsiones.

En el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico, salvo en suelo objeto de Planes Especiales concretos de Protección o Reforma Interior, las determinaciones y previsiones de este Plan serán de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, así como de las cesiones de aprovechamiento que este Plan, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo, preceptúa.

Excepcionalmente, podrán llevarse a cabo obras de emergencia si para la preservación de un bien protegido fueran precisas.

Art. 12.- Planes Especiales de Reforma Interior.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico, el nuevo Plan no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el presente Plan Especial y la incidencia sobre el mismo. Los Planes previstos en el presente P.E.P.R.I.: "UE PEPRI-1 Fortaleza" y "UE PEPRI-2 Muralla" deberán contar con el informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Los Planes Especiales de Reforma Interior, comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Los contenidos de los Planes Especiales de Reforma Interior deben incluir:

1. Relación con el entorno y Estructura urbana, marcada por la jerarquía viaria, los polos de actividad y las zonas homogéneas. Se señalarán:

a) Ejes principales con los que se conecta el área y las vías colectoras que encierran zonas homogéneas y confluyen en los polos de actividad.

b) Equipamientos y dotaciones que parezcan más relevantes, así como las zonas homogéneas aglutinadas alrededor de ellos.

c) Detección de áreas vecinales para su potenciación mediante la reorganización de la jerarquía viaria y la reubicación de algún equipamiento o dotación.

d) Cuando la zona problemática no se circunscriba al área objeto del P.E.P.R.I. no se tratará a los límites

como frontera, para evitar trasladar el problema en lugar de resolverlo.

2. Desarrollo histórico del área, crecimiento y transformación.

a) Estudio de las alineaciones históricas

b) Estudio de parcelas históricas modificadas por agregación, segregación, o por apropiación o por cesión de espacio público.

c) Estudio de ocupación de las parcelas.

d) Estudio de variación de alturas.

3. Desarrollo del Planeamiento vigente

4. Estructura de la propiedad del suelo y tenencia de la edificación

5. Usos de la edificación y de los espacios

6. Morfología urbana: condiciones naturales y características del tejido urbano

a) Condiciones naturales: topografía, vientos dominantes, soleamiento

b) Características del tejido urbano: forma y tamaño de las parcelas o manzanas, tipos edificatorios, características de calles, plazas y espacios libres.

7. Características del tráfico, el transporte y el aparcamiento.

8. Paisaje urbano.

9. Diseño de detalle de acabados de espacios públicos.

a) Pavimentación de acuerdo con la sección de la calle y el uso de la misma. Recuperación de pavimentos tradicionales.

b) Estudio de jardinería, que debe situarse en todos aquellos lugares que tengan dimensiones suficientes y no estorben sus raíces a las infraestructuras y a la edificación.

c) El mobiliario urbano debe situarse estratégicamente en los espacios públicos.

10. Protección de Edificaciones, Espacios, Elementos y Valores Históricos y Arqueológicos.

11. Propuesta de Ordenación

a) Tejido urbano: composición y actividades

b) Parámetros de la edificación

c) Programa de Actuación y Evaluación Económica

d) Documentos de Planeamiento

Art. 13.- Estudios de Detalle.

Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del presente Plan Especial, podrán redactarse Estudios de Detalle, conforme al art. 15 LOUA. Estarán sujetos a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, manteniendo las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes y deberán contener los documentos justificativos del señalamiento de las alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle previstos en el presente P.E.P.R.I. deberán contar con el informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía:

- UE ED-1 Calle las Tiendas
- UE ED-2 Vial Canalejas-Cristo
- UE ED-3 Cerro de San Cristóbal
- UE ED-4 Ermita de los Remedios

Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tenerse presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

1. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles a efectos de revestimientos y pintura.

2. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas, tal como queda especificado en estas normas.

3. No cerrar los patios traseros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

4. Cuando en el ámbito del Estudio de Detalle, existan masas forestales o especies aisladas de interés forestal, deberán respetarse íntegramente incorporándolos al espacio público a liberar. Para la eliminación de algunas especies existentes, deberá recabarse el informe, de técnico competente, en el que se haga constar las causas por las que se permite su eliminación, las cuales deberán estar plenamente justificadas.

5. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

Este P.E.P.R.I. prevé las siguientes Unidades de Actuación, que se gestionarán por los sistemas establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Normativa correspondiente:

- UE ED -1 "Calle Las Tiendas": Basado en la obtención de una superficie unitaria con dimensiones adecuadas para la ejecución de un aparcamiento público que posibilite la regeneración residencial y comercial de esta zona del Casco Histórico. Se acometerá como una unidad parcelaria.

- UE ED -2 "Vial Canalejas-Cristo": Definirá el desarrollo del transporte público ferroviario (tranvía) por esta vía fundamental del Centro Histórico, así como sus relaciones con el tránsito peatonal y rodado.

- UE ED -3 "Cerro de San Cristóbal". Unidad de Ejecución definida por el PGOU en un vacío urbano junto al Cerro de San Cristóbal.

- UE ED-4 Ermita de los Remedios. Establecerá la actuación en el vacío urbano en torno a la ermita.

Art. 14.- Planes Especiales de Protección.

1. En desarrollo de las previsiones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y/o para la conservación y valoración del patrimonio histórico-artístico, podrán formularse Planes Especiales de protección. Los Planes previstos en el presente P.E.P.R.I.: "UE PEPRI-1 Fortaleza" y "UE PEPRI-2 Muralla", que se gestionarán por los sistemas establecidos en la Ley del Suelo y la Normativa correspondiente, deberán contar con el informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Art. 15.- Ejecución del planeamiento.

La ejecución de las determinaciones del Plan Especial en su ámbito de aplicación se llevarán a cabo conforme a lo especificado para la ejecución del Suelo Urbano en el PGOU.

Art. 16.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1. Se regularán conforme lo establecido en el planeamiento general vigente.

2. La calificación de fuera de ordenación no comprenden los siguientes casos:

a) Cuerpos de edificación objeto de protección según lo determinado en el Catálogo.

b) Las dos crujías paralelas a las fachadas de edificios objeto de protección arquitectónica según lo determinado en el Catálogo.

c) Los edificios existentes que sobre la altura de dos planta elevan una torre mirador o galería mirador al modo tradicional aún cuando se hallen en zonas con una altura determinada inferior.

Capítulo 3.-

DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE LOS PARTICULARES

Art. 17.- Actos sujetos a licencia. Deber y plazo de solicitud.

1. El régimen de licencias urbanísticas en el ámbito del PEPRI se ajustará a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga en el marco de la normativa urbanística y de la legislación de Patrimonio Histórico.

2. Se requerirá licencia municipal a toda alteración del aspecto exterior de los inmuebles sitos en el ámbito del PEPRI, incluyendo el acabado o cambio de color de cualquier elemento de fachada.

3. Las licencias urbanísticas en el ámbito del PEPRI se someterán al régimen de autorizaciones establecido por la legislación de patrimonio Histórico, si bien la competencia para autorizar obras o actuaciones será delegable conforme a dicha normativa.

4. Será obligatorio la presentación de informe arqueológico previo a la concesión de licencia, cuando así lo requiera la normativa de protección arqueológica.

5. Según establece el artículo 38 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, la Consejería de Cultura podrá delegar en el Ayuntamiento las autorizaciones de obras o actuaciones en los entornos de bienes de interés cultural e inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

6. Tras la concesión de licencia, autorización o aprobación definitiva de la actuación, el Ayuntamiento, en el plazo de diez días, procederá a comunicar el acuerdo a la Delegación Provincial de Cultura.

Art. 18.- Licencia de parcelación, segregación y agregación.

Los proyectos de parcelación, tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

Con la solicitud de licencia de parcelación, segregación o agregación, que en el ámbito del Centro Histórico tendrán carácter excepcional, además de lo exigido con carácter general, se deberán aportar los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al Plan Especial, que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización, así como su adecuación para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se podrán exigir Notas del Registro de la Propiedad, comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Ficha urbanística de las parcelas y propuesta de ficha urbanística de cada parcela resultante.

c) Plano de parcelación a escala 1/500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan Especial.

Art. 19.- Licencia de obras.

1. Para la solicitud de licencia de obras se estará a lo dispuesto por el P.G.O.U.

2. La documentación a presentar contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo.

3. En la memoria se justificará la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, así como el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y se describirán los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos, así como la adecuación a las características del entorno, analizando:

a. Campos visuales desde los que sean perceptibles los inmuebles afectados, aportando fotografías y esquema en planta de los puntos de toma a escala 1:500.

b. Inclusión en el tejido urbano, aportando planta del inmueble y entorno cercano a escala 1:200, distinguiendo el estado actual y la propuesta.

c. Integración compositiva, aportando alzados conjuntos con edificaciones colindantes a escala 1:200 del estado actual y la propuesta, así como estudio del color.

d. Volumetría, aportando esquema volumétrico de la articulación con edificios colindantes, en estado actual y proyectado.

e. Plano o planos de las plantas bajas y sótanos, dedicadas a locales comerciales, oficinas y

aparcamientos en los que se exprese con claridad, la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limitan la totalidad de la manzana en que esté situada.

4. En cualquier caso (obras mayores o menores) será obligatorio el cumplimiento de la carta de color que al efecto sea aprobada por la corporación municipal.

5. Será necesario, con carácter previo a cualquier intervención edificatoria, la definición de la parcela urbanística, que se constituye como una unidad de intervención a la que ha de venir referida toda solicitud de licencia de edificación. Toda alteración del parcelario existente habrá de ser objeto de Proyecto de Parcelación o justificada documentalmente en el proyecto de edificación para la obtención de licencia municipal. Para que pueda ser autorizada habrá de cumplir los siguientes requisitos:

a. Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones dimensionales mínimas y máximas que existiesen.

b. La segregación o agregación se adaptará a las pautas de formación histórica del parcelario existente, lo que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.

6. Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de edificación, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno, que se concretará en una memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:

a. Época en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto de cada una de dichas edificaciones, en su caso.

b. Carácter de dichas edificaciones, según se trate de arquitectura catalogada o no, civil o religiosa...

c. Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos, color, materiales...

El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que se exponen en esta Normativa.

Cuando el proyecto de edificación se destine a un uso singular y su diseño sea una muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refieren estas ordenanzas, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado.

6. Será obligatoria la notificación a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía de cualquier solicitud de licencia de obra en los Entornos de los Monumentos declarados B.I.C. previa a la concesión de licencia, así como de cualquier licencia otorgada en el ámbito del Conjunto Histórico.

Art. 20.- Licencia de derribo y de demolición.

1. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los documentos exigidos por el planeamiento aplicable. Por tratarse de un entorno B.I.C., además se exigirá:

- a. Estudio del color mediante catas realizadas en fachada dirigidas por técnico cualificado, en caso necesario, o el técnico redactor del Proyecto de demolición o de la obra nueva.
- b. Análisis de los elementos de interés y característicos en el inmueble.
- c. Proyecto básico de la edificación propuesta.
- d. Petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derribar, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

2. Las sustituciones de inmuebles se realizarán en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico, por ello, se autorizarán en los casos en que la tipología, dimensiones o proporciones del inmueble existente, o de sus elementos, sean discordantes, o su estado de conservación imposibilite el mantenimiento. En aquellos casos en los que sólo una parte del inmueble o ciertos elementos sean los discordantes, o el mal estado sólo afecte a parte del inmueble, la sustitución será parcial, afectando sólo a las partes inadecuadas.

3. En caso de orden de demolición por ruina con peligro inminente, el órgano municipal competente ordenará las demoliciones estrictamente necesarias para la seguridad de las personas y procurará, en la medida de lo posible, la conservación del resto del inmueble. Siempre se obtendrán, con anterioridad a la demolición, las autorizaciones o informes pertinentes de la Administración competente.

Art. 21.- Declaración de ruina y órdenes de ejecución.

Las declaraciones de ruina urbanística y órdenes de ejecución municipales se regirán por lo dispuesto en la normativa urbanística y según lo establecido en los Art. 36 y 37 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía y, en todo caso, cumplirá la normativa incluida en el presente PEPRI según el tipo de obras a ejecutar.

Art. 22.- Peculiaridades de la licencia de obras menores.

La documentación de los proyectos de obras menores en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. En obras de conservación y mantenimiento, si éstas alterasen alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se presentarán los documentos necesarios para describir y justificar la solución proyectada, compararla con la de partida y permitir valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. En obras de consolidación, acondicionamiento, reforma o restauración, se aportarán aquellos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

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

3. En obras de restauración en edificios catalogados se añadirá a la documentación anterior:

a) Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y su evolución.

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

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cualquier modificación del color de la fachada deberá acompañarse por un estudio apoyado por catas que describan las posibles etapas polícromas del edificio, siempre y cuando el color a aplicar no quede justificado por un estudio general realizado "ex profeso" para su aplicación en el ámbito del Plan Especial.

Cuando las obras a acometer no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a las partes afectadas y a su relación con el total del edificio y sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre

los usos actuales y de posible implantación, según lo que se detalla en esta Normativa.

Art. 23.- Licencia de edificios catalogados y zona de restos arqueológicos.

La regulación de las condiciones específicas que deben revestir las licencias sobre "Edificios Protegidos", y edificaciones sobre zona de restos arqueológicos se contiene en los artículos siguientes:

a). Licencia sobre edificios incluidos en la Ordenanza de "Edificios y Espacios Protegidos":

1.- El proyecto de ejecución de obras habrá de cumplimentar tanto las condiciones generales y particulares de la edificación que aparecen en estas ordenanzas como las prescripciones particularizadas que establezca la ficha de catálogo.

2.- Si el proyecto presentara aspectos dudosos o susceptibles de aplicación, aunque estos no aparecieran en las condiciones generales y particulares de la edificación de estas ordenanzas o en las prescripciones particularizadas que establezca la ficha de catálogo, habrá de ser informado por la Comisión de Patrimonio.

3.- El Ayuntamiento de Vélez-Málaga podrá establecer fianzas previas a la concesión de licencias para garantizar que la ejecución de las obras sea respetuosa con las partes catalogadas del edificio y lo previsto en el proyecto de ejecución objeto de la licencia.

b). Licencia sobre zona de restos arqueológicos y zona sometida a vigilancia de restos:

1.- Previa a la concesión de licencia será preceptiva la presentación de Proyecto de Intervención Arqueológica redactado por técnico competente.

Título II

REGULACION ESPECÍFICA DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION

Capítulo 1.-

REGULACION DE USOS

Art. 24.- Tipos de usos, conceptos.

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, complementario, compatible y prohibido.

1.- USO DOMINANTE, es aquel de implantación mayoritaria en la zona.

El Plan Especial considera el residencial como uso dominante en su ámbito de aplicación.

2.- USO COMPLEMENTARIO, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan Especial, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con este. Ejemplos: Educativo, Asistencia Sanitaria, Social...

3.- USO COMPATIBLE, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos. Ejemplos: Comercial, Oficinas, hotelero, Aparcamiento...

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con el uso residencial deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir, solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, sí las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Sólo se permitirán, en el ámbito del Plan Especial, actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

4.- USO PROHIBIDO, es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala. Ejemplos: Cementerio, Industria nociva...

5.- USO PORMENORIZADO es aquel que el Plan Especial asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

a) Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario el planeamiento asigna a la zona o sector de que se trate.

b) Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Los Usos Globales admiten como Uso Dominante cualquiera de los Usos Pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como Usos Compatibles el resto de los Usos Pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

Art. 25.- Desarrollo de la regulación de usos.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el ámbito del Plan Especial y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen este Plan.

Art. 26.- Clases de usos.

A los efectos del presente Plan Especial los usos se clasifican según queda definido por el Planeamiento General vigente con las siguientes salvedades:

1. La consideración de vivienda bifamiliar no conllevará la necesidad de pertenencia a una misma familia, pudiendo constituirse en un edificio en propiedad horizontal.

2. El uso industrial solo albergará en el ámbito del Plan Especial las siguientes actividades:

- a) Almacenamiento.
- b) Talleres artesanales y pequeña industria.
- c) Talleres de mantenimiento del automóvil.

A los efectos del artículo 20.2 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español se especifica expresamente el orden de prioridades que establece el Plan Especial para la instalación de usos públicos:

1. Usos dotacionales de administración pública:

a) Preferencia: se implantarán preferentemente sobre suelos y edificios de titularidad pública calificados como equipamientos, servicios urbanos y asimilados.

b) Alternativa primera: si no es posible lo establecido como preferente por razones temporales derivadas de la gestión urbanística se considerará como primera alternativa su ubicación en inmuebles protegidos aptos para el uso a implantar. Solamente tras un estudio de esta posibilidad con resultado negativo, se podrán considerar otras alternativas.

2. Usos dotacionales de gestión privada:

a) Preferencia: se implantarán preferentemente sobre inmuebles protegidos aptos para el uso a implantar.

b) Alternativa primera: si no es posible lo establecido como preferente, se considerará como primera alternativa su ubicación en suelo calificado como dotacional y servicios públicos.

Art. 27.- Usos provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por el Plan Especial o el planeamiento municipal, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten la ejecución del Plan Especial.

Art. 28.- Usos propuestos, Usos existentes y Usos fuera de ordenación.

Los usos que el Plan Especial asigna se consideran usos propuestos. A tal efecto cualquier actuación que se pretenda realizar tendrá que respetar los usos propuestos por el Plan.

Los usos o actividades que estuviesen implantados en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de este Plan, tienen la calificación de usos existentes. Podrán seguir perviviendo siempre que resulten compatibles con los propuestos; en otro caso quedan en situación de fuera de ordenación hasta la extinción del uso.

Los usos fuera de ordenación podrán alcanzar la situación de compatible, mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes, de modo que los efectos de cualquier tipo que produzca la actividad se sitúe dentro de los límites

permitidos por las presentes Normas y demás normativa aplicable.

Art. 29.- Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Normas.

La correspondencia entre las agrupaciones de usos dotacionales contenidos en el Plano O.3 y las clases de usos definidas en este capítulo, es la siguiente:

INDICACION DEL PLANO	USOS QUE INCLUYE
O.3 USOS COMPATIBLES	Oficinas Comercial Hotelero Alojamiento comunitario Recreativo Industrial
O.5 RED VIARIA	Zona verde Áreas peatonales

Capítulo 2.-

REGULACION DEL USO DE VIVIENDA

Art. 30.- Viviendas interiores. Iluminación y ventilación.

1. No se autorizarán nuevas viviendas interiores, entendiéndose como tales aquellas que:
 - No tengan dos habitaciones (cuarto de estar, comedor o dormitorio) con hueco a fachada.
 - Una habitación con tres metros como mínimo, de paramento a fachada, cuando el número de habitaciones de estar (cuarto de estar, comedor o dormitorio) no sea en total superior a cuatro.

2. A los efectos de aplicación del párrafo anterior, se entiende por fachada el paramento que se presenta a calles, patios de manzanas o espacios libres interiores, siempre que cumplan las condiciones mínimas que para cada caso se señalan en las presentes Normas.

Art. 31.- Superficies útiles de las dependencias.

Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veintiocho (28) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Art. 32.- Accesos a las viviendas. Pasillos, escaleras y ascensores.

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

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo su ancho mínimo ciento veinte (120) centímetros en cualquier sentido.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas que cumplan lo establecido en la NBE-CPI-96 y en el Decreto

72/1992 de Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, siendo los parámetros dimensionales los que se desprenden de esta normativa o las correspondientes normativas vigentes en la materia en el momento.

En los edificios de viviendas en los que no fuese obligado disponer de ascensor, solamente será necesario garantizar la accesibilidad a las zonas comunes, cuando existan en planta baja viviendas, usos de pública concurrencia o espacios de usos públicos. Por igual motivo, quedarán excluidos del cumplimiento del decreto de 72/1992 de Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, los edificios destinados a viviendas unifamiliares, excepto naturalmente los destinados a viviendas para minusválidos.

4. En los edificios de viviendas plurifamiliares es obligatoria la instalación de ascensor en edificios de planta baja más tres, el número de ellos a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Se instalará al menos uno por cada treinta viviendas (30) o fracción superior a quince (15).

5. En los edificios de viviendas que dispongan de ascensor, sea o no obligatoria su presencia, se garantizará la accesibilidad según lo dispuesto por Decreto 72/1992 de Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, al menos hasta el rellano de acceso al ascensor.

Art. 33.- Aplicación.

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

- a) en las obras de nueva edificación;
- b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y
- c) en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Capítulo 3.-

REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

Art. 34.- Clasificación.

Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos en el Centro Histórico, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

1. De acuerdo con tales criterios atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

a) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

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

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

d) Reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b), y c) del epígrafe anterior.

b) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados b) y c) del epígrafe anterior.

c) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado d) del epígrafe anterior.

Art. 35.- Condiciones de Almacenamiento, Talleres Artesanales y pequeña Industria y Talleres del Automóvil.

En el ámbito del Plan Especial las actividades industriales compatibles con el uso dominante serán los talleres artesanales y pequeña industria, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcelas independientes como uso exclusivo.
- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
- La fuerza motriz a emplear será exclusivamente la eléctrica, eliminándose totalmente la producción de humos, gases y ruidos mediante las oportunas medidas correctoras.
- Deberán cumplirse las normativas específicas vigentes para dichos establecimientos.
- Quedan expresamente prohibidos los talleres de mantenimiento de vehículos de transportes de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.).

Art. 36.- Aplicación.

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

- a) en los edificios o construcciones de nueva edificación;
- b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y
- c) en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Capítulo 4.-

REGULACION DEL USO DE APARCAMIENTO

Art. 37.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, tanto en la planta de acceso al inmueble, como en cualquier planta situada bajo la rasante de la calle de acceso.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento según el uso al que se destine el edificio serán las siguientes:

a) Para los edificios de uso residencial, una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción de 100 m².

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

d) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.

- Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 5 habitaciones.

- Instalaciones de 3 estrellas o menos: una plaza por cada 6 habitaciones.

Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 150 m².

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 5,00 m.

- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

4. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

5. En la zona afectada por el *Grado de Protección Arqueológica Integral* la construcción de toda superficie bajo rasante (garaje aparcamiento, sótano, ...) estará supeditada a los resultados de la intervención arqueológica en extensión correspondiente.

Art. 38.- Accesos.

1. Los accesos tendrán una altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso tengan anchura superior a 3,5 m.

El acceso al conjunto de plazas de aparcamiento en el interior del solar será único, o en su caso, los exigidos en el siguiente apartado.

2. Los locales cuya superficie exceda de 1.000 m² podrán tener dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior podrá ser del ancho mínimo de 3 m.

3. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de este.

La puerta de acceso al inmueble será de material ignífugo, con abertura sin causar obstáculo de la vía.

4. Queda prohibido, en todo caso, el acceso directo e individualizado desde el viario a cada plaza que se disponga en una misma parcela.

Art. 39.- Condiciones específicas en edificaciones catalogadas.

1. Edificaciones con Niveles de Protección Integral. Queda prohibido el uso salvo la utilización de apeaderos y otros espacios idóneos consolidados históricamente.

2. Edificaciones con Nivel de Protección Arquitectónica. Queda prohibido en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentren protegidas, siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja se permitirá si en el interior de la parcela se dispone de espacios idóneos y que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.

3. Para el hueco de acceso deberá realizarse un estudio previo de la fachada donde pueda verificarse que dicha apertura, o bien existe en el edificio original, o su apertura no rompe la armonía estética de la fachada, debiendo en todo caso procurar que dicho hueco sea de composición vertical.

4. En las fichas del Catálogo se indica la imposibilidad de autorización, en su caso, para poder abrir acceso para garaje. La autorización se entenderá si se cumplen los criterios de accesibilidad y las condiciones específicas de este artículo.

Capítulo 5.-

MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN

Art. 40.- Definición.

Las presentes Normas de Protección se derivan del cuerpo legislativo que regula el patrimonio histórico, asumiendo su aplicación práctica en el ámbito del Plan Especial mediante prescripciones complementarias coordinadas con la legislación urbanística.

Son de aplicación estas normas con carácter general a todos los inmuebles incluidos dentro de la delimitación del Conjunto Histórico recogida en la documentación gráfica, y con carácter específico, según el caso, a los incluidos en los entornos de los monumentos y a los incluidos en el Catálogo del presente Plan Especial.

Art. 41.- Usos.

1. Los edificios incluidos en el Catálogo con uso previsto de equipamiento expresamente señalado, sólo podrán destinarse a tal uso. Los equipamientos y servicios urbanos que resulten obsoletos podrán sustituirse por otros equipamientos adecuados al edificio.

2. Los edificios incluidos en el Catálogo sin uso previsto expresamente señalado, preferentemente mantendrán el uso actual si lo tienen, pero también podrán destinarse a los demás usos admisibles por la calificación urbanística que les corresponda.

3. Todos los edificios incluidos en el Catálogo podrán recuperar su uso original si éste queda admitido por la calificación urbanística correspondiente.

Art. 42.- Parcelario.

1. El parcelario definido en los planos del Plan Especial situado dentro del ámbito del Conjunto Histórico queda protegido con carácter general, y no se admitirán en él, salvo las actuaciones previstas en este Plan Especial y en su Catálogo, segregaciones o agregaciones.

2. Las parcelas sobre las que se pretenda una agregación o segregación, podrán alterarse según las siguientes condiciones:

a) Toda alteración del parcelario existente se realizará mediante Proyecto de Parcelación, que será objeto de licencia municipal.

b) Para que pueda ser autorizada habrá que cumplir los siguientes requisitos:

b.1. Las parcelas resultantes de una segregación cumplirán las condiciones dimensionales mínimas y máximas que existiesen.

b.2. La edificación resultante en la parcela objeto de agregación se adaptará a las pautas de formación histórica del parcelario existente, lo que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.

b.3. Si una parcela contiene un inmueble catalogado, tras la agregación o segregación deberá mantener los valores protegidos en el Catálogo.

b.4. La superficie máxima resultante de una agregación no será superior al doble de la parcela mayor que integre dicha agregación salvo en el caso de agregación de parcelas menores que las mínimas u otra causa debidamente justificada.

b.5. El número máximo de parcelas que pueden ser objeto de agregación será de tres, salvo cuando, cumpliendo el apartado anterior, la agregación afecte a una manzana completa, o el trazado de la agregación aconseje la adición puntual de más parcelas, bien por división horizontal o vertical de parcelas históricas, bien por englobamiento de parcelas aisladas, y siempre de manera justificada.

Art. 43.- Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones del Centro Histórico deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y

construcciones con respecto a la seguridad, salubridad v ornato público:

1. Fachadas:

a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados: carpinterías, herrajes y demás elementos característicos tradicionales.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada y medianerías vistas.

c) No se autorizará la situación de aparatos de climatización, chimeneas, antenas ni ningún otro mecanismo sobre fachada.

d) No se autorizará la alteración de huecos, cornisas, impostas y demás elementos definitorios de la fachada cuando afecten a su sentido compositivo.

2. Cubiertas:

a) No se autorizará la sustitución de tejados por otros tipos de cubierta en la primera crujía.

b) No se autorizará la colocación sobre cubiertas inclinadas, de depósitos ni otras instalaciones, salvo las antenas, que nunca se situarán en crujías exteriores ni en lugares que perjudiquen la estética del edificio y del entorno. Las instalaciones que por necesidad operativa hayan de ser instaladas en cubierta, se ejecutarán de tal modo que no resulten visibles desde la calle.

c) La instalación de placas solares requerida de forma genérica por la Normativa correspondiente se autorizará únicamente justificando la ausencia de visuales desde cualquier punto del entorno del P.E.P.R.I.

3 .Medianeras y paramentos externos:

a) Las medianeras deberán enfoscarse y pintarse en todos los casos, salvo cuando inmediatamente vayan a ser tapadas por edificios colindantes.

b) Todos los paramentos externos de un edificio se acabarán como fachada, a efectos de revestimientos y pintura.

Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.

Art. 44.- Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente. Se estará además de lo anterior, a lo dispuesto en sus Normas específicas, Capítulos 2.- y 4.- del título V de estas Normas.

2. En los inmuebles catalogados queda prohibida la colocación de publicidad. La que pudiera existir se adecuará a lo establecido más adelante.

3. Si existiere, se retirará la publicidad a que se refiere la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

Art. 45.- Verde privado de interés especial, catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.

Sin perjuicio de lo que determine el planeamiento superior, cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado de las especies catalogadas en el P.G.O.U. o que sin estar catalogado, su porte o rareza determinen su conservación, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte, debiendo preverse en el proyecto su conservación. En tales casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Cualquier cambio de uso en una zona arbolada que implique la eliminación de parte de ella o cuando la construcción afecte a cualquier ejemplar arbóreo, ésta sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.
- c) El traslado del ejemplar afectado a espacio público.

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

Art. 46.- Cables, conducciones y otros elementos exteriores.

1. El Plan Especial contempla el soterramiento de las instalaciones.
2. En los inmuebles catalogados queda prohibida la colocación de cables, conducciones, señales de tráfico y otros elementos que perturben su contemplación, tanto en fachada como en cubierta.
3. Se retirarán los cables y conducciones a que se refiere la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

Art. 47.- Protección de bienes culturales arqueológicos. Catálogo.

La riqueza arqueológica del subsuelo del Centro Histórico, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia.

Los suelos a los que se asigna esta calificación se representan en el Plano O.2.2 *Protección Arqueológica* de este Plan Especial a escala 1/2.000.

En razón de ello, la presente normativa tiende a la preservación de la riqueza arqueológica del casco urbano. Independientemente de los testimonios arqueológicos que aún conserva, que quedan automáticamente protegidos, los sucesivos asentamientos culturales en su subsuelo necesitan de soluciones particulares y específicas que los preserven de su destrucción.

Por todas estas razones, atendiendo a estas peculiares características, se han seguido tres niveles de protección:

- Zona de Reserva Arqueológica.
- Zona de Protección Arqueológica Integral.
- Zona de Vigilancia Arqueológica Preventiva.

Art. 48.- Nomenclátor de calles.

1. El Plan protege el *nomenclátor* de calles, que queda reflejado como anexo del Catálogo de Bienes Protegidos, así como los hitos indicadores de nombres de calles y antiguos cuarteles y manzanas, que deberán conservarse en su posición actual.

2. Las calles deberán rotularse con placas cerámicas de dimensiones cuatrocientos (400) milímetros de ancho por trescientos quince (315) milímetros de alto, fabricadas y pintadas de forma artesanal, de color blanco, con el nombre de la calle en color negro y tipografía adecuada.

3. En dichas placas figurará el nombre original de la calle. En los casos en que el Excmo. Ayuntamiento acuerde que esto no sea posible, se adoptará una de las dos soluciones siguientes:

- a) Figurará el nombre oficial de la calle, seguida por las palabras “dedicada a” y el nombre de la calle.
- b) Figurará el nombre de la calle y debajo indicará el nombre original precedido por la palabra “Antigua”.

Título III

SISTEMA VIARIO Y DE ESPACIOS LIBRES. NORMATIVA ESPECÍFICA DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1.-

SISTEMA VIARIO. DETERMINACIONES

Art. 49.- Definición.

En el plano 5 de Ordenación "Red viaria", a escala 1/2.000 se grafían las vías rodadas principales y secundarias y las vías peatonales o con acceso restringido. En el plano O.8 *Alineaciones y Rasantes*, a escala 1/2.000, se determinan las nuevas alineaciones establecidas por este Plan Especial.

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, y de los suelos para aparcamientos.

Art. 50.- Tipos de vías.

1 Vías rodadas principales: Son vías de acceso al casco histórico desde el resto del núcleo urbano o el exterior. Se establecen tres vías principales que dan acceso a un sector del casco, evitando la conexión entre estas de forma directa. Con esta solución se pretende una elección previa de la vía de acceso al centro urbano y una evacuación rápida del vehículo al exterior.

2 Vías rodadas secundarias: Son vías cuya función es permitir recorridos internos en el casco histórico como acceso a espacios significativos en la ciudad que precisen de un acercamiento del vehículo para su mejor funcionamiento. Estas vías desembocan en puntos cercanos a su comienzo o a vías de salida del centro, de tal forma que la circulación por ellas se limite a la estrictamente necesaria.

3 Vías peatonales o de acceso rodado restringido: Son aquellas calles que no permiten el acceso de vehículos o cuyo acceso sólo se permite para la utilización de garajes privados.

Art. 51.- Condiciones de uso.

El carácter peatonal de una vía podrá ser sustituido por rodado en caso necesario por circunstancias que así lo aconsejen mediante aprobación de la corporación municipal.

Art. 52.- Condiciones de diseño de la red viaria.

1. En todos los casos las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, distribución de energía eléctrica, de alumbrado, telefonía, telecomunicaciones y cualquier otra, serán subterráneas.

2. Las bandas de circulación serán de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho por cada sentido en vías primarias y de trescientos (300) centímetros en vías secundarias, en orden a impedir la posibilidad de una circulación en paralelo. En las calles del centro histórico en que no pudieran cumplirse estas dimensiones podrán reducirse, pero conservando en toda la longitud de la calle igual sección de calzada.

3. El estacionamiento en la vía pública será preferentemente en línea.

4. Se crearán calles peatonales cuando las dimensiones de las calles dificulten el tráfico rodado o cuando se prevea una fuerte actividad peatonal.

Art. 53.- Condiciones de diseño de las aceras.

1. Las aceras tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando se sitúen en un plano distinto a la calzada de rodadura. Dicha dimensión se considerará como ancho mínimo libre cuando se acompañe mobiliario urbano o alineaciones de árboles. Cuando no se puedan cumplir estos mínimos en el centro histórico se diseñarán calles de circulación compartida a un mismo nivel.

2. Es obligatorio la aplicación del Decreto 72/92 de 5 de Mayo de la Junta de Andalucía de "Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía".

Art. 54.- Mobiliario urbano del espacio viario y condiciones de diseño para aparcamientos.

El mobiliario urbano se constituirá como el elemento organizador del viario rodado, con la intención manifiesta de eliminar, en la medida de lo posible, los Acerados a distinto nivel, por lo cual, para cualquier tipo de vía con posibilidad de acceso de vehículos será obligatorio la plantación de arbolado o la instalación de bancos, papeleras, etc., elementos que tendrán un diseño unitario, de materiales nobles y antivandálicos y desprovistos de toda ornamentación posible, de tal forma que no interfiera en la percepción del entorno urbano donde se sitúa. Igualmente se evitará, en la medida de lo posible la utilización de señales de tráfico de tipo vertical. Para la señalización de direcciones y edificios de interés se realizará un estudio que proponga una imagen uniforme y característica para el ámbito que deberá ser admitida por la Comisión de Patrimonio.

En todo caso se habrán de respetar las reglas establecidas en el párrafo siguiente:

1. La plantación de árboles y la instalación de demás mobiliario urbano habrá de respetar necesariamente un gálibo libre de acera no inferior a 1,20 m. De no ser posible, dichos elementos se ubicarán sobre la zona de aparcamiento de la vía de que se trate.

2. El tamaño de la celda de aparcamiento aneja a la red viaria será de 2,00 m. por 4,50 m. mínimo.

3. Las plazas de aparcamiento habrán de diseñarse de forma que eviten la creación de vacíos urbanos o fuertes impactos visuales a cuyo efecto se plantará arbolado y se instalarán el mobiliario urbano que requiera.

4. Los contenedores serán soterrados en la medida de lo posible. En caso de imposibilidad se evitará su localización en lugares donde distorsionen en gran medida la visión urbana del conjunto, y se diseñarán de forma que pase lo más desapercibida posible. Deben ser ubicados en los proyectos de urbanización que se desarrollen.

Art. 55.- Condiciones de Pavimentación.

1. *Del viario rodado:* Se adoptarán pavimentos de adoquín de piedra natural sobre base de hormigón .

2. *Aceras y calles peatonales:* Deberán emplearse materiales homogéneos en la totalidad del ámbito y de calidades superiores: mazaríes, chino lavado o baldosas de piedra natural en La Villa y arrabales y adoquín o baldosas de piedra natural en la zona de Crecimiento Histórico. La utilización de otros materiales deberá quedar justificada en la calidad que se emplee y su integración en el entorno.

Capítulo 2.-

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. DETERMINACIONES

Art. 56.- Definición.

- 1.- El sistema de espacios libres es el definido como tal por el planeamiento general.
- 2.- El plano O.5 *Red Viaria* señala para el Suelo Urbano incluido en el ámbito de este Plan Especial los espacios libres de ámbito local existentes o de nueva creación.
- 3.- Este uso admitirá como compatible el uso de aparcamiento en el subsuelo cuando el estudio arqueológico del ámbito así lo permita.
- 4.- Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Art. 57.- Plan Especial de la Fortaleza.

La colina donde se sitúa la Fortaleza, calificados como parque urbano del sistema general de Espacios Libres, será objeto de Plan Especial que además de regular la ordenación interna del mismo, preverá la existencia de usos complementarios para equipamiento público como Centro de Interpretación Usos culturales y zona hotelera vinculada a estos usos.

Art. 58.- Plan Especial de las murallas.

El extremo norte de los paños aflorados de la muralla, en las traseras de la calle Salvador Rueda, así como el entorno de la calle Puerta de Antequera y hasta la calle Puerta de Granada constituyen un conjunto urbano muy disgregado en la actualidad, pero que tuvo una gran importancia histórica por tratarse de borde occidental de la ciudad,

dominando el valle del río y los accesos al núcleo urbano. El objetivo del Plan Especial sería la puesta en valor de tal entorno, estudiando la posibilidad de liberar los paños de muralla ocultos y desarrollar un adarve en la zona, dando carácter de fachada de la ciudad al entorno de la muralla y la calle Jazmín.

Art. 59.- Estudio de Detalle de la Ermita de los Remedios.

El Cerro de San Cristóbal, donde se incluye la ermita de Ntra. Sra. De Los Remedios (patrona de la ciudad), se califica igualmente como parque urbano del sistema general de Espacios Libres. Su regulación mediante Estudio de Detalle ordenará el ámbito y su entorno inmediato, accesos, edificaciones colindantes, etc. Se determina el uso de espacios libres como uso dominante, admitiéndose el religioso como compatible.

Art. 60.- Condiciones de diseño.

Estos espacios se ejecutarán con materiales homogéneos en la totalidad del ámbito y de calidades superiores, similares a los especificados para la red viaria.

En la utilización de especies vegetales se procurará la implantación de especies autóctonas como el olivo, almendro, naranjo, o especies arbustivas como el jazmín, geranios, etc. Para enfatizar el carácter de espacios públicos podrán utilizarse puntualmente especies de mayor porte como el ciprés o la palmera.

Título IV

ORDENANZAS

Capítulo 1.-

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 61.- Ámbito.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el ámbito del presente Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico Artístico de Vélez-Málaga, ajustándose también a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen dicho Plan.

Su delimitación se expresa en el plano O.1 *Delimitación P.E.P.R.I. Ordenanzas. Zonificación* a escala 1/2.000, donde igualmente se regula su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica.

Art. 62.- Zonas.

A los efectos de precisar la normativa de aplicación, el Centro Histórico se divide en determinadas zonas, que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales, que se definirán en el capítulo correspondiente para cada una de ellas.

Estas zonas son las que siguen:

Zona de La Villa.- La Medina. Ocupa la ciudad musulmana intramuros y la extensión de ésta al Norte de la ciudad.

Zona del Arrabal.- Se extiende Al Sur-Sureste de la Medina y la Fortaleza, ocupando la Judería, el Arrabal de San Sebastián y el conocido como Barrio de los Pajaritos.

Zona de Crecimiento Histórico.- Esta zona ocupa el resto de la extensión del Centro Histórico y su entorno incluido en el ámbito del Plan Especial. Se extiende por el lado Oeste de la Medina y Arrabal ocupando una franja de terreno desde el Sur hasta el Norte del Centro Histórico. Integra las Áreas de San Juan de Dios, la intersección zonal de ésta con el ensanche de los siglos XVII-XVIII, dicho ensanche, la intersección zonal de éste con el Arrabal y la transición periférica del Centro, al Sur de éste, con el resto de la ciudad.

En los planos de documentación gráfica quedan delimitadas estas zonas.

En los planos de Usos, Alturas, Alineaciones y Normativa se reflejan también los usos de equipamientos y zonas verdes. Estos usos deberán cumplir tanto las normativas específicas de su zona como las condiciones exigidas para cada uso expuestas en el Título anterior.

Los bienes incluidos en el Catálogo del Plan Especial deberán cumplir los parámetros de protección que se especifican para cada caso.

Art. 63.- Desarrollo.

El desarrollo de las determinaciones del Plan Especial exige la formulación de figuras de planeamiento y de operaciones de distribución de cargas y beneficios en las zonas en que se prevé expresamente.

Excepto en las zonas antes referidas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con el Plan Especial sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

Capítulo 2.-

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION: DEFINICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 64.- Ocupación de parcela.

La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación, pero sí computarán los patios de ventilación, chimeneas de ventilación o de humos, huecos de ascensores o de instalaciones, etc.

Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación bajo rasante.

Coficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

En las Condiciones Particulares se fijan los coeficientes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

Superficie libre de parcela es la que según los parámetros de ocupación máxima de la edificación no podrá ser cubierta o cerrada.

En función de los criterios de ocupación y número máximo de plantas, se define como Edificabilidad la superficie máxima de techo construido en una parcela según los coeficientes de ocupación asignados y el número de plantas permitido.

En la zona afectada por el *Grado de Protección Arqueológica Integral* y *Grado de Protección Arqueológica de Sondeo Previo*, la construcción de toda superficie bajo rasante (garaje-aparcamiento, sótano, ...) estará supeditada a los resultados de la intervención arqueológica en extensión correspondiente.

Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, pudiendo equiparse con el mobiliario urbano acorde con su uso, como bancos, pérgolas, jardineras, toldos, etc., y las construcciones auxiliares no computables.

Art. 65.- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

1.- La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

2.- En número de plantas, la altura indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas rasantes sobre planta baja.

3.- En los casos en que se señalara como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar una (1) planta menos. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima, al menos en la crujía de fachada, en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

4. -En los edificios protegidos la altura se ajustará a lo establecido en la ficha del Catálogo.

Art. 66.- Criterios de medición de altura.

1.- La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2.- Por encima de la altura de cornisa y sin perjuicio de lo establecido por el planeamiento superior, sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente entre el 25% y el 65% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3,00 m. sobre la altura de cornisa. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta podrán ser habitables, siempre que queden bajo las pendientes permitidas y no se abran en faldones de cubierta huecos al exterior.

b) Los petos de terrazas de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 mts. si son opacos y 1,80 mts. si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas y con las azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura. Dichos elementos de separación deberán reducir gradualmente su altura al acercarse al pretil de fachada hasta tener ambos igual cota.

c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa.

d) Los aprovechamientos bajo cubierta en los términos estipulados en los capítulos de condiciones particulares de cada zona.

Art. 67.- Aprovechamiento bajo cubierta.

En la zona de Crecimiento histórico la cámara o desván existente bajo la cubierta podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que además de cumplirse las condiciones exigidas por este Plan Especial, no se abran huecos en los planos inclinados de la cubierta. Este aprovechamiento no computará a los efectos de edificabilidad del edificio, aunque sí lo hará a efectos de superficie útil de vivienda a partir de una altura libre de 1,50 metros.

Art. 68.- Patios de Luces.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios de luces podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera, garantizando la iluminación natural del local y la ventilación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Los patios así cubiertos computarán en la edificabilidad de la parcela.

En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima que corresponda a la parcela, en el caso de cerrar un patio en un edificio ya construido.

Capítulo 3.-

EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Art. 69.- Delimitación del área de aplicación.

Las presentes Normas de Protección se derivan del cuerpo legislativo que regula el patrimonio histórico, asumiendo su aplicación práctica en el ámbito del Plan Especial mediante prescripciones complementarias coordinadas con la legislación urbanística.

Son de aplicación estas normas con carácter general a todos los inmuebles incluidos dentro de la delimitación del Conjunto Histórico recogida en la documentación gráfica, y con carácter específico, según el caso, a los incluidos en los entornos de los monumentos y a los incluidos en el Catálogo del presente Plan Especial.

Con independencia de la protección de que gozan, o pueden llegar a tener, algunos inmuebles por su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y de la protección general del conjunto de las determinaciones del Plan Especial, los inmuebles incluidos en el Catálogo se dotan de protección urbanística concreta e individualizada por sus valores objetivos y singulares, por encontrarse en alguno o algunos de los siguientes grupos:

1. Edificios singulares, fundamentales para la identificación e imagen de la Ciudad, por su calidad arquitectónica, su significación histórica, su uso especial, en general público, su antigüedad, escasez o rareza, o su representatividad de un período significativo.

2. Edificios de interés arquitectónico, no singulares cuya calidad compositiva o tipológica o la inclusión de algún elemento arquitectónico original contrastan dentro de la morfología urbana, constituyéndose en los ejemplos más depurados de la tipología tradicional de la Ciudad.

3. Edificios incluidos en áreas de consolidación tipo-morfológica, cuyo valor reside en su fachada, como plano que conforma los espacios públicos, por componerla repitiendo las características invariantes de la Ciudad o por su singularidad como ejemplo de la arquitectura popular y/o características tipológicas.

4. Hitos, elementos urbanos cuyo valor radica en su significado o en la singularidad de su forma o ubicación: templetas, oratorios, portadas de antiguos palacios, etc.

5. Restos de estructuras arquitectónicas pretéritas o territorios sobre los que emergen y bajo cuya superficie se presume, por noticias bibliográficas, la existencia de restos muebles o inmuebles susceptibles de ser

estudiados con métodos arqueológicos.

Art. 70.- Consideración de Ordenanza

A los efectos de aplicación de estas Normas la Ordenanza de "Edificios Protegidos" tiene la consideración de una zona, constituida de forma discontinua por los edificios protegidos.

En desarrollo del Plan Especial, el Ayuntamiento podrá incluir los edificios que estime oportuno de entre los que integran el listado de edificios protegidos según la presente calificación, dentro del "Catálogo de Edificios Protegidos" según la denominación, tramitación y régimen jurídico establecido en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 71.- Niveles de Protección.

Se establecen tres niveles de Protección:

1. Nivel de "**Protección Integral**". Incluye aquellos inmuebles que estén Declarados o Incoados como Bienes de Interés Cultural, a los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, y a los propuestos BIC por este Plan Especial.

2. Nivel de "**Protección Arquitectónica**". Incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco o típico que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas; sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana.

3. Nivel de "**Consolidación Tipológica y Morfológica**". Protección de carácter general que se refiere a áreas definidas en el plano de protección arquitectónica por sus peculiares características, donde se prestará una especial atención a las actuaciones a acometer en el parque inmobiliario.

Art. 72.- Condiciones generales de la Edificación.

La Normativa que específicamente regula la edificación en cada nivel de Protección de este capítulo tiene carácter sustantivo en su aplicación a los edificios catalogados. Sin perjuicio de ello, y con carácter subsidiario y complementario,

serán de aplicación las prescripciones contenidas en el capítulo: "CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL".

SECCION PRIMERA: NIVEL DE "PROTECCION INTEGRAL"

Art. 73.- Definición y ámbito de aplicación.

1. La Protección Integral incluye aquellos inmuebles que estén Declarados o Incoados como Bienes de Interés Cultural, a los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, y a los propuestos BIC por este Plan Especial.

2. Todo edificio que durante la aprobación o vigencia de este Plan Especial, sea Declarado o Incoado Bien de Interés Cultural, o inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz tendrá automáticamente el nivel de protección Integral.

3. Los edificios comprendidos en esta categoría son identificados como tales en los Planos de Niveles de Protección de la Edificación.

La relación de estos se expresa en el siguiente listado:

LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCION INTEGRAL

- 1.- Cruz del Cordero.
- 2.- Hospital de San Juan de Dios.
- 3.- Iglesia de Santa María.
- 4.- Convento de las Claras.
- 5.- La Fortaleza.
- 6.- Camarín N- Sra. de la Piedad.
- 7.- Cinturón de la Muralla de la Medina.
- 8.- Fuente de Felipe II / Fernando VI.
- 9.- Puerta Real.
- 10.- Iglesia de San José de la Soledad.
- 11.- Iglesia de San Juan Bautista.
- 12.- Casa de Cervantes.
- 13.- Palacio de Beniel.
- 14.- Convento de Jesús, María y José.
- 15.- Convento de San Francisco e Iglesia de Santiago.

- 16.- Ermita de N- Sra. de los Remedios.
- 17.- Cruz del Arrabal.
- 18.- Capilla de Sta. Rosalía.
- 19.- Ermita de San Sebastián.
- 20.- Fuente de San Francisco.
- 21.- Casa del Robledillo.
- 22.- Casa de Bascán.
- 23.- Casa de la Cilla.

Art. 74.- Condiciones de edificación.

1. Los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras, que se contemplan en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto III/1986 de 10 de Enero, la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía y Reglamento de Protección y Fomento de tal Ley. No podrá realizarse obra interior o exterior, que afecte directamente a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, sin autorización expresa de los Organismos competentes.

2. En el resto de los edificios incluidos en este Nivel de Protección se estará a lo dispuesto por las ordenanzas del Plan Especial.

3. En las fichas de catálogo se especifican los tipos de obra necesarios y permitidos para cada edificio, así como las necesidades de estudio, mejora y conservación. También se señalan aquellas obras que sin afectar a sus elementos estructurales, sean necesarias para el adecuado uso del edificio.

En aquellos edificios que no se ha podido completar la ficha de Catálogo, por imposibilidad de acceso al mismo u otras causas, hasta que no se complete la ficha del Catálogo y se determine su grado de protección, estos edificios sólo pueden ser objeto, en caso de urgencia, de Obras de Conservación y Mantenimiento y de Obras de Consolidación. La licencia de obras quedará condicionada a que antes de otorgar la misma se permita el acceso a los técnicos municipales para la toma de datos necesaria para concluir la ficha.

4. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, exceptuando las placas indicativas del destino y uso del propio edificio, propiedad, despacho profesional, etc. Estas placas tendrán una dimensión máxima aproximada de cincuenta (50) centímetros, sin poder ser luminosas.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Licencia Municipal, se adapten a la presente Normativa.

5. Para las intervenciones en los lienzos y torres de la muralla se atenderá a la normativa específica.

SECCION SEGUNDA: NIVEL DE "PROTECCION ARQUITECTONICA"

Art. 75.- Definición y ámbito de aplicación.

1. La Protección Arquitectónica incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco o típico que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas; sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana. Son fundamentales para la identificación e imagen de la Ciudad, por su calidad arquitectónica, su significación histórica, su uso especial, en general público, su ubicación aislada y focal, su antigüedad, escasez o rareza, o su representatividad de un período significativo. Aunque no catalogados como tales, los edificios incluidos en los Entornos de los Bienes de Interés Cultural, se atenderán, al objeto de la presentación de documentación, a las ordenanzas específicas del nivel de Protección Arquitectónica.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son identificados como tales en el Plano O.2.1 *Protección. Edificios y Espacios Catalogados*.

La relación de estos se expresa en el siguiente listado:

LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

1.- Plaza De La Constitución 3	8.- C/ Salvador Rueda 1
2.- Plaza De La Constitución 5-6-7	9.- C/ Salvador Rueda 4
3.- C/ Las Tiendas 16	10.- C/ Salvador Rueda 5
4.- C/ Las Tiendas 42	11.- C/ Salvador Rueda 20
5.- C/ Las Tiendas 52-54	12.- C/ Salvador Rueda 31
6.- C/ Las Tiendas 53	13.- C/ Salvador Rueda 35
7.- C/ Las Tiendas 63	14.- C/ Salvador Rueda 42

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE VÉLEZ-MÁLAGA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
NORMATIVA URBANÍSTICA

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 15.- C/ Salvador Rueda 44 | 40.- C/ Paseo Nuevo 10 |
| 16.- C/ Salvador Rueda 45-47 | 41.- C/ Paseo Nuevo 12 |
| 17.- C/ Salvador Rueda 48 | 42.- C/ Romero Pozo 21 |
| 18.- C/ Salvador Rueda 50 | 43.- C/ Cristo 3-5 |
| 19.- C/ Juan Bautista Hurtado 9 | 44.- C/ Luis De Rute 5 |
| 20.- C/ Juan Bautista Hurtado 13 | 45.- C/ Lope De Vega 8 |
| 21.- Plaza De Las Indias 10 | 46.- C/ La Carrera 2 |
| 22.- C/ Provisión 6 | 47.- C/ La Carrera 6 |
| 23.- C/ Provisión 8 | 48.- C/ La Carrera 8 |
| 24.- C/ Provisión 10 | 49.- C/ La Carrera 23 |
| 25.- C/ Provisión 12-14 | 50.- C/ La Carrera 26 |
| 26.- C/ Félix Lomas 4 | 51.- C/ La Carrera 28 |
| 27.- C/ Félix Lomas 10-12 | 52.- C/ La Carrera 30 |
| 28.- C/ Félix Lomas 20 | 53.- C/ Zarate 2 |
| 29.- C/ Félix Lomas 27 | 54.- C/ Poeta Joaquin Lobato 1 |
| 30.- C/ Federico Macía 10 | 55.- C/ Poeta Joaquin Lobato 2 |
| 31.- C/ Juan Fernández Palma 1 | 56.- C/ Poeta Joaquin Lobato 8 |
| 32.- C/ Juan Fernández Palma 2 | 57.- C/ San Francisco 14 |
| 33.- C/ San Cayetano 3 | 58.- C/ Cilla 1 |
| 34.- C/ San Juan 3 | 59.- C/ Cilla 7 |
| 35.- C/ San Juan 10 | 60.- C/ Cilla 11 |
| 36.- C/ Del Portichuelo 2-4 | 61.- Plaza De La Gloria 2 |
| 37.- C/ Magdalena 5-5a-5b | 62.- C/ Calzada De Herrera 5 |
| 38.- Plaza Del Carmen 1 | 63.- C/ Calzadilla de Herrera 2 |
| 39.- Plaza Del Carmen 2 | |

Art. 76.- Condiciones de edificación.

Sin perjuicio de lo establecido para este tipo de edificios en el planeamiento superior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección, podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación, tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y de las obras de reforma menor y parcial, así como las obras de ampliación por remonte, siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, que se definen en su correspondiente ficha, y se mantenga la tipología edificatoria existente, conservando en su actual ubicación y configuración los patios y elementos fundamentales de relación interior, permitiéndose pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial y todas aquellas actuaciones de estudio, mejora y conservación que se especifiquen en la ficha de Catálogo. La edificabilidad de las parcelas aquí incluidas será la que actualmente tienen materializada. En aquellos casos en que la superficie sea inferior a la permitida por ordenanzas se permitirá un aumento de la superficie construida con arreglo a las ordenanzas correspondientes y siempre y cuando no afecte a los elementos protegidos. Los edificios ubicados en los entornos de los Bienes de Interés Cultural habrán de tener en cuenta, para poder realizar obras de remonte o aumento de superficie, el no interferir en visuales protegidas de los B.I.C. Se tendrán en cuenta las razones de tipo compositivo con respecto a las edificaciones colindantes, ocultación de medianerías existentes y la no creación de nuevas medianeras.

2. Deberán ser objeto de restauración aquellas partes de la edificación que afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, así como mantener el carácter plástico de la edificación original, además de los elementos esenciales de la memoria colectiva.

3. En el caso de producirse demoliciones intencionadas en estos edificios, así como daños o ruina del inmueble, cuerpos de edificación y elementos protegidos, en estos casos, sin perjuicio de las medidas de disciplina urbanística correspondientes, el propietario del inmueble o el responsable directo del hecho en caso de que éste quede determinado en el correspondiente expediente disciplinario, estará obligado a acometer las Obras de Restauración o de reconstrucción que subsanen el mal causado por el incumplimiento del deber de conservación.

4. En las fichas del Catálogo se describen los valores, espacios o elementos catalogados, croquis de la tipología, altura métrica y documentación fotográfica, así como las condiciones de estudio, mejora y conservación para intervenir en el edificio.

Aquellos edificios en cuya ficha de catálogo no aparezcan las actuaciones permitidas u obligatorias, sólo pueden ser objeto, en caso de urgencia, de Obras de Conservación y Mantenimiento y de Obras de Consolidación.

5. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, exceptuando las placas indicativas del destino y uso del propio edificio, propiedad, despacho profesional, etc. Estas placas tendrán una dimensión máxima aproximada de cincuenta (50) centímetros, sin poder ser luminoso

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Licencia Municipal, se adapten a la presente Normativa.

6. Queda prohibida la ejecución de sótanos o cualquier construcción bajo rasante en aquellas áreas de los inmuebles afectadas por la catalogación. La posibilidad de ejecutarlos en el resto de la parcela, según las condiciones establecidas en el Art. 85 de este Plan Especial estará supeditada al resultado negativo de la actividad arqueológica preceptiva. Las rampas o escaleras de acceso a dichos sótanos no podrán ser ubicadas tampoco en las áreas protegidas.

Art. 77.- Condiciones de uso.

La regulación de usos en los edificios protegidos, así como en el área central de la ciudad, tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, de su entorno inmediato, y, en general, de todo el CENTRO HISTÓRICO. Por estas razones, que singularizan a estos edificios en la ciudad y valoran el mantenimiento de las actividades como una de las medidas indispensables dentro de una política global de recuperación del Centro, la regulación de usos para estos casos conlleva un mayor grado de complejidad y definición normativa.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entiende por "usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen Licencia de Apertura.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior, se permiten los usos siguientes:

a) Uso de vivienda.

Se permite este uso en todas las plantas del edificio. Con carácter excepcional y específico para los edificios protegidos en este nivel se permitirán viviendas interiores, siempre y cuando sus dormitorios y estancias se abran a un patio en el que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro en todas las plantas sea un tercio de la altura total del edificio, con un mínimo de 3,00 metros.

b) Uso de aparcamiento.

No es obligatoria la disposición de aparcamientos. En caso de destinarse la Planta Baja a aparcamientos, deberá dejarse libre la primera crujía de fachada (como mínimo una crujía de 3,00 m.), destinada a Locales Comerciales, vivienda u otro uso que no impide mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

c) Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial.

d) Uso industria artesanal.

Se permite el uso de industria artesana en Planta Baja en las zonas de La Villa y Arrabal siempre que la superficie que se destine a este uso no supere el 70% de la superficie de planta baja del inmueble.

e) Uso hotelero.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

f) Uso de hostelería.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

g) Uso de alojamiento comunitario.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

h) Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano en la zona de Crecimiento histórico. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

i) Uso de asistencia sanitaria.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

j) Se permiten sin restricción los propios de **asistencia pública de la Administración** Los de carácter privado se permiten debiendo atenerse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

k) Uso educativo.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

l) Uso cultural.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

m) Uso religioso.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

n) Uso deportivo.

Con las mismas regulaciones del Uso Recreativo.

o) Uso de protección.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

3. Todos los usos permitidos para los edificios con este Nivel de Protección Arquitectónica tendrán, además de las anteriormente reguladas, la limitación de no resultar manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección.

SECCION TERCERA: NIVEL DE "CONSOLIDACIÓN TIPOLOGICA Y MORFOLÓGICA"

Art. 78.- Definición y ámbito de aplicación.

1. La Consolidación Tipológica y Morfológica es un instrumento de protección general que se refiere a áreas determinadas, grafiadas en planos, que ofrecen un conjunto homogéneo y en las que, sin tener en cuenta edificaciones que destaquen por sí mismas, es necesario mantener o recuperar en su caso las características definitorias que hacen distinguibles dichas áreas en el entorno urbano de mayor rango.

2. Se establecen dos categorías en este nivel de protección:

a) Consolidación Morfológica del Espacio Público

La protección de los espacios será independiente de los edificios que los circundan, estableciéndose criterios de intervención en los mismos, que atenderán a la conservación de los valores que concurren en ellos o la recuperación de los valores históricos que hubieran existido en ellos y que se hayan desvirtuado o perdido.

Los proyectos que afecten a estos espacios habrán de tratarlos de manera unitaria, estableciendo las condiciones de uso de los mismos y sus relaciones y conexiones con el medio circundante, teniendo en cuenta las prescripciones establecidas en las fichas de catálogo correspondientes.

Relación de Áreas de Consolidación Morfológica del Espacio Público:

1. Cruz del Cordero
2. Plaza de San Juan de Dios
3. Plaza de la Constitución- C/ Consistorial
4. Plaza del Carmen
5. Eje de San Francisco
6. Eje del Palacio

7. Plaza de las Carmelitas

b) Consolidación Tipo-Morfológica del Ámbito privado

La protección no es individualizada, sino que se refiere a los inmuebles por pertenecer al área, debiendo todos ellos mantenerse en las condiciones de la protección si cumplen con los parámetros generales, o adaptarse a ellos si se han perdido. Los edificios que se sustituyan lo harán siguiendo de modo general las ordenanzas de este Plan Especial además de las particulares por su inclusión en tales áreas.

En estas áreas, los proyectos de rehabilitación o edificación de nueva planta tendrán en cuenta, además de las prescripciones establecidas en las fichas de catálogo correspondientes, los siguientes aspectos que deberán quedar suficientemente justificados en el proyecto:

- Prioridad de la rehabilitación frente a la sustitución en aquellos inmuebles que se adapten a las características tipo-morfológicas que han supuesto la catalogación del área. La sustitución de inmuebles que no cumplan con dichos caracteres se hará de modo que, sin suponer una intervención mimética, la edificación resultante no altere la apariencia general del área.
- Conservación de la tipología mayoritariamente existente en el área de inclusión.
- Integración formal del edificio en el entorno.
- Utilización de materiales, texturas y colores fundamentados en el análisis histórico del inmueble o del área de inclusión.

Relación de Áreas de Consolidación Tipo-Morfológica del ámbito privado:

- A.- Calle Salvador Rueda.
- B.- Calle Las Tiendas.
- C.- Entorno San Julián-Provisión.
- D.- Entorno Zárate-La Carrera.
- E.- Entorno Pizarro-La Concepción.

Art. 79.- Comisión de Protección del Patrimonio.

Tras la aprobación definitiva del Plan, y por los órganos de gestión municipal competentes, se creará una comisión técnica denominada "Comisión de Protección del Patrimonio", cuya misión específica será realizar los informes necesarios que le sean requeridos para aclarar y definir aspectos del P.E.P.R.I., y de los distintos artículos que remiten a la intervención de la Comisión.

En el acto de constitución de dicha Comisión, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, se establecerán unos Estatutos y Normas internas de funcionamiento, así como la designación de los miembros e instituciones que la compongan, entre los que deberá contarse, en cualquier caso, una representación de los órganos de gestión municipal.

Capítulo 4.-

CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Art. 80.- Definición.

Las condiciones particulares u ordenanzas son aquellas que, junto con las generales que se establecen en el Capítulo 2, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Mediante modificaciones puntuales del Plan Especial podrán alterarse las condiciones particulares de cada zona.

Art. 81.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas son de aplicación a todos los edificios comprendidos en el ámbito del Plan Especial que se define en el artículo siguiente y que no se incluyan en el capítulo anterior como EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

El ámbito del área de aplicación coincide con el grafiado como tal en el plano O.1 *Delimitación P.E.P.R.I. Ordenanzas. Zonificación*. Para los edificios protegidos, cuya normativa se incluye en el capítulo 3 de este Título, tendrán carácter de disposiciones complementarias para lo no contemplado en el mismo.

Art. 82.- Delimitación de las Zonas.

El área incluida en el Plan Especial constituye la zona más representativa de la ciudad en cuanto a sus aspectos de localización de actividades y funciones de centralidad, no sólo dentro de la propia ciudad sino también del Municipio.

A los efectos de aplicación de la presente Normativa y en función de los objetivos que se persiguen, se distingue, dentro del ámbito, tres zonas cuyas principales características diferenciadoras, se exponen a continuación:

1. **Zona de La Villa.**- La Medina. Ocupa la ciudad musulmana intramuros y la extensión de ésta al Norte de la ciudad. Zona definida dentro de los límites conocidos como "La Villa" donde la edificación popular ha predominado sobre cualquier otra, con características peculiares debidas a una topografía generalmente accidentada, parcelaciones menudas

e irregulares, grandes ocupaciones de parcela y composición libre de fachada. Su perímetro está formado por las siguientes calles o tramos de las mismas, empezando por su extremo norte y siguiendo el sentido dextrógiro:

Puerta de Granada, Fortaleza Alta, Fortaleza, Murallas Altas, Puerta de Antequera, Consistorial, Puerta Real, Jazmín, San Lucas, Canteras Bajas Viejas, Arco de San Pascual, Lateral Alto de San Juan de Dios, Doctor Jiménez Pohey.

2. Zona del Arrabal.- Se extiende Al Sur-Sureste de la Medina y la Fortaleza, ocupando la Judería y el conocido como Arrabal de San Sebastián. Al igual que en la zona Intramuros, la edificación popular predomina sobre cualquier otra, no obstante, en ésta, una topografía más accidentada que la anterior, produce una mayor fragmentación de los volúmenes arquitectónicos que son visibles desde gran parte de la ciudad histórica. Su perímetro está formado por las siguientes calles o tramos de las mismas, empezando por su extremo norte y siguiendo el sentido dextrógiro:

Palafreneros, Arroyo de San Sebastián, San Pedro, San Rafael, La Gloria, La Paz, Arroyo de la Molineta, Calzada de Herrera, Callejón de Palacio, Callejón de la Cilla, Cilla, Plaza de la cruz, Guirado, Sastres, Travesía de Santa Cruz, Murallas Altas.

Cuenta con una extensión hacia el Sur en el conocido como Barrio de Los Pajaritos, siendo su perímetro formado por las siguientes calles o tramos de las mismas, empezando por su extremo norte y siguiendo el sentido dextrógiro:

Subida del Cerro, Cristo del Cerro, Málaga, Pajarillos, San Telmo, Ángel, Atarazanas, Alcalde Ramiro Marcos, Bajada del Cerro

3. Zona de crecimiento histórico.- Esta zona ocupa el resto de la extensión del Centro Histórico y su entorno incluido en el ámbito del Plan Especial. Se extiende por el lado Oeste de la Medina y Arrabal ocupando una franja de terreno desde el Sur hasta el Norte del Centro Histórico. Integra las Áreas de San Juan de Dios, la intersección zonal de ésta con el crecimiento urbano de los siglos XVII-XVIII, dicha zona de crecimiento, la intersección zonal de éste con el Arrabal y la transición periférica del Centro, al Sur de ésta, con el resto de la ciudad. Formado por los núcleos tradicionales en que la edificación predominante se debe a un diseño previo, la parcelación es generalmente estrecha y profunda. En las zonas anteriores (1 y 2) las intervenciones no han alterado sustancialmente el paisaje urbano; mientras que en la zona de crecimiento histórico sí se produjo una utilización más intensa del suelo. Su perímetro está formado por las siguientes calles o tramos de las mismas, empezando por su extremo norte y siguiendo el sentido dextrógiro:

Pozo Cubierto, Pozos Dulces, Pozo Almecín, Torno de San Juan de Dios, Lateral Alto de San Juan de Dios, Arco de San Pascual, Salvador Rueda, Las Tiendas, Plaza de la Constitución, Escalerilla de San Juan, San Francisco, Alcantarilla, Mercader, Plaza de Palacio, Callejón de Palacio, Calzada de Herrera, Plaza de la gloria, Arroyo de san Francisco, Esperanza, F. Jiménez Puertas, Hospitalico, Hacilla, Plazuela de San Roque, Plaza de San Roque, Cristo, Plaza de las Carmelitas, Canalejas, Montera, Pancho López, Pilarillo, Provisión, Refidero, Carrión, Alberquilla, Cruz Verde, Cerrillo, San Juan de Dios, Vicario, Huerto del Vicario, Tenerías, Cruz del Cordero.

Art. 83.- Objetivos de la intervención.

Los principales objetivos de la intervención en el Centro Histórico, a los que se entenderán supeditadas las Normas, son los siguientes:

1. Recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.
2. Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.
3. Mantenimiento de la población existente y captación, mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas degradadas.
4. Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.
5. Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.
6. Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.

Art. 84.- Condiciones de la ordenación.

1. Alineaciones y rasantes.

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los Planos como alineaciones de nuevo trazado.

Los espacios públicos o privados existentes con forma de adarves, siempre y cuando no sean de carácter histórico, deberán mantenerse hasta tanto no se realicen en la parcela obras de sustitución total de la edificación, y sea aceptada expresamente dicha ocupación por el Ayuntamiento, en cuyo caso la nueva edificación deberá alinearse a vial. En caso de adarve histórico, éste deberá mantenerse en la fisonomía de la ciudad.

En agregaciones de parcela podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela previa autorización del Ayto. tras informe de la Comisión de Patrimonio.

2. Parcelación.

El mantenimiento del parcelario y su fisonomía de bordes y encuentros entre distintas fincas, constituirá una de las

principales misiones del Plan Especial, unida a la del mantenimiento de alineaciones a vial. De este modo, cualesquiera agregaciones o segregaciones que se produzcan en el ámbito de actuación serán excepcionales, estando debidamente justificadas y que supongan una mejora de las condiciones de la estructura urbana.

Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan Especial salvo en aquellos casos expresamente señalados en este documento.

Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 600 m² cuyo destino sea la edificación de vivienda plurifamiliar, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante y su relación, mediante secciones del viario, con las edificaciones enfrentadas de las calles que sean afectadas por la actuación.

No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes normas.

A los solos efectos de obras de sustitución y ampliación, se entenderán como unidad edificatoria única el conjunto de las parcelas que tuvieren una edificación unitaria.

En áreas sujetas a procesos de rehabilitación podrán definirse nuevas unidades edificatorias mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

La agregación de parcelas, salvo excepciones señaladas en este documento, deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Que el número máximo de parcelas agregadas sea tres.
2. La superficie resultante no superará el doble de la mayor parcela que intervenga en la agregación.
3. La parcela resultante de la agregación mantendrá las diferencias tanto en planta como en fachada, debiéndose siempre diferenciar las parcelas catalogadas anteriores a la agregación.
4. La agregación se adaptará a las pautas de formación histórica del parcelario existente, lo que quedará debidamente justificado en el proyecto.

En caso de parcelas catalogadas:

Son de aplicación a este supuesto las condiciones particulares de parcelación en las normas de protección del patrimonio.

Así mismo, no podrán agregarse a ninguna otra parcela, salvo si lo autoriza expresamente la ficha correspondiente.

En cualquier caso, el proyecto deberá incrementar e ir en coherencia con los valores históricos de la parcela, además de no perjudicar a ninguno de los valores que justifica la protección.

A la parcela resultante le serán de aplicación como mínimo las condiciones de tipos de obras autorizables que

correspondieren a la parcela o parcelas catalogadas.

Podrán segregarse parcelas siempre que todas ellas cumplan las siguientes condiciones:

1. En el caso que históricamente hayan formado unidades catastrales diferentes, siempre que quede documentalmente demostrado este extremo.

- No se permitirán cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas en el planeamiento.

- Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

- La segregación de fincas en que existiera edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento incluyendo la edificabilidad consumida por las construcciones existentes.

2. No se admitirán parcelas sin fachada a la calle. La longitud mínima de la línea de fachada será de cinco (5) metros en la zona de La Villa y Arrabales y de siete (7) en la zona de Crecimiento Histórico.

3. El fondo mínimo de parcela será:

La Villa y Arrabales: cuatro (4) metros.

Crecimiento Histórico: seis (6) metros.

4. Los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo cuyo diámetro no podrá ser inferior a cuatro (4) en La Villa y Arrabales y seis (6) metros en Crecimiento Histórico.

5. La superficie mínima de la parcela será de setenta (70) metros cuadrados en La Villa y Arrabales y de cien (100) en la zona de Crecimiento Histórico.

6. La segregación se adaptará a las pautas de formación histórica del parcelario, lo que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.

Art. 85.- Condiciones de edificación.

1. Para los edificios que resulten ser conformes con la ordenación y la calificación del suelo, se permiten las obras de conservación, restauración y consolidación de acuerdo en todos sus términos con lo regulado en los artículos para edificios protegidos, aún cuando sean disconformes con las condiciones de edificación previstas con carácter general para el ámbito del Plan Especial.

2. Las obras de sustitución de los edificios existentes y las de obra nueva sobre solares habrán de atenerse en

todos sus términos a las Normas que se contienen en los artículos de este capítulo.

3. Queda prohibida la imitación de elementos ornamentales representativos de la arquitectura tradicional, con el objeto de no desvirtuar los genuinos. Se prohíbe, asimismo, la incorporación de detalles de construcción y decoración tradicionales o de interpretación de los mismos con un enfoque historicista.

4. La administración Urbanística municipal exigirá en los proyectos de reforma que afecten al exterior de la edificación, así como los de nueva edificación en los entornos de los monumentos (Bienes de Interés Cultural o con inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz) y los colindantes a los protegidos, 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.

5. Los edificios no podrán sufrir ninguna alteración que afecte a la contemplación, apreciación o estudio de los inmuebles señalados en el apartado anterior, los hitos, espacios significativos y elementos construidos recogidos en el catálogo.

6. La administración urbanística municipal exigirá además los siguientes criterios:

- Los materiales de revestimiento y acabado a utilizar serán los tradicionales, para lo cual deberá realizarse un estudio de fachada por técnico competente donde se recojan materiales utilizados, color, texturas, etc.

- Se prohíben las cubiertas de teja plana de pizarra o material similar oscuro, así como las de planchas metálicas o de fibrocemento.

- Se prohíben los acabados con tela asfáltica, metalizada o no, al exterior.

- Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y gárgolas o se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo, en planta baja irán embutidas dentro del paramento de fachada.

- Los canalones y bajantes vistos serán de cerámica esmaltada u otro material de uso tradicional, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

- El mobiliario urbano estará en consonancia con el carácter cultural del entorno.

7. En obras de sustitución y nueva planta:

a) Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de edificación, se procederá a llevar a cabo un análisis de la propia edificación en su caso, y del entorno que se concretará en una memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:

a.1 Época en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto de cada una de dichas edificaciones.

a.2. Carácter de dichas edificaciones, según se trate de arquitectura catalogada o no, civil o religiosa...

a.3. Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos, materiales, tonos cromáticos recogidos a través de catas en fachadas, etc.

b) El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen.

c) Cuando el proyecto de edificación se destine a un uso singular y/o su diseño sea una muestra de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refieren estas ordenanzas, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado. Su aprobación estará supeditada al informe de la Comisión de Patrimonio creado a tal efecto.

8. En obras de reforma.

a) Habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente, respetando las características básicas de éste. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración, procedente de etapas anteriores, congruente con la calidad y uso del edificio.

b) La modificación y tratamiento de fachadas, portadas y locales comerciales obedecerá a los criterios relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente, así como las catas necesarias para determinación de materiales utilizados y tonalidades cromáticas de fachada.

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

d) Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma.

9. La construcción de sótanos u otras actuaciones bajo rasante estará permitida en todas las zonas no

cauteladas arqueológicamente. En las áreas grafiadas con Protección Arqueológica Tipo C así como en los entornos de los bienes inmuebles inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía se permitirá igualmente la ocupación bajo rasante en los siguientes términos:

a) Independientemente de la intervención arqueológica que corresponda en la parcela debido a la cautela implicada, se realizará una excavación arqueológica en extensión hasta el nivel de afección de obra en todo el ámbito de la ocupación bajo rasante, con la excepción de aquellas zonas limitadas por la seguridad y la estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. En un punto de la intervención se tendrá que llegar hasta niveles geológicos o estériles arqueológicamente hablando.

b) La aparición de restos arqueológicos, entendidos como bienes de dominio público, limitarán el aprovechamiento urbanístico del subsuelo, y en consecuencia quedará prohibido taxativamente el uso de la planta sótano. El sellado de los restos arqueológicos aparecidos se realizará mediante cimentaciones superficiales (losas de cimentación); evitando, por el contrario, cimentaciones semiprofundas (pozos y zapatas) y profundas (pilotes y pantallas); todo ello sin menoscabo de otros criterios de conservación.

c) En el caso de adopción de medidas de conservación y de integración de los restos arqueológicos bajo rasante se considerará la viabilidad de su incorporación mediante Modificación de Proyecto. Si dicha incorporación supusiera una alteración de los parámetros urbanísticos de la parcela o variación de las alineaciones existentes se considerará dentro de la figura de planeamiento que proceda (estudio de detalle o plan especial). Si la naturaleza, extensión y características del hallazgo fueran tales que la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela fuese nulo, esto será causa para la expropiación de la misma.

d) La licencia definitiva para la ejecución parcial o total del proyecto de edificación, en caso de resultado negativo de la prospección, estará condicionada a la finalización de los trabajos arqueológicos planificados, que será acreditada mediante el correspondiente certificado de finalización extendido por la Administración competente en materia de patrimonio histórico, que será delegada en el organismo gestor del presente Plan Especial en el momento de su Aprobación Definitiva.

e) La Consejería de Cultura emitirá la resolución prevista en el art. 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se Aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico, en la que se especifiquen las previsiones referidas a la conservación o remoción de los bienes inmuebles hallados y su afección al proyecto de obras que generó la actividad arqueológica.

10. Las condiciones expuestas en el apartado anterior serán también de aplicación en el caso de cimentaciones profundas que pudieran ser necesarias (pilotes, pantallas...), aunque no estuviere prevista la ejecución de sótano.

Art. 86.- Profundidad edificable, ocupación y patios.

En esta zona urbana histórica, el patio constituye uno de los elementos organizadores fundamentales, definiendo profundamente la morfología de la trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas, para lo que se establecen las siguientes normas de ocupación y dimensiones:

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

La superficie libre de parcela estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una crujía y podrá fragmentarse en dos recintos siempre que cumplan las dimensiones mínimas exigidas. En la zona de Crecimiento Histórico, ésta podrá fragmentarse en varios recintos siempre que, cumpliendo las condiciones mínimas exigidas, al menos el veinticinco por ciento (25%) de dicha superficie, forme un recinto único. La superficie libre, en caso de ser unitaria, se situará en el fondo de la parcela, localizándose, igualmente, en dicho lugar la de mayores proporciones en caso de superficie fragmentada. En aquellas ocasiones en las que la construcción de un cuerpo trasero posibilite la ocultación de medianeras vistas y previo estudio justificativo, se podrá variar la posición final del patio, permitiéndose la construcción de los mencionados cuerpos traseros. Igualmente en parcelas de hasta 15 m de profundidad se permite la ubicación central del patio, permitiendo así la presencia de tres crujía iluminadas. Se computarán como superficie libre de parcela los patios vivideros y de luces, pero no los de ventilación.

Será admisible la solución de muro de cierre como elemento conformador de la alineación, y desde el supuesto de constituir una solución formal habitual en nuestro parcelario, como espacio de rótula llamado “compás”, o como trasera de la edificación en general en parcelas con fachada a dos calles con gran desnivel entre ambas, que resuelve la articulación del espacio exterior público con el privado. En caso de “compás”, éste se conformará como muro de cerramiento de un espacio semipúblico que en ningún caso supondrá la creación de falsas fachadas, retranqueos de alineaciones ni dejará medianeras vistas. El muro de proyecto tendrá una altura de tres (3) metros que podrá llegar hasta cuatro metros y medio (4,5) en la zona de Crecimiento Histórico, con espesor mínimo de pie y medio, siendo recomendable los dos pies. En la zona de La Villa y Arrabal, se convierte en usual los muros conformando traseras, en ellos se podrá llegar a una altura máxima de dos metros y medio (2,5), quedando definido específicamente en la ficha característica de cada parcela afectada. En el mismo abundará el macizo sobre el hueco, controlándose las áreas de transparencia. Su textura será a base de enfoscado enlucido con morteros de cal.

La superficie destinada a rampa o escalera de acceso a sótano y a piso, si se encuentra cerrada, no será computable como superficie libre de parcela.

OCUPACIÓN

La edificación de nueva parcela, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá dejar libre el quince por ciento (15%) en la zona de Arrabal, el dieciocho por ciento (18%) Intramuros y, en la Zona de Crecimiento Histórico, el

dieciocho por ciento (18%) en caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar y el veintidós por ciento (22%) para plurifamiliar, de la superficie total de la parcela, excepto en los siguientes casos:

a) Parcelas existentes al aprobarse el Plan Especial cuya superficie se sitúa completamente a cinco (5) metros o menos de las alineaciones a vial. La ocupación se establece en el 100%.

b) Parcelas existentes al aprobarse el Plan Especial cuya superficie se sitúa completamente a diez (10) metros o menos de la alineación a vial. El coeficiente de ocupación se establece en el noventa por ciento (90%) en La Villa y Arrabal y en el ochenta y cinco por ciento (85%) en Zona de Crecimiento Histórico.

En agregaciones, la superficie libre será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

En rehabilitación de edificios de interés histórico convenientemente justificados, y no catalogados, la superficie libre de edificación será equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela en La Villa y al quince por ciento (15%) en zona de Crecimiento Histórico. En los edificios catalogados y en la zona de Arrabal, donde no se alcancen estos porcentajes, el espacio libre será el que tuviera antes de la reforma.

La superficie libre de parcela podrá reducirse hasta un veinte por ciento (20%) siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela. Para ello el incremento de la edificabilidad que pudiere conllevar, deberá contrarrestarse con una disminución del número de plantas de la totalidad o parte del edificio proyectado, sin que ello pueda suponer una infracción de las condiciones de altura establecidas en estas condiciones particulares.

En las parcelas resultantes de la agregación de parcelas catalogadas con otras no catalogadas, la superficie libre de parcela será la que corresponda en función de la parcela resultante y del tipo de obra que sobre ésta se realice. A efecto de este cómputo se podrán contabilizar los espacios libres y patios catalogados aunque no cumplieran las condiciones mínimas exigidas.

Se autorizan en el resto del solar, si se ubican en patios no organizadores entendiéndose por tales aquellos en torno a los cuáles se desarrollan las comunicaciones verticales y horizontales en el edificio, ligados al esquema acceso, zaguán, escalera, construcciones para cobertizo o almacén de una sola planta, ocupando hasta un veinte por ciento (20%) de la superficie de cada patio, siempre que éste cumpla las condiciones dimensionales mínimas en todas las plantas.

La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado con monteras de cristal no transitables y toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de treinta (30) centímetros pudieran proyectarse, así como los balcones con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros en las zonas Intramuros y de Arrabal; y, con vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros en la zona de Crecimiento Histórico.

En la zona de Crecimiento Histórico se autorizarán ocupaciones mayores a las indicadas en planta baja para uso de aparcamientos siempre que cumpla las condiciones y dotación mínima para este tipo de uso. Para el caso de cualquier

otro uso no residencial compatible, podrán cubrirse los patios a excepción del patio trasero, a nivel del forjado de planta primera, garantizando la iluminación natural del local y la ventilación. En todo caso cualquier incremento de superficie computará en la edificabilidad de la parcela obligando a la reducción de la ocupación en las plantas altas.

En los edificios catalogados se estará a lo establecido expresamente en la correspondiente ficha de actuación.

Si se proyectasen soluciones similares a las tradicionales galerías porticadas, galerías de uso común y abierto a patio en planta baja, podrá computarse el cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Los patios deberán cumplir las condiciones particulares que se establecen y en todo caso las galerías no podrán incluirse en el cómputo de las dimensiones mínimas de dichos patios.

La ocupación bajo rasante podrá ser de la totalidad de la parcela, excepto las zonas que por imperativo de este Plan Especial, o por otras razones debieran ser cedidos en concepto de viales, espacios públicos u otros.

La ocupación y el aprovechamiento del subsuelo estarán supeditados a los resultados de las intervenciones arqueológicas realizadas en la zona.

En el caso de ocupación de espacio público para acceso a la edificación, referente usual en las zonas de La Villa y Arrabales debido a las pendientes del viario, los paramentos verticales se tratarán uniformemente con morteros a la cal hasta el borde superior del pretil que delimita el ámbito de acceso al edificio. Este pretil se realizará en obra hasta una altura máxima de un metro (1) en todo su perímetro pudiéndose rematar su borde superior mediante piedra natural. La utilización de cualquier otro material deberá ser justificada y admitida por la Comisión de Protección del Patrimonio.

Estas verandas de acceso podrán contener e incluso cubrirse con especies vegetales arbustivas autóctonas como el jazmín, los emparrados o la buganvilla, que deberán mantenerse mediante la utilización de materiales adecuados en el entorno.

PATIOS

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto.

b) Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, incluida la Planta Baja, debiendo disponerse los accesos a las viviendas a través de la planta del patio, a cuyo efecto se dispondrá un espacio libre de acceso directo de la calle al patio de dimensión mínima de 2,00 m. si es peatonal y 3,00 m. si es también para tránsito de vehículos.

2. Los patios que no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces.

Las dimensiones y superficies se ajustarán a las establecidas con carácter general en el P.G.O.U.

Art. 87.- Número de plantas sobre rasante y alturas.

El número de plantas sobre rasantes y la altura máxima de la edificación, vendrán dadas por la "Catalogación de calles del CENTRO" (art. 98), diferenciando cada una de sus fachadas, y según los distintos grados que a continuación se relacionan:

ZONA A.- La Villa y arrabales.

Grado de Calle	Nº de plantas	Altura máxima
I	PB+1	6,00
	PB	3,00

ZONA B.- Zona de Crecimiento Histórico.

Grado de Calle	Nº de plantas	Altura máxima
I	PB+1	7,00
II	PB+2	10,00
III	PB+3	13,00

En general, la altura libre de Planta Baja y Principal tendrá un máximo de 3,50 y un mínimo de 2,5 m. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de Plantas Bajas y Altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas en el conjunto de la fachada de calle.

En edificios con frente a dos vías públicas formando esquina o chaflán, si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán o la esquina, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 6 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada. Además deberá separarse al menos 3 metros de la linde medianera.

Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En este caso, la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda, de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores, disminuyendo el número de plantas permitidas.

En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada.

Para los viales de nueva apertura y aquellos otros que no figuren en la relación de "Grado de las calles. Catalogación" (art. 98), el número obligatorio de plantas y la altura máxima de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

Grado de Calle	Nº de plantas	Altura máxima
En la Villa y arrabales	PB+1	6,00 m.
En zona de Crecimiento Histórico		
Hasta 3,50 m.	PB+1	7,00 m.
Más de 3,50 m. hasta 7,50 m.	PB+2	10,00 m.
Más de 7,50 m. hasta 12,50 m.	PB+3	13,00 m.

Art. 88.- Cubiertas. Tratamiento de la última planta como "ático".

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático a modo de aprovechamiento bajo cubierta en la zona de crecimiento histórico, no admitiéndose en las zonas de La Villa y Arrabal.

La superficie así obtenida no computará para la edificabilidad total del edificio, aunque sí lo hará como superficie construida a partir de una altura libre de 1,50 metros.

Por encima de la altura reguladora máxima, sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio mediante faldones de teja curva de pendiente entre el 25% y el 65% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3,00 m. sobre la altura de cornisa. Las pendientes deberán quedar integradas con las de los inmuebles colindantes.

El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.

b) Los petos de barandilla de fachadas de patios interiores que tendrán una altura máxima de 1,20 mts. si son opacos y 1,80 mts. si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas y con las azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

Las azoteas deberán cumplir las condiciones de ejecución material expresadas en el artículo 95.1.

c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa.

e) Los áticos como aprovechamiento de espacios interiores que resulten bajo la cubierta. Estos podrán ser habitables siempre que quede vinculado su uso a la planta inmediatamente inferior, se desarrollen bajo las pendientes permitidas y no se abran huecos al exterior en faldones de cubierta.

Los áticos no tendrán una altura superior a una (1) planta, debiendo resolverse a modo de fachada los encuentros que se ocasionen en sus planos comunes con edificaciones colindantes.

No se permite la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts y las intersecciones con los casetones de acceso a cubierta. No obstante, se permitirán, excepcionalmente, aquellas instalaciones técnicas (antenas) que para su correcto funcionamiento o por determinación de la normativa sectorial de aplicación sea necesario ubicar. En estos casos se acreditará que la solución arquitectónica dada al montaje de estas instalaciones es adecuada al entorno donde se ubica el edificio en cuanto a perspectiva e imagen urbana.

No se admitirá en ningún caso la apertura de huecos en los planos inclinados de la cubierta. De este modo, si se establece aprovechamiento bajo cubierta, éste podrá ventilarse e iluminarse mediante la apertura de huecos en los cerramientos de patio, que en estos casos podrán exceder la altura asignada al número de plantas, siempre que el ático resultante se ajuste a todos los demás parámetros establecidos.

Art. 89.- Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo como el que nos ocupa, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique en Anteproyecto una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares.

Como consecuencia de este ajuste, no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes, de estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

Podrán redactarse Estudios de Detalle que modifiquen las determinaciones de esta sección, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de estas ordenanzas. Estos deberán obtener aprobación de la Consejería de Cultura previa a su aplicación.

Art. 90.- Medianerías.

Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. El promotor o propietario, cuya actuación sea la causante de la aparición de medianeras al descubierto, será el obligado a ejecutar o costear su tratamiento.

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

La pintura de acabados en las medianeras vistas deberá ser, en todo caso, de tonos claros y suaves, debiéndose incluir en el proyecto de edificación a efectos de definición y valoración. Se prohíben las terminaciones de asfaltos y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

Art. 91.- Retranqueos.

Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas y Bajas en alineaciones de fachada, quedando permitidos en los patios interiores.

Art. 92.- Cuerpos salientes.

Se prohíbe todo tipo de cuerpos salientes en fachadas y patios, a excepción de balcones y miradores acristalados.

1. El vuelo máximo será, con relación a la alineación de calle, el siguiente:

- Calles de menos de nueve (9) metros: El vuelo máximo será de treinta y cinco (35) centímetros, sin que pueda su longitud exceder de un tercio (1/3) de la longitud total de la fachada. Puntualmente el vuelo máximo puede alcanzar los cincuenta (50) centímetros en balcones que presenten una disposición principal en la

composición de fachada.

- Calles de más de nueve (9) metros: El vuelo máximo será de cincuenta centímetros (50), sin que pueda su longitud exceder de un tercio (1/3) de la longitud de la fachada. Puntualmente el vuelo máximo puede alcanzar los setenta y cinco (75) centímetros en balcones que presenten una disposición principal en la composición de fachada.

Por razones compositivas de la fachada, se permitirá que en algunas plantas la longitud total del vuelo pueda exceder de un tercio (1/3) de la longitud de la fachada, disminuyéndose proporcionalmente en el resto de las plantas, hasta igualar el máximo teórico permitido.

2. En plantas altas solamente se autorizan, como cuerpos salientes, balcones y cierros o miradores de tipología tradicional, con protección resuelta con cerrajería metálica y cerrados, en su caso, con carpintería de madera, acero o forja.

3. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, ni ningún tipo de cuerpo saliente con pretilos u otros elementos de fábrica. Se permitirá la colocación de cierres en balcones, siempre que se efectúe como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

4. Si la finca tuviera más de una fachada se aplicará para cada una de ellas en lo referente a vuelos, las condiciones del apartado 1 de este epígrafe. La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerará, a efectos de determinar los salientes y vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.

5. Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios se regirán por las condiciones fijadas en el epígrafe 1.

6. No sobresaldrá del plano de fachada ningún elemento decorativo de tiendas, muestras, vitrinas, escaparates, etc... ni ningún cuerpo saliente en plantas bajas que invada el espacio público.

Art. 93.- Elementos salientes.

Se prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios, a excepción de:

- a) Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0.30 m.

b) Zócalos y recercado de puerta de acceso, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cms.

La reforma de elementos arquitectónicos de fachada, como paramentos, cornisas, impostas, pilastras, mochetas, etc., se justificará siempre en función de la coherencia de la composición global de la fachada, así como del propio elemento individualizado.

Art. 94.- Criterios de composición y modulación.

1. Los huecos de la planta baja deberán quedar definidos en el proyecto de edificación al mismo nivel que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con éstas últimas. El plano del escaparate de los locales comerciales, si los hubiere, y de las puertas de acceso a los mismos y al edificio se retranqueará 0,25 metros, al menos, de la alineación de la fachada correspondiente.

La alineación exterior no podrá rebasarse con salientes superiores a quince (15) centímetros, por ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Se permitirá un sólo hueco de garaje por unidad catastral existente a la entrada en vigor de este Plan, teniendo siempre en cuenta lo señalado en las fichas de Catálogo.

El hueco de garaje y el acceso a la vivienda podrán conformarse como huecos independientes sin vinculación física externa entre ellos, aunque sí deberán estar vinculados compositivamente.

2. En las fachadas, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 30 % de la superficie total de la fachada.

3. Por lo general, la altura de los dinteles será común para todos los huecos.

4. Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes.

5. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada donde deberá prevalecer la dimensión vertical sobre la horizontal.

Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de tres (3) metros medidos entre jambas que podrá ser ampliado a tres metros y medio (3,50) en caso de imposibilidad de acceso a éste, y quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de cualquier hueco y de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Estos no podrán en ningún caso abrir total o parcialmente hacia la calle.

Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada a una distancia entre 25 y 40 centímetros del plano exterior de la fachada y abriendo hacia adentro.

6. En planta baja se preferirán huecos mayores que en las altas, situándose los balcones de mayores dimensiones en la planta noble del edificio, predominando sobre los huecos del resto de la fachada. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros debiendo ser la distancia entre balcones, como mínimo, de ochenta (80) centímetros.

7. Excepcionalmente se permiten huecos que no cumplan con los apartados anteriores si las características del diseño lo justifican.

8. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como forma de composición. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de cincuenta (50) centímetros.

9. No se permitirá, en edificios catalogados, la ampliación horizontal de huecos de fachada para aumentar los existentes, salvo en casos excepcionales o indicados en el Catálogo, perfectamente justificados por razones de salubridad o mejora de la composición general del edificio. No se permitirá la ampliación vertical de huecos de fachada convirtiendo ventanas en puertas, a excepción de los casos en que no fuera posible otro acceso y no se afectara negativamente el orden compositivo.

10. Cuando la edificación objeto de la obra, se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada o en áreas de consolidación tipo-morfológica, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

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

Art. 95.- Condiciones de ejecución material.

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Ordenanza, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material.

1. Cubiertas:

Es obligatoria la utilización de cubierta tradicional de teja curva cerámica en la totalidad de la planta alta del edificio en las zonas de La Villa y Arrabales, y en la primera crujía paralela a fachada exterior, y como mínimo en la superficie comprendida entre el plano de fachada y otro paralelo a aquél distante tres metros y medio (3,5 m) hacia el interior de la parcela en la zona de Crecimiento Histórico. El resto del edificio podrá cubrirse con azoteas visitables. El casetón de acceso a dichas azoteas cubrirá la escalera de acceso y la superficie necesaria para la distribución del acceso. Dicho casetón tendrá una superficie máxima igual al 10% de la superficie de la planta inferior, pudiéndose llegar hasta 8 m² en parcelas mínimas y estableciéndose en 25 m² el máximo absoluto para parcelas mayores de 250 m².

La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será del 65% en la zona de Crecimiento Histórico y del 45% en La Villa y Arrabales.

Para la formación de las cubiertas inclinadas se utilizarán tejas curvas, cerámicas en su color natural, que podrán ser puntualmente vidriadas, quedando prohibidas la teja de hormigón o pizarra, así como los acabados en fibrocemento, chapa metálica o similar y láminas impermeabilizantes vistas.

Las aguas pluviales se recogerán en canalones de cerámica vidriada que rematen en gárgolas o conducidas mediante bajantes a red general de alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo serán igualmente de cerámica vidriada. En planta baja irán embutidos dentro del paramento de fachada. Se prohíben expresamente las piezas de fibrocemento o plástico. Se permitirán otro tipo de materiales siempre con la aprobación del Órgano Consultivo.

En edificaciones catalogadas se ejecutará el tipo de cubierta especificado en la ficha de catálogo correspondiente.

Se prohíben expresamente los huecos abiertos en cubiertas.

2. Miradores acristalados y Carpintería exterior:

Deberán tener las proporciones y composición de los existentes en las tipologías arquitectónicas del XIX. Sólo se

permitirán los siguientes materiales: madera, (en su color o pintada), acero, forja.

El vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada, podrá sobresalir a su vez quince (15) centímetros respecto al vuelo de aquella.

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno. Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales. Ésta será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición. Se terminará en negro o gris.

Se dará especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno. En fachadas a vial público la carpintería será de madera pintada en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.). Quedan prohibidos los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.), los anodizados y los metalizados y similares.

Se recomienda el uso de contraventanas.

3. Revestimientos de fachada:

Por lo general, los revestimientos de fachada serán de cal, pintura de exterior sobre enfoscados y revocos o al estuco, preferentemente lisos y de color blanco. El uso de otros materiales tales como ladrillo visto, piedra natural o artificial o azulejos cerámicos deberá quedar restringido sólo a elementos parciales tales como cornisas, cenefas o motivos decorativos, y siempre que no adquieran un valor preponderante en las texturas generales de la fachada. En todo caso dichos materiales, y su utilización en el edificio, habrán de ser expresamente consignados en el proyecto para recibir la aprobación de la Comisión de Protección del Patrimonio a que se hace referencia en el Art. 78. Se prohíbe picar el enfoscado en las edificaciones existentes, para dejar la fábrica de ladrillo a la vista, así como la utilización del bloque de hormigón visto, la piedra artificial, el terrazo, la piedra pulimentada, la imitación de materiales nobles como la piedra, los falsos chapados, plaquetas, azulejos, etc., por no constituir una aportación de creatividad arquitectónica y desvirtuar la edificación genuina del entorno, la fachada total o parcialmente alicatada y los acabados a la tirolesa y similares.

Los zócalos serán del mismo material que el resto de la fachada en Zonas de Villa y Arrabal.

Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales, prohibiéndose expresamente los enfoscados de mortero de cemento visto, sin pintar. En el caso de emplearse pinturas sintéticas ésta será blanca.

En la zona de Crecimiento Histórico se podrán utilizar elementos de azulejería tradicional como parte de la composición (recerco, tiras ornamentales, etc.); se admitirán zócalos de cantería o tratados con revoco que podrán pintarse con colores distintos al resto de la fachada a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición, debiendo utilizarse colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes; se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintado.

No se admitirán las jambas y recerco de huecos moldurados o no en edificaciones de nueva construcción salvo en la zona de Crecimiento Histórico, donde éstos tendrán una anchura no mayor a veinte (20) centímetros, sin superar su realce sobre el plano de fachada seis (6) centímetros; las jambas y recerco de portadas podrán alcanzar un realce de hasta diez (10) centímetros así como una anchura de setenta (70) centímetros. Las de los cuerpos superiores de las portadas, si son balconeros, podrán alcanzar los cuarenta (40) centímetros.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, antenas o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada ni del entorno del edificio en que se sitúen.

En los edificios catalogados se mantendrán los materiales, colores y texturas originales, eliminando elementos añadidos y disonantes.

En reformas y sustituciones de edificios se realizarán catas en fachada vigiladas por profesionales cualificados para determinar materiales y colores de la misma y aplicar en su posterior ejecución.

4. Aleros y Balcones:

En ningún caso, estos elementos deberán ser considerados como prolongaciones de forjado, debiendo tener sus elementos estructurales un canto máximo de 12 cms.

La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo de ochenta (80) centímetros.

No se admitirán las marquesinas sobre balcones o ventanas.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, si no lo prohíbe expresamente la ficha característica, y siempre de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

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

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos.

Se prohíben, en todo caso, cierres de aluminio.

5. Escaleras:

Podrán estar iluminadas y ventiladas por lucernarios cenitales. En este caso deberá dejar un espacio libre (ojo de

escalera) con una superficie mínima de 1,00 m². El lucernario se construirá con vidrios armados y perfiles metálicas. La escalera podrá estar situada con acceso directo desde cualquier posición del patio o dentro del espacio peatonal que une el patio con la calle de fachada.

6. Rótulos comerciales:

En los paramentos de los edificios catalogados como de Protección Integral y Arquitectónica no se permitirá ningún tipo de anuncio, más que las placas indicativas del destino y uso del propio edificio, propiedad, despacho profesional, etc.

Estas placas tendrán una dimensión máxima aproximada de cincuenta (50) centímetros, sin poder ser luminoso, pero sí disponer de una ligera iluminación adosada, suficiente para su localización nocturna.

En el resto de edificios, se permitirán, además de las placas indicativas descritas anteriormente, aquellos anuncios necesarios para la actividad comercial autorizada, si la hubiera, con las siguientes condiciones:

a) Se situarán en la portada del establecimiento comercial, no pudiendo exceder de la anchura del mismo y debiendo quedar integrado en el propio hueco del establecimiento sin invadir el resto de la fachada, ni sobresalir del plano de la misma.

b) En el caso de ser luminosos, la iluminación debe ser la suficiente para su localización, sin desvirtuar ni reforzar la iluminación pública existente.

c) No se permite la colocación de banderolas.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en Plantas Altas, y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan Especial para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente se adapten a la presente normativa.

7. Rótulos comerciales en los espacios públicos:

Con carácter general, se prohíbe todo tipo de rótulo comercial situado sobre los espacios públicos, (jardines, plazas o en el espacio viario), ya sean elementos ligeros desmontables o elementos fijos.

Con carácter excepcional podrán autorizarse aquellos que a juicio de la Comisión del Patrimonio sintonicen con el carácter del paisaje urbano y no supongan una perturbación para la contemplación de elementos singulares de este, así como de los edificios catalogados.

8. Acometidas, cajas de contadores y buzones de correo:

En el ámbito del Plan Especial y especialmente en edificios catalogados, la colocación de instalaciones,

acometidas y aparatos de medición de las compañías suministradoras de servicios (agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y telefonía, así como buzones de correo), para no contaminar la fachada ni la imagen urbana será, interior, tanto si se trata de una vivienda unifamiliar como plurifamiliar o local comercial. Se permitirá la instalación en fachada siempre que se adopten las medidas que aseguren integración en la misma.

Si el edificio posee zaguán de entrada, podrán colocarse en este lugar.

Las compañías deberán disponer hornacinas adecuadas para el instrumental necesario que serán tapadas con puertas lisas pintadas con el mismo color del paramento.

No se instalarán cajas de acometida, contadores, etc. que no queden adecuadamente integrados en las edificaciones.

Las instalaciones deberán ser empotradas, no admitiéndose cableados exteriores.

9. Toldos:

1. Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera treinta (30) centímetros, como mínimo, respetando además el arbolado si lo hubiera, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a los doscientos veinte centímetros (220) sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez replegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas.

2. Para su autorización, se exigirá la presentación de planos indicativos de su color, situación y colocación, debiendo integrarse adecuadamente en el entorno, justificando el cumplimiento de los extremos anteriormente expuestos. En cuanto a los materiales de fabricación, estos deberán ser de color claro y uniforme, evitando los tonos de color vivo y brillante, así como la utilización de marcas publicitarias.

3. En ningún caso se permitirán la colocación de toldos en los edificios catalogados. En los casos, en los que, por la ejecución de reformas autorizadas, aparecieran locales comerciales en la planta baja de edificios catalogados como protección arquitectónica, la colocación de toldos deberá estar expresamente autorizada por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, previo informe de Comisión de Protección del Patrimonio tras la pertinente presentación de planos indicativos de su colocación y ubicación en la fachada, de forma que no afecten a elementos catalogados, bien directamente, o por entorno visual próximo.

4. Las mismas condiciones regirán para la colocación de toldos en los entornos de monumentos por Continuidad física y por Relación visual próxima.

Art. 96.- Tramitación.

1. Proyectos de obras de restauración.

Los documentos exigidos serán los especificados en el apartado correspondiente al nivel de "Protección Arquitectónica"

2. Proyectos de obra de nueva planta.

En el caso de inmuebles incluidos en entornos de B.I.C., los documentos exigidos serán los especificados en el apartado correspondiente al nivel de "Protección Arquitectónica".

En los restantes casos, además de los documentos exigidos con carácter general por estas Normas en su título I, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento de fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

d) Alzado del tramo o tramos de calle donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

e) Descripción fotográfica en formato digital y 18x24 del edificio existente.

f) En donde, bien por las características del uso del edificio o porque la renovación urbana producida en el entorno inmediato no permita la aplicación estricta de algunos de los parámetros de composición de las Ordenanzas, se tramitarán los proyectos mediante una propuesta previa ante la Comisión del Patrimonio o en su defecto, los órganos de gestión municipales, en donde la exención de tales parámetros quede suficientemente justificada.

3. Derribos.

La solicitud de licencia de demolición en esta zona deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias.

Se exceptúan de esta condición los casos de fuerza mayor derivados de la declaración de ruina inminente del propio edificio.

Junto a la solicitud de licencia se presentará informe de los resultados de las catas obtenidas en fachada para determinación de materiales y colores de la misma o justificación de adecuación a la carta de colores elaborada por el Ayuntamiento.

Art. 97.- Condiciones de uso.

La regulación de usos en el área central de la ciudad tiene como objetivo contribuir a la revitalización de la zona manteniendo o recuperando las actividades de centralidad y la residencia, que, junto con las intervenciones sobre la trama urbana y las políticas sectoriales que deben desarrollarse, determinarán la funcionalidad del Centro en el Sistema Urbano. Por estas razones, que singularizan a esta pieza en la ciudad y valoran las actividades de centralidad como elementos fundamentales de la estructura urbana, la regulación de usos que en esta zona se establece incorpora un mayor grado de complejidad y casuística normativa.

Solamente podrán instalarse en el ámbito del Plan Especial, las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo cumplir además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

1. En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación en la forma que define el artículo 85 "Condiciones de la Edificación", se permite el mantenimiento de los usos preexistentes. Sin embargo el uso industrial sólo podrá mantenerse si es de Industria artesanal.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entiende por "usos preexistentes", exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen Licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Radicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma contenida en el párrafo anterior, se establece la siguiente regulación de usos, que será de aplicación en:

- Cambio de una actividad en un edificio.
- Sustitución de edificios.

- Edificios de nueva planta.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrolla más de un uso, por ser compatibles entre sí, habrán de cumplirse simultáneamente todas las condiciones que cada uno de los usos conlleve.

El uso dominante determinado será el residencial con los usos permitidos siguientes:

a) Uso de vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas que en ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en este capítulo. Los accesos se producirán, en este caso, desde el interior del patio, situándose los portales en las crujeas interiores.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.
- b) Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
- c) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

Este uso global comprende los siguientes usos compatibles:

- Pequeños almacenes.
- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de automóvil.
- Centros y servicios terciarios.
- Hotelero / Alojamiento comunitario.
- Oficinas.
- Comercial.
- Dotacional público.
- Espacios libres.

b) Uso de aparcamiento.

Es uso compatible en todas las zonas.

No es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios para uso de vivienda en los siguientes casos:

1. En las obras de "restauración" sobre la edificación existente.
2. Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 150 m².
3. Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 5,00 m.
4. Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 m.
5. En aquellas edificaciones en las que, por ser preceptiva la conservación de su fachada o parte de las mismas, se estime imposible de realizar esta reserva según quede establecido en las fichas de Catálogo.

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda y cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de uso terciario, en Planta Baja o en Sótano. En el caso de utilizar la Planta Baja para aparcamientos, en parcelas con longitud de fachada igual o superior a nueve (9) metros, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,00 m.

Se permiten los edificios destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación se registrarán por la altura máxima edificable, con aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones expresadas en el Art. 88 y la salvedad de la no existencia de patio, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el entorno urbano, en especial en lo referente a cubiertas y fachadas.

Se permitirán la ejecución de edificios destinados a este uso, bajo rasante, en los espacios públicos. En este caso deberá tenerse en cuenta el nivel de protección arqueológica de la superficie sobre la que se actúa.

c) Uso de oficinas y uso comercial.

Es uso compatible en todas las zonas.

Los edificios de oficinas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las oficinas abiertas al público, tales como bancos, agencias turísticas, gestorías, notarías o sedes de asociaciones deberán instalarse en edificios exclusivos para dicho uso o en las plantas bajas de los edificios, de acuerdo con la calificación urbanística correspondiente; las oficinas de uso interno o privado, tales como las de administración de empresas, despachos o consultas profesionales podrán

situarse en edificios exclusivos para el uso de oficinas o en cualquier planta de un edificio con otros usos compatibles, de acuerdo con la calificación urbanística y, asimismo, en el caso de que se trate de despachos o consultas profesionales, como anexos de la vivienda del titular, siempre y cuando lo admitan las normativas específicas del uso que fuesen de aplicación.

- Accesos: las oficinas abiertas al público en planta baja, cuando superen los ciento cincuenta metros cuadrados de superficie útil, habrán de contar con acceso propio e independiente desde el viario; los despachos y consultas profesionales que se vinculen a la vivienda del titular tendrán acceso directo desde el vestíbulo de la misma.

El uso comercial deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Que la actividad comercial tenga lugar en un establecimiento con acceso independiente.

Siempre que los locales comerciales sean destinados a bares, restaurantes o cualquier actividad turístico-comercial quedarán exentos de la obligación de reserva de aparcamientos.

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Excmo. Ayuntamiento autorice expresamente, pudiendo recabar cuantos informes y estudios de impacto ambiental, tráfico, etc. que estime conveniente.

Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se excepcionan de esta regulación por su carácter de equipamiento, y se permiten sin restricciones.

Se permiten los edificios destinados a uso comercial y a edificios de oficinas en la Zona de Crecimiento Histórico y en Planta Baja en la Zona de La Villa y Arrabales hasta un máximo del 70%.

d) Uso industrial.

Se permite exclusivamente la actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante. (Almacenes, talleres artesanales y pequeña industria).

La fachada de la edificación deberá garantizar una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

e) Uso hotelero.

Es uso compatible en todas las zonas.

Se permite con la misma regulación que el uso de oficinas y comercial anteriormente descrito. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso en todas las zonas.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

Se consideran incluidos en el uso hotelero:

- los hoteles,
- los hostales,
- las pensiones,

sea cual fuere la categoría en que fueran clasificados por la Delegación de Comercio y Turismo.

f) Uso de hostelería.

Es uso compatible en todas las zonas.

Podrá disponerse en Planta Baja, Primera y Sótano o en edificio destinado a tal fin.

Se permite con la misma regulación que el uso de oficinas y comercial anteriormente descrito. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso en todas las zonas.

g) Uso de alojamiento comunitario.

Se permite con la misma regulación que el uso hotelero, considerándose como uso compatible en todas las zonas.

Se consideran incluidos en el uso alojamiento comunitario:

- los conventos.
- las residencias de estudiantes.
- se excluye el uso de asilo que, por sus especiales características, se incluye como uso asistencial.

En el caso de residencias de estudiantes se establece la condición limitativa de reservar en el interior de la parcela espacios para el aparcamiento de vehículos en la proporción de una plaza por cada cinco (5) huéspedes o fracción, salvo que fuera imposible por tratarse de un edificio catalogado que presente esta imposibilidad, aunque debe quedar resuelta esta reserva en superficie.

h) Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano, considerándose uso compatible similar al de oficinas y comercial. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

Condiciones específicos

-En los edificios cuya altura deba ser singular por su destino (teatros, cines, etc.) se podrá alterar la altura de planta limitada por las condiciones de la calificación urbanística distribuyendo convenientemente los espacios, sin sobrepasar el volumen capaz de la edificación de la parcela que se obtendría por aplicación de los parámetros de situación de la edificación, ocupación de la parcela y altura máxima métrica total.

- Deberán disponer de espacios destinados a aparcamientos de vehículos en la proporción de una plaza por cada diez (10) asientos, en todos los locales de nueva creación o cuando se proyecten ampliaciones de los existentes.

- Los locales de espectáculos públicos, de carácter turístico que tengan una capacidad inferior a los doscientos (200) espectadores, quedarán exentos de las obligaciones anteriores, siempre que queden demostrado tal carácter a juicio del Excmo. Ayuntamiento.

i) Uso de asistencia sanitaria.

Se permiten sin restricción los propios de Asistencia Pública de la Administración. Los de carácter privado se permiten debiendo atenerse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado. Se considerará como uso compatible en todas las zonas del ámbito del PEPRI.

j) Uso educativo.

Uso complementario en el ámbito del Plan Especial.

Se permiten sin restricción con la regulación propia de su uso. Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

k) Uso cultural.

Uso complementario en el ámbito del Plan Especial.

Se permiten sin restricción con la regulación propia de su uso. Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

l) Uso religioso.

Uso complementario en el ámbito del Plan Especial.

Se permiten sin restricción con la regulación propia de su uso. Se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

m) Uso deportivo.

Uso complementario en el ámbito del Plan Especial.

Con las mismas sin restricción con la regulación propia de su uso.

n) Uso de protección.

Uso complementario en el ámbito del Plan Especial.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

Uso en sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Garajes en la medida que establezcan estas normas.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

Art. 98.- Grado de las calles. Catalogación.

Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máxima edificable y número obligatorio de plantas. No obstante, debido a la complejidad del viario, la variabilidad de la anchura de las calles y la posibilidad de cambios en la numeración postal, el siguiente listado se hace de modo general. Para la máxima altura edificable correspondiente a cada inmueble, prevalecerá en cualquier caso lo grafiado en el plano de Alturas de la Edificación.

ZONA A (La Villa y Arrabal)

CALLE	TRAMO	CATEGORIA
Agua.		I
Acera de San Marcos		I
Alcalde Ramiro Marcos		I

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE VÉLEZ-MÁLAGA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ángel	
Arco de San Pascual.	
Arroyo de San Sebastián.	
Atarazanas	
Bajada de la Molineta	
Bajada del Cerro	
Calleja de la Parra.	
Calleja de Santa María	
Calzada de Herrera.	
Calzadilla de Herrera.	
Cañadú.	
Canteras Altas.	
Canteras Bajas Nuevas.	
Canteras Bajas Viejas.	
Casas Capitulares.	
Cercadillo del Moro.	
Cercadillo de San Sebastián.	
Cercadillo Murallas Bajas.	
Cercadillo Santa María.	
Consistorial.	
Córdoba.	
Cristo del Cerro	
Doctor Eduardo Jiménez Pohéy.	
Espinar.	
Fortaleza	
Fortaleza Alta.	
Gato	
Guirado.	
Hacilla	
Jazmín	
La Gloria.	
Los Sastres.	
Lt. Alta S. Juan de Dios.	
Madroño.	
Málaga	
Mercado.	
Miguita	
Monjas del Hospital.	
Monte Carmelo.	
Murallas Altas.	

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE VÉLEZ-MÁLAGAEXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
NORMATIVA URBANÍSTICA

Murallas Bajas.	
Pajarillos	
Palafreneros	
Pastoril.	
Plaza de Rojas.	
Plaza de Santa Cruz.	
Plaza Imagen.	
Plazuela Espinar	
Pozo Almecín.	
Pozo del Rey	
Pozos Dulces.	
Puerta Antequera.	
Puerta de Granada	
Puerta Real	
Real de la Villa.	
Rodalcusa.	
Rosa.	
San Antonio.	
San Diego.	
San Gabriel.	
San Lucas.	
San Miguel.	
San Pablo.	
San Pedro.	
San Rafael.	
San Telmo	
Santa Inés.	
Santa Lucía.	
Santa María.	
Santa Teresa.	
Santuario.	
Subida a la Fortaleza.	
Subida a las Murallas	
Suspiro.	
Tajo de San Sebastián.	
Tapia de la Cruz.	
Torno San Juan de Dios.	
Travesía de Santa Cruz.	
Tras Casas Capitulares.	
Tres Casas.	

ZONA B (Casco y Crecimiento Histórico)

CALLE	TRAMO	CATEGORIA
Albero		III
Alberquilla.		I
Alcalde Eloy Téllez.		I
Alcalde José Herrera.		II
Alcantarilla.		II
Almudena.		I
Arcipreste José Ariza.		I
Arcipreste José Ariza	pares 6-14	II
Arroyo de la Molineta.		I
Arroyo de San Francisco.	Plaza de la Gloria-C/ Lope de Vega	II
Arroyo de San Francisco.	C/. Lope de Vega – Pl. de la Concepción	I
Arroyo Hondo.		I
Arroyo.		I
Bajada de la Molineta		I
Barbacana.		I
Beatas.		I
Capitán Cortés.		II
Callejón de la Cilla		I
Callejón del Cerrillo.		I
Callejón del Tejar.		I
Callejón Palacio.		I
Calleja Santa María.		I
Campillo.		I
Canalejas.	Plaza de las Carmelitas-C/. Montera	III
Capuchinos.		II
Carrasco.		I
Catalán		I
Cerrillo.		I
Cobertizo Olmedo.		I
Cofrade Juan Acosta.		I
Compás.		II
Concepción.		I
Cristo.		II
Cruz del Cordero.		I
Cruz Verde.		I
Cuesta de Ceballos.		II
Del Mar.		I

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE VÉLEZ-MÁLAGA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008

NORMATIVA URBANÍSTICA

Del Mercader.	Cilla - San Francisco	I
Del Mercader.	San Francisco- Arc. José Ariza impares	I
Del Mercader.	San Francisco- Arc. José Ariza pares	II
Desamparados.		I
Escalerilla de San Juan		II
Esperanza.		II
Federico Macías.		I
Federico Vahey.		II
Félix Lomas.		II
F. Jiménez Puertas		II
Francisco Téllez Macías.		II
Fray Julián Marcos.		II
Fresca.		II
Geráneos.		I
Gigantes.		II
Gigantes	1,2,4	I
Hospitalico		II
Huerto Carrión.		I
Huerto del Vicario.		I
José Téllez Macías.		II
Juan Bautista Hurtado.		I
Juan Fernández Palma.		II
La Carrera.		II
La Cilla.		I
La Paz.		I
Las Tiendas.		II
Lope de Vega.		II
Los Moros.		II
Los Sastres		I
Luis de Rute.		II
Magdalena.		II
Margarita.		I
Martillo.		I
Miguel Berjillos.		II
Montserrat.		I
Montera.		III
Mudéjares.		I
Murcia.		I
Padre Tiendas.	Hasta Plazoleta impares	II
Padre Tiendas.	Hasta Plazoleta pares	II

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE VÉLEZ-MÁLAGAEXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
NORMATIVA URBANÍSTICA

Padre Tiendas.	Desde Plazoleta hasta Plaza Carmelitas	III
Pancho López.	Pares 20-	I
Pancho López.	F. Téllez Macías-Pilarillo	II
Pancho López	Montera-Canalejas	III
Portichuelo.		II
Paseo Nuevo.		II
Pescadería Vieja.	Impares 1,3,5	I
Pescadería Vieja.	Impares 7,9	II
Pescadería Vieja.	pares	II
Pesebre Trasierra.		I
Piedad		II
Pilarillo.		II
Pintor Evaristo Guerra.	C/. Rute-C/.Pizarro-pares	I
Pintor Evaristo Guerra.	C/. Ruste-C/. Pizarro-impares	II
Pintor Evaristo Guerra.	C/. Pizarro-C/Cristo	I
Pintor Francisco Hernández.		II
Pizarro.		I
Pizarro	Luis de Rute-P. Evaristo Guerra impares	II
Plaza de la Concepción.		I
Plaza de la Constitución.	2,3,4	II
Plaza de la Constitución	5,6,7	I
Plaza de la Gloria.		I
Plaza de las Carmelitas.	C/. Juan Breva-C/Canalejas	III
Plaza de las Carmelitas.	C/. Canalejas-C/. Romero Pozo	III
Plaza de las Carmelitas.	C/. Luis de Rute-C/. Cristo	II
Plaza de las Indias.	1-6	II
Plaza de las Indias	7-12	I
Plaza de San Julián.		I
Plaza del Carmen.	Pancho López- San Elías	I
Plaza del Carmen.	C/. Pancho López - C/. Portería del Carmen	II
Plaza del Carmen.	C/. Portería del Carmen - C/. Romero Pozo	II
Plaza del Carmen.	C/. Romero Pozo - C/. San Elías	II
Plaza del Trabajo.		II
Plaza los Sastres.		I
Plaza Palacio.	2,3	II
Plaza Palacio	4-7	I
Plaza San Francisco.		II
Plaza San Juan de Dios.		I
Plaza San Roque		II
Plazuela San Roque		II

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE VÉLEZ-MÁLAGA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

TEXTO REFUNDIDO. JULIO 2008

NORMATIVA URBANÍSTICA

Poeta Joaquín Lobato.		II
Portería del Carmen.	impares	II
Portería del Carmen	esquina Montera	III
Pozo Ancho.		I
Pozo Cubierto.		I
Provisión.		I
Reñidero.	C/. San Isidro - C/. Fresca	II
R Robledillo.		I
Romero Pozo.		II
Royo.		I
Salvador Rueda.	Las Tiendas-Félix Lomas-Puerta Antequera	II
Salvador Rueda.	C/. Félix Lomas-Pza. S. Juan de Dios	I
San Cayetano.	Impares	II
San Cayetano.	4	I
San Elías.		II
San Francisco.		II
San Isidro.		I
San Isidro.	Esquina Reñidero par	II
San Juan de Dios.		I
San Juan.		II
San Juan.	1	I
San Julian.		I
San Matías.		I
Sevilla.		II
Vicario		I
Tenerías.		I
Zárate.		I

Capítulo 5.-

DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION Y PLANES ESPECIALES

Art. 99.- Definición y ámbito.

El Plan Especial delimita como Unidades de Ejecución bolsas de suelo dentro de su ámbito, cuya urbanización se prevé con el objetivo de obtener coherencia estructural y nuevos equipamientos en la ciudad existente.

Su delimitación se expresa en el plano de "Unidades de ejecución" a escala 1/2.000.

Art. 100.- Determinaciones.

Las Unidades de Ejecución y Planes Especiales que hayan de desarrollarse se deberán ajustar a las determinaciones de este documento y a las que establezca el P.G.O.U.

Art. 101.- Regulación de la Ordenación y la Edificación en las Unidades de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución que hayan de desarrollarse se deberán ajustar a las determinaciones de este documento y a las que establezca el P.G.O.U.

Art. 102.- Regulación de la Ordenación y Edificación en los Planes Especiales.

En las Unidades de Ejecución y Planes Especiales que hayan de desarrollarse se deberán ajustar a las determinaciones de este documento y a las que establezca el P.G.O.U.

Título V

PROTECCIÓN Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO

Capítulo 1.- DEL CATÁLOGO

Art. 103.- Elementos a proteger

1. Las fichas del Catálogo definen en todos los edificios con algún nivel de protección las determinaciones, con carácter normativo, sobre los elementos a proteger, sus cautelas arqueológicas y cualquier otra referencia que se realice sobre la altura, la posibilidad de ampliación, segregación, agregación, etc.

2. Con independencia de cualquier otro elemento individualizado o condición específica para cada edificio recogidos en las fichas del Catálogo, con carácter general para cada tipo edificatorio en los que se han incluido los edificios catalogados, se han considerado unos elementos a proteger, siendo éstos los que se señalan en los siguientes artículos.

3. Con independencia de lo que se establece en los siguientes artículos de los elementos a proteger, se considera que cualquier elemento arquitectónico mueble que no haya podido ser catalogado en las fichas individuales, pero que su naturaleza, estado de conservación o importancia artística o histórica así lo aconsejen, habrá de ser conservado, tanto en las labores de mantenimiento periódicas como en las actuaciones de rehabilitación o reforma. Se entienden como elementos arquitectónicos muebles, aquellos que formando parte de una edificación o espacio público, lo son de modo accesorio, sin llegar a ser partes indisolubles de los mismos, como rejas, canalones, gárgolas, cierros, carpintería, placas históricas, piedras angulares, artesonados, etc.

Art. 104.- Conservación de fachada

1. Supone el mantenimiento de la fábrica original con los refuerzos y consolidaciones precisas pero sin introducir estructura portante que suponga cajeados y reducciones de la fábrica original. No se permite la modificación de sus huecos tanto en disposición como en sus dimensiones, balcones, cornisas, recercados, avitolados, zócalos, impostas, carpinterías y cerrajerías existentes, salvo que las obras obedecieran a una razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la

restitución de los elementos originales desaparecidos.

2. Excepcionalmente se podrá permitir la apertura de huecos en planta baja, cuando el uso, a la cual se destine, así lo necesite o aconseje siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y el mismo no rompa la composición de la misma.

3. Los materiales a utilizar en toda obra sobre la fachada deberán ser de iguales o similares características a las originales, debiéndose eliminar los elementos añadidos, que hubieran desvirtuado el estilo y armonía del edificio, así como elementos publicitarios, toldos o cualquier otro que distorsione la configuración global de la fachada, debiéndose ocultar igualmente las instalaciones que pudieran quedar vistas.

4. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de los tonos de pintura originales, realizándose las investigaciones oportunas, y en cualquier caso deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.

5. En caso de permitirse una ampliación coplanaria, ésta deberá de respetar la modulación de huecos en la planta inferior. Las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

Art. 105.- Conservación de crujías

1. Supone el mantenimiento de las fábricas originales que soporta (soportan) la (las) crujía (crujías) si se trata de crujías paralelas a fachada y de al menos cuatro (4) metros de ésta por crujía si son perpendiculares a ella.

2. Deberá mantenerse igualmente la viguería original en sus cotas originales, pudiéndose realizarse sustituciones de ellas siempre que el cambio se realice por elementos iguales o similares y sin cambiar el sistema de forjado.

3. Igualmente deberá restaurarse los artesonados existentes en dicha (dichas) crujía (crujías), manteniéndose o poniéndolos en valor si estuvieran ocultos.

Art. 106.- Mantenimiento del tipo de cubierta

1. Supone el mantenimiento de la cubierta en forma, pendiente, materiales y cotas.
2. Se permiten obras de conservación, desmontaje de la existente si se encuentra en mal estado, la restitución de los elementos estructurales por otros iguales o de similares características, la impermeabilización de la misma, debiendo procurarse que en las cubiertas inclinadas se utilicen los mismos materiales desmontados, una vez limpios y resanados o en último caso unos similares en características y forma.

Art. 107.- Conservación del patio

1. Supone el mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones con las fábricas y elementos originales, tanto del espacio libre como de sus galerías, así como las crujeas que sirven de configuración al mismo.
2. Sobre dicho espacio sólo se permitirán obras de resanado de las fábricas, no permitiéndose la sustitución de elementos estructurales como columnas, arcadas, etc. que configuran el espacio.
3. Se permitirán ampliaciones por remonte en el patio siempre que se conserven las características del patio protegido.
4. Deberá mantenerse el carácter del patio, no permitiéndose la compartimentación total o parcial del patio y galerías.
5. Igualmente deberán conservarse todos los elementos complementarios, como son cerrajería, carpintería, decoraciones de arcos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.

Art. 108.- Conservación de la escalera

1. Al igual que el patio deberá conservarse la estructura portante de la escalera y todos los elementos que la configuran en forma y dimensiones originales.

2. Sobre ella sólo se permitirán operaciones de resanado y consolidación, estando prohibida la sustitución del sistema estructural por otro distinto del original.

3. Igualmente deberán de conservarse todos los elementos complementarios, como su cerrajería, carpintería, elementos decorativos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.

Art. 109.- Conservación de la Organización Tipológica

1. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (patios, entradas, escaleras, etc.)

2. Deberá mantenerse el espacio libre significativo, organización de accesos desde la calle, disposición de los núcleos de acceso vertical y horizontal a las piezas habitables, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.

3. Esta conservación afecta a los inmuebles catalogados con Protección Integral y Arquitectónica con las puntualizaciones realizadas en las fichas de Catálogo.

Art. 110.- Configuración global de la fachada

En el caso en que se permitiera el derribo de la fachada original, la nueva construcción deberá responder básicamente a la existente en disposición, tipo y dimensiones de huecos, alturas de forjados y cornisas y cualquier otro elemento que se considere de interés y que quede reflejado en las fichas del Catálogo.

Art. 111.- Conservación del núcleo zaguán-escalera-patio

Supone la conservación del núcleo formado por el zaguán de entrada, la escalera y el patio, si lo tuviera, con las exigencias anteriormente expuestas para cada elemento.

Capítulo 2.-

ENTORNO DE MONUMENTOS

Art. 112.- Definición y Ámbito.

Se entiende por Entorno de un edificio declarado o Incoado Bien de Interés Cultural (BIC) o inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, al conjunto de edificaciones incluidas en el mismo por el organismo competente, sobre los que se aplican unas medidas especiales de protección derivadas de su relación con el elemento.

Para los Entornos de los Bienes de Interés Propuestos, serán de aplicación las normas contenidas en este capítulo hasta el momento en que sean declarados o incoados Bienes de Interés Cultural o Inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz los edificios correspondientes por la administración competente, momento en el que se regularán por la legislación específica correspondiente.

Art. 113.- Competencias.

Las competencias en los Entornos de Monumentos podrán ser traspasadas al Ayto. de Vélez-Málaga, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 38 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 114.- Miradores.

Queda expresamente prohibida la construcción de cierros de aluminio en todo el ámbito de los entornos.

Art. 115.- Clasificación.

Los Entornos de un edificio monumento se clasifican en tres ámbitos:

- a) Entorno por continuidad física.
- b) Entorno por relación visual.

c) Entorno por relación urbana.

Art. 116.- Entorno por continuidad Física.

Están incluidas aquellas parcelas colindantes en todo o en parte con el elemento.

Todo proyecto de obras sobre cualquiera de estas parcelas deberá tener en cuenta necesariamente, así como justificar explícitamente, los siguientes aspectos:

- Relaciones históricas, catastrales o arquitectónicas con el elemento. Yacimientos comunes.
- Alineaciones entre la parcela y el elemento.
- Medianeras comunes. Estado físico de las mismas, conservación, servidumbres, vistas desde o hacia algunos espacios del elemento. Subterráneos y sótanos comunes.
- Instalaciones comunes de agua, energía eléctrica o alcantarillado y su influencia sobre el elemento.
- Relaciones hueco-macizo y ritmos de huecos en todas las plantas. Apoyo visual de la edificación en el suelo: dimensiones de huecos, cocheras y escaparates.
- Relaciones mutuas de altura, volumetría, niveles y cotas, teniendo en cuenta la obligatoriedad de no alterar el resultado del conjunto.
- Usos compatibles con el elemento.
- Publicidad comercial, marquesinas y toldos.

Art. 117.- Entorno por Relación Visual.

Están incluidas aquellas parcelas con relaciones visuales al elemento.

Todo proyecto de obras sobre cualquiera de estas parcelas deberá tener en cuenta necesariamente, así como justificar explícitamente, los siguientes aspectos:

- Alturas y número de plantas en relación con el Monumento.
- Alineaciones.
- Escala arquitectónica de la implantación.
- Relaciones hueco-macizo y ritmos de huecos en todas las plantas. Apoyo visual de la edificación en el suelo:

dimensiones de huecos, cocheras y escaparates.

- Vuelos y salientes en relación con la estructura visual del Bien.
- Diseño de las cubiertas y elementos sobre las mismas.
- Materiales, color y textura.
- Detalles arquitectónicos.
- Usos compatibles.
- Publicidad comercial.

Independientemente de lo que especifiquen otras ordenanzas de este Plan Especial en cuanto a alturas permitidas, ningún edificio incluido en el entorno de un B.I.C. podrá interferir en las visuales históricas de éste, debiéndose mantener en casos de sustitución o reforma de edificios la condición volumétrica previa.

Art. 118.- Entorno por Relación Urbana.

Están incluidas aquellas parcelas con relaciones urbanas con el Bien (en vías de aproximación al monumento o en espacios urbanos con influencias del Bien).

Todo proyecto de obras sobre cualquiera de estas parcelas deberá tener en cuenta necesariamente, así como justificar explícitamente, los siguientes aspectos:

- Alturas y volúmenes.
- Escala arquitectónica.
- Relaciones hueco-macizo.
- Apoyo visual de la edificación en el suelo.
- Cubiertas y elementos sobre las mismas.

Art. 119.- Protección de Vistas Lejanas.

En el caso de Vélez-Málaga, debido a su extraordinaria calidad como Conjunto de vistas lejanas se determina una protección explícita que abarca la totalidad del ámbito del Plan Especial.

Todo proyecto de obras sobre cualquiera parcela de este ámbito deberá tener en cuenta necesariamente, así como justificar explícitamente, los siguientes aspectos:

- Articulación volumétrica.
- Cubiertas y elementos sobre las mismas.
- Los inmuebles no podrán sufrir ninguna alteración que afecte a la contemplación, apreciación o estudio de los monumentos.

Capítulo 3.-

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 120.- Objeto.

El objeto de las presentes Ordenanzas es la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico y su relación con el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos en el marco de las Directrices que sobre esta materia están contenidas en el presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Vélez-Málaga (Málaga).

El presente Plan Especial se ajusta, entre otras, a las siguientes disposiciones:

a. En el ámbito Internacional:

- Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico firmado en Londres el 6 de mayo de 1969,
- Convención de 23 de noviembre de 1972 para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural,
- Convenio para la Salvaguarda del Patrimonio Arquitectónico de Europa (Granada, 3 de octubre de 1985),

todos ellos ratificados por nuestro país.

b. En el ámbito estatal:

- Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. de 29 de junio de 1985).

c. En el ámbito autonómico:

- Ley 1/1991, del Patrimonio Histórico de Andalucía. (B.O.J.A. del 13 de septiembre de 1991).
- Orden de 28 de Enero de 1985 por la que se regula el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 10 de Octubre de 1985, complementaria de la anterior.
- Resolución de 28 de Abril de 1988 de la Dirección general de Bienes Culturales por la que se desarrolla la Orden de 28 de enero de 1985.

- Orden de 30 de Octubre de 1992 del Consejo de Cultura y Medio Ambiente por la que se modifica el artículo 15 de la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Decreto 19/1995 de 7 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003 de 17 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Art. 121.- Definición de Patrimonio Arqueológico.

1. De acuerdo con el artículo 40.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo. Asimismo, integran este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. En consecuencia, y a los efectos de las presentes Ordenanzas, queda caracterizado el Patrimonio Arqueológico de la forma siguiente:

a) **Subyacente:** Constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos, y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellos que estén ubicados bajo cota de superficie.

b) **Emergente:** Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Art. 122.- Ámbito de aplicación.

Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico y urbanístico, tanto en suelo privado como en espacios públicos, que se pretendan realizar en el ámbito del presente Plan Especial, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección y documentación, así como su conservación e integración en su caso.

Art. 123.- Tipología de las intervenciones arqueológicas.

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección en las presentes

Ordenanzas, se establece la siguiente tipología de las intervenciones arqueológicas según quedan definidas en el artículo 3 del Reglamento de Actividades Arqueológicas:

a) **Excavación arqueológica extensiva**, entendiéndose como tal 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. El tipo de intervención no condiciona la profundidad.

b) Por **sondeo arqueológico** se entiende la remoción de tierras con predominio de la profundidad sobre la extensión, con el fin de permitir una documentación exhaustiva del registro estratigráfico y la extracción controlada de los restos arqueológicos. Salvo causas justificadas se entiende que la finalidad del sondeo estratigráfico es la de agotar el depósito arqueológico hasta su máxima profundidad.

c) Por **control arqueológico de movimientos de tierra** se entiende el seguimiento de las remociones de terreno realizadas tanto por medios mecánicos como manuales según las características del lugar, con el objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

d) Por **análisis arqueológico de estructuras emergentes** se entiende la aplicación a las estructuras y elementos que forman o han formado parte de un edificio de la metodología arqueológica mediante las técnicas que le son propias:

Análisis y documentación de paramentos.

Estudios planimétricos y alzados murarios.

Apertura manual de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes.

Vigilancia arqueológica de la obra.

2. Una misma actuación, tanto en estructuras emergentes como subyacente, podrá englobar uno o varios tipos de las indicadas.

Art. 124.- Definición de Suelo Privado y Espacio Público.

1. Se entiende por **suelo privado**, a los efectos de las presentes Ordenanzas, el sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter privado o público de su propiedad, y que así es reconocido como tal en el planeamiento vigente, por contraposición a aquellos otros con carácter de espacio público –calle, plaza, parque, etc.– que se consideran en el apartado siguiente.

2. Se consideran **espacios públicos**, a los efectos de las presentes Ordenanzas, los viarios, calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública. No se incluirán aquí, por tanto, los restantes suelos dotacionales.

Art. 125.- Grados de protección.

1. Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico subyacente, se establecen los siguientes grados de protección en función de su presunta mayor o menor riqueza arqueológica y/o interés científico.

1.1 TIPO A

Se aplicará al ámbito grafiado como tal en el Cerro de la Fortaleza, circunscrito al viario que rodea al primer recinto amurallado, allí donde existen restos emergentes y soterrados conocidos. Este grado de protección supone la conservación íntegra de la zona, permitiéndose sólo obras de apoyo a la conservación y a los estudios científicos, así como aquellas que supongan la puesta en valor de los hallazgos.

1.2.- TIPO B

Consideramos como tales aquellos yacimientos arqueológicos detectados en superficie, o con indicios arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

Se aplicará en el ámbito grafiado como tal en el plano O.2.2 correspondiéndose con la zona Intramuros de la Muralla, áreas perimetrales al Sur de ésta incluyendo la parte histórica del Arrabal de San Sebastián y los entornos inmediatos de la Iglesia de San Juan Bautista y el Convento de San Francisco, los monumentos y/o restos arqueológicos conocidos, declarados o no Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural, sujetos a investigación científica, los entornos de B.I.C. declarados o incoados y los edificios con protección integral en el Plan Especial.

En estas zonas la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de nuevo desarrollo, incluyendo tanto la edificación como la urbanización (naves industriales, viviendas, invernaderos...). En los Bienes de Interés Cultural se permitirán aquellas obras relacionadas con la conservación, restauración y dotación de equipamientos culturales que sean compatibles con la naturaleza del monumento, debiendo ser aprobadas por las entidades competentes, en este caso el Ayuntamiento de Vélez-Málaga y la Junta de Andalucía.

En el área de Crecimiento Histórico con cautela Arqueológica Integral incluyendo los entornos de los bienes inmuebles grafiados en el plano, inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, así como los catalogados con protección integral, a los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótanos quedará condicionada a la actividad de sondeo arqueológico, con posibilidad de excavación en extensión hasta el nivel de afección de obra.

En todo caso, la construcción de sótanos estará condicionada por la aparición de restos arqueológicos que serán previamente valorados por el órgano provincial competente en materia de patrimonio histórico. Éste, en virtud de la Ley de Patrimonio Histórico y los reglamentos que la desarrollan, establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción de sótanos si procede.

Sobre rasante se admitirán obras de conservación, restauración y sustitución en aquellos inmuebles no catalogados, siempre y cuando no se afecte al patrimonio arqueológico subyacente o emergente, adaptándose a las ordenanzas correspondientes dadas en este Plan Especial.

Supone la aplicación del nivel máximo de protección basándose en la mayor necesidad de preservación de su alta riqueza estratigráfica, que se intentará alterar lo mínimo indispensable, recomendándose la utilización de cimentaciones superficiales y la no construcción de cualquier tipo de superficie bajo rasante (garaje-aparcamiento, sótano...) salvo en lo dispuesto por este artículo. En caso contrario, toda afección al subsuelo o estructura emergente, implicará una investigación y documentación exhaustiva en las áreas y cotas de afección. Podrán existir intervenciones completas de mayor alcance motivadas por criterios de investigación con un proyecto solvente económicamente o por orden del Excmo. Ayuntamiento en atención a criterios de Especial Interés Arqueológico.

Antes de cualquier obra de restauración, conservación, rehabilitación, o dotación de equipamientos que afecte al subsuelo y a inmuebles con protección Integral, será necesaria la realización de sondeos arqueológicos, estudios planimétricos y alzados murarios, así como la obligatoriedad de emprender los trabajos arqueológicos mediante la realización de sondeos con la posibilidad de intervenir en extensión. Todo ello será necesario para desarrollar correctas intervenciones encaminadas a la conservación, restauración y de equipamiento.

La actividad arqueológica tendrá el carácter de preventiva, según lo expresado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

La incoación de cualquier modificación del entorno de un B.I.C. supondrá la inmediata modificación de la protección arqueológica de los inmuebles afectados según el área en el que se halle inscrita.

1.3.- TIPO C

Se aplicará a aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos previsibles o hipotéticos, debidas a la escasez de documentación de rendimiento arqueológico, en las que interese, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona. El hallazgo de evidencias arqueológicas de interés conllevaría la reclasificación cautelar hacia el Grado II de protección de aquellas áreas que se consideraran oportunas y la necesidad de redacción de un nuevo proyecto de Intervención Arqueológica mediante Sondeos con la posibilidad de intervenir en Extensión.

En las zonas catalogadas con este tipo se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, estando prohibido por la legislación vigente que ésta se realice sin el control de un arqueólogo. El proyecto de vigilancia se presentará en la Consejería de Cultura y se notificará en el departamento competente del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, pudiendo eximirse de dichos trabajos, previo informe del técnico municipal, en aquellas obras en las que después de efectuada la vigilancia a criterio del arqueólogo director de la intervención y con la aprobación del organismo competente, los resultados de aquella sean negativos.

1.4.- Sin protección cautelar salvo la genérica de hallazgos casuales.

Independientemente de estas áreas de protección, y atendiendo a la legislación vigente, se aplica con carácter general que cuando el promotor, director de la obra o contratista descubra restos arqueológicos de cualquier tipo en

ejecución de movimientos de tierra en cualquier parte del municipio, éstos sean considerados como hallazgo casual. Ello implica que éste deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, operando a partir de entonces, de manera automática lo preceptuado anteriormente. El Ayuntamiento debe comunicarlo a la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía, sin que en ningún caso pueda hacerse pública su aparición sin que antes se haya llevado a cabo dicha notificación.

Con respecto a los hallazgos casuales, los artículos 41.3 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y el 50 del Decreto 19/95 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, especifican la notificación inmediata (en veinticuatro horas) la posibilidad de ordenar la interrupción de los trabajos, tanto por parte de la Consejería de Cultura como, en el caso de la necesidad, de los propios alcaldes.

2. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La intervención aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos.

3. Se estará a lo dispuesto en el art. 48 del Decreto de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

Para los ámbitos grafiados con el Tipo C, y siempre y cuando se pretenda hacer sótano o semisótano, se estará a lo dispuesto en las directrices recogidas en el Art. 85 "Condiciones de la edificación".

Art. 126.- Suelo objeto de Cautela Arqueológica.

1. Sobre **suelo privado**, las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa y con el tipo de obra que se vaya a ejecutar:

a) Edificios catalogados:

Con Protección Integral. Además de las intervenciones sobre el patrimonio emergente que les correspondiere, la intervención sobre el subsuelo dependerá de la incidencia de eventuales proyectos de restauración a los que se adecuarán documentando suficientemente los espacios afectados con objeto de analizar y recomponer la historia del lugar, el proceso formativo de los inmuebles, así como los contextos relacionados. Sin menoscabo de lo anterior, en estas edificaciones se potenciarán actuaciones arqueológicas solventes económicamente de acuerdo con proyectos y parámetros de investigación. Dicha intervención deberá integrarse en el Proyecto de Conservación exigido en el artículo 21 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de

Andalucía para los inmuebles Inscritos Específicamente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Especialmente, todos los elementos integrantes del recinto amurallado de la ciudad.

Con Protección Arquitectónica. Cuando se trate de obras de reforma con un grado de intervención medio o máximo que tengan como consecuencia la rehabilitación integral del edificio, y siempre que se respetaren los elementos protegidos, se aplicarán las intervenciones sobre el patrimonio edificado que les correspondiera. La superficie afectada por remociones de tierras del resto de la parcela se excavará en su área y cotas de afección del proyecto de acuerdo con los coeficientes oportunos de la zona donde se encuentre con independencia de la posible aplicación de Especial Interés Patrimonial. Si por cualquier circunstancia desaparecieran los elementos protegidos, se excavará hasta cotas de interés arqueológico con cargo a la propiedad en la superficie correspondiente al área afectada.

b) **Parcelas no catalogadas:** Sobre parcelas no catalogadas, cualquier tipo de obra de nueva edificación que se vaya a realizar y que afecte al subsuelo estará cautelada arqueológicamente, dependiendo el tipo de intervención arqueológica de la zona donde se encuentre. En caso de que se produzcan remociones de terreno no autorizadas, la intervención arqueológica se incrementará en un grado a la que le correspondería por zona, y si la zona a que pertenece la parcela dispone del grado de intervención más alto, se excavará hasta cotas de interés arqueológico con cargo a la propiedad en la superficie correspondiente al área afectada.

Serán objeto de cautela especialmente, los inmuebles existentes en los entornos de conjuntos arquitectónicos singulares parcialmente desaparecidos con un potencial de relevancia de carácter patrimonial derivada de su proximidad a aquellos, y los inmuebles en los que, aun no teniendo un carácter singular o monumental, se considere necesario el estudio y análisis de sus estructuras por el planeamiento de protección.

2. En los **espacios públicos** protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras, una mayor profundidad de las existentes o aparcamientos subterráneos. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes, así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

Art. 127.- Proyectos de intervención arqueológica.

1. Las actividades arqueológicas a efectos de su autorización se clasifican en las siguientes modalidades:

- a) Actividades previstas en un Proyecto General de Investigación.
- b) Actividades no incluidas en un Proyecto General de Investigación, que podrán ser:
 - Actividad arqueológica puntual.
 - Actividad arqueológica preventiva.
 - Actividad arqueológica urgente.

2. Los procedimientos de autorización se regirán por lo dispuesto en esta normativa y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas en vigor.

Junto al escrito de solicitud, en el que se hace constar los datos personales del solicitante (nombre, dirección, teléfono, etc.), tanto si es persona física como jurídica, teniendo presente que éste ha de ser el promotor, y la firma del arqueólogo responsable de los trabajos, quien igualmente adjuntará su currículum vitæ y el del equipo que lo acompañe, se hará constar:

- a) Actividad arqueológica urgente.

La autorización del propietario del terreno, quien deberá acreditar por escrito su titularidad, Así como un informe en el que se señalen las causas que determinan la actuación y el proyecto de actividad arqueológica (memoria objetivos, medidas de protección, etc.), con la cartografía necesaria a fin de delimitar el área a intervenir, sin olvidar el presupuesto económico pertinente desglosado por partidas, teniendo presente que un porcentaje que puede llegar hasta el 20% del presupuesto destinado a la actividad arqueológica deberá ir destinado a conservación y restauración de los restos exhumados. Así mismo deberá presentarse un informe sobre los riesgos laborales y materia de seguridad y salud del personal, designando un responsable al efecto.

- b) Actividad arqueológica preventiva.

La acreditación de la titularidad de los terrenos y la autorización del propietario con la propuesta de actividad arqueológica y memoria explicativa de objetivos.

Habrà de acompañarse también de una especificación por fases de la actividad, si ello fuese necesario, la metodología empleada y la delimitación del área, sin perjuicio de que también se entregue un informe sobre las medidas de seguridad laborales y un presupuesto detallado por partidas. Habrà de entregarse también un proyecto de la obra que se vaya a realizar y evaluar el potencial arqueológico de la zona, teniendo presente que ha de destinarse, si fuese necesario, el porcentaje arriba indicado para labores de consolidación y/o restauración del bienes inmuebles y muebles.

c) Actividad arqueológica puntual.

Comprende aquellas actividades que no están incluidas en los Proyectos Generales de Investigación, ni tampoco pueden enfocarse como actuaciones de urgencia o prevención. Pueden ser muy útiles para el estudio de materiales depositados en instituciones o bien para el estudio concreto de edificaciones y reproducción de elementos artísticos o de otro tipo. La documentación a entregar no difiere de la de los casos precedentes, salvo que no es necesario la obtención de seguros o permisos del propietario del terreno y del promotor.

3. La realización de cualquier intervención conlleva necesariamente la elaboración de un proyecto que defina las cuestiones que serán abordadas, así como la contratación del personal arqueológica necesario para llevarla a cabo. Estos proyectos deberán ir enfocados en función del trabajo que se acometa. Así, pueden corresponder a vigilancias y/o sondeos arqueológicos o bien a estudios de paramentos y estructuras murarias.

La determinación de cada uno de ellos vendrá dada por la inclusión del elemento objeto del trabajo arqueológico en una de las tipologías de actuaciones que hemos establecido con anterioridad. Su contenido deberá adecuarse en todo momento a los postulados establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas que acabamos de comentar en el apartado anterior.

Art. 128.- Zonificación.

1. El Suelo Privado cautelado conformado por las manzanas comprendidas dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Especial, tiene asignado los grados de protección Tipo A, Tipo B y Tipo C según queda reflejado en el plano "O.2.2 Protección Arqueológica". Asimismo, en las fichas de los edificios catalogados se especifica su grado de protección arqueológica correspondiente.

2. Los Espacios Públicos cautelados tienen asignado los grados de Tipo A, Tipo B y Tipo C, según lo reflejado en el plano "O.2.2 Protección Arqueológica".

3. A las Unidades de Ejecución previstas en el presente Plan Especial, se les aplicará el grado de protección que se deduzca de la situación de las parcelas que engloban.

Art. 129.- Grado de intervención en Suelo Privado.

1. Parcelas afectadas por las zonas de protección arqueológica Tipo A y Tipo B

a) *Tipo de intervención.* Excavación mediante Sondeos arqueológicos con la posibilidad de intervenir en

extensión y Reconocimiento Arqueológico con las condiciones que más adelante se expresan.

b) *Afección en profundidad*. La intervención arqueológica se desarrollará hasta la cota de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras. En cualquier caso, la intervención ofrecerá al menos en un punto la lectura de la secuencia estratigráfica completa.

c) *Afección en superficie*. Se seguirán los siguientes parámetros, cuya función es garantizar el rigor de la intervención arqueológica.

Se llevará a cabo el Control y Reconocimiento Arqueológico de las remociones de tierras necesarias para la cimentación e infraestructuras siempre que éstas sean superficiales. Si se dieran cimentaciones u otro tipo de remociones profundas, se le aplicará el criterio general para este grado.

Podrá permutarse la afección en superficie por mayor afección en profundidad de algún sector de la excavación aparte del Sondeo Arqueológico en circunstancias que lo aconsejen por la naturaleza de los hallazgos arqueológicos. En estos casos será imprescindible contar con la autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

2. Parcelas afectadas por la Zona de protección arqueológica Tipo C

a) *Tipo de intervención*. Control y Reconocimiento Arqueológico.

b) *Afección en profundidad*. La intervención arqueológica se desarrollará hasta la cota de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras, con posibilidad de abrir una zanja puntual por medios mecánicos bajo dicha cota, si la estratigrafía lo aconsejara.

c) *Afección en superficie*. La intervención alcanzará a la totalidad de la superficie afectada por la remoción de tierras.

d) En cualquier caso el hallazgo de evidencias arqueológicas de interés, especialmente en el caso de estructuras funerarias –cementerios, necrópolis, etc.-, conllevaría la reclasificación cautelar hacia el grado “a” de protección de aquellas áreas que se consideraran oportunas y la necesidad de redacción de un nuevo proyecto de Intervención Arqueológica en Extensión.

3. En las Unidades de Ejecución previstas en el presente Plan Especial, se le aplicará el grado de protección que se deduzca de la situación de las parcelas que engloban.

4. El caso de sucesivos resultados negativos en el proceso de cautela arqueológica en una zona determinada podrá suponer, a petición del Ayuntamiento de Vélez-Málaga y previa autorización de la Administración competente en materia arqueológica, el levantamiento de la Protección Arqueológica de dicha zona, con los límites que se consideren adecuados (conjunto de parcelas, manzana, etc.) y que quedarán grafiados en un nuevo plano de afecciones arqueológicas.

Art. 130.- Grado de intervención en Espacios Públicos.

1. El tipo de intervención que se aplicará será el de Control y Reconocimiento Arqueológico complementado con Sondeos Arqueológicos puntuales. El alcance de la intervención se supeditará al proyecto de obra siempre que no sea incompatible con la naturaleza de los posibles restos arqueológicos. La naturaleza excepcional de dichos restos obligará a la ampliación del tipo de intervención.

2. En el caso de que se proyecten aparcamientos subterráneos, les serán de aplicación las cautelas acordes con el grado al que correspondan por la zona en que se encuentren.

Art. 131.- Grados de protección y tipo de intervención en estructuras emergentes.

1. Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

a) **Grado I.** Se aplicará a los inmuebles catalogados con Protección Integral, así como a aquellos, catalogados o no, que sean colindantes con cualquier elemento integrante del recinto amurallado de la ciudad. La intervención arqueológica se orientará hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y tipología edificatoria. En el caso de los inmuebles colindantes con el recinto amurallado, se incidirá especialmente en el estudio de los elementos integrantes del mismo.

b) **Grado II.** Se aplicará a los inmuebles catalogados con Protección Arquitectónica. La intervención arqueológica asegurará como mínimo el análisis de la tipología edificatoria mediante la documentación de los elementos constructivos –aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos– y los espacios que conforman.

2. El tipo de intervención arqueológica a aplicar será el análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán al:

a) Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra.

b) Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los realces contemplados en el proyecto de obra.

c) Control Arqueológico de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.

d) Cualquier análisis y Control Arqueológico que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

Art. 132.- Intervención en parcelas que contienen elementos del recinto amurallado

1. En esta categoría se comprenden todas las parcelas que contengan elementos del recinto amurallado de la ciudad –lienzos de muralla, torreones, puertas, etc.-, emergentes o no.

2. Cualquier tipo de intervención en estas parcelas deberá respetar asimismo los elementos protegidos por el Catálogo del presente Plan Especial.

3. En todas las parcelas incluidas en esta categoría sobre las que se solicite obras de nueva planta se establecerá un retranqueo obligatorio de la edificación respecto del trazado del recinto amurallado, o de su traza si no fuera emergente, de un mínimo de tres (3) metros, con las condiciones siguientes:

a) Si el trazado del recinto amurallado fuera subyacente en la parcela, el recorrido del mismo quedará convenientemente identificado en el suelo por el procedimiento que se estime más conveniente –cambio de pavimentación, etc.-.

b) Si el trazado fuera emergente y formara parte de una medianera lateral, se aplicaría este retranqueo obligatorio siempre y cuando quedara en la parcela un mínimo de una crujía paralela de tres metros y medio (3,5). En caso contrario, se podrá autorizar adosarse a la muralla sin que ésta sufra ningún tipo de alteración.

4. Igualmente se exigirá el mismo retranqueo en aquellas obras de reforma en las que se soliciten demoliciones que afecten a la edificación limítrofe con el trazado del recinto amurallado.

5. La superficie resultante del retranqueo del recinto amurallado podrá computarse en el cálculo de la superficie libre de parcela.

Art. 133.- Criterios de Conservación.

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

a) Documentación y levantamiento de las estructuras.

b) Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso se sobreentiende la consolidación de los mismos, protección y adecuado cubrimiento. Ello no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos de

interés si fuere el caso.

c) Conservación e integración con uso público. En este caso se sobreentiende la consolidación y restauración si fuera necesario así como la protección de los mismos. En cualquier caso se deberán asegurar los mecanismos de libre acceso para su contemplación.

2. La casuística de la intervención, hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo, puede aconsejar la ejecución de proyectos de cimentación adecuada y cubrición en reserva bajo losa. Ello permitirá acciones futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y musealización de los restos disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social.

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

4. En el caso de aparición de elementos de interés en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de rehabilitación. En este caso deberá contar con autorización de los Servicios Técnicos Municipales. Ello no impide la extracción, con carácter excepcional y a criterio del técnico supervisor de la intervención, de elementos puntuales tales como revestimientos de interés si fuere el caso.

b) Integración en el diseño de la edificación.

5. El acceso al público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial.

Art. 134.- Autorizaciones.

De conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de

Andalucía, será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de actividades arqueológicas.

La solicitud para un Proyecto General de Investigación o para realizar una actividad arqueológica, su tramitación y autorización se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de Junio.

Los informes sobre idoneidad y adecuación de los proyectos arqueológicos al planeamiento urbanístico se emitirán conjuntamente con la licencia de movimiento de tierras o licencia de obras correspondientes, dependiendo de que la intervención sea previa o simultánea a las obras de edificación.

El procedimiento será coordinado desde el departamento de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

El informe negativo del técnico competente sobre la existencia de restos arqueológicos facultará la continuación de las obras.

Art. 135.- Comunicación posterior.

La concesión de las correspondientes licencias y autorizaciones se atenderán a lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español sobre posterior comunicación a la Administración competente.

Art. 136.- Inspección y Control Municipal.

En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director de la intervención o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, todo ello sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras Administraciones según la normativa vigente.

Art. 137.- Información previa.

Con independencia de la tramitación correspondiente a la licencia de movimiento de tierras o la licencia de obras se podrá requerir con carácter previo información relativa a las características arqueológicas de un solar. Esta información podrá ser:

a) De **carácter general** –sector de pertenencia, grado de protección, etc.–, para la que será suficiente el plano de situación junto al modelo oficial de solicitud.

b) **Pormenorizada** en función de las obras a realizar, en cuyo caso se requerirá además una descripción detallada de las mismas.

Art. 138.- Actuaciones de Especial Interés Arqueológico.

El Excmo. Ayuntamiento destinará las dotaciones económicas que estime oportunas para llevar a cabo actuaciones de Especial Interés Arqueológico sobre aquellas intervenciones en curso o finalizadas que se consideren necesarias por la instancia correspondiente.

Art. 139.- Seguimiento y Control.

El Excmo. Ayuntamiento, a través del Área de Urbanismo, establecerá los Servicios Técnicos correspondientes de carácter arqueológico para el adecuado seguimiento y control de la presente Normativa.

Art. 140.- Sistematización y difusión.

El Excmo. Ayuntamiento preverá los mecanismos necesarios para la sistematización y difusión de las investigaciones realizadas.

Art. 141.- Régimen disciplinario.

La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas podrá constituir infracción urbanística sujeta a sanción conforme a lo dispuesto en el Título VII “Las infracciones urbanísticas y sanciones” de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como en el Código Penal.

Art. 142.- Órdenes de ejecución.

El Excmo. Ayuntamiento a través del Área de Urbanismo podrá dictar, a los presentes efectos, órdenes de

Capítulo 4.-

REHABILITACIÓN

Art. 144.- Área de Rehabilitación.

Se califica como Área de Rehabilitación, a los efectos de aplicación de normativas estatales y autonómicas sobre financiación de actuaciones protegibles, todo el ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Vélez-Málaga, con el objeto de que, cumpliendo las condiciones específicas, se faciliten subvenciones a los siguientes tipos de intervenciones:

- a) Rehabilitación de viviendas en uso.
- b) Rehabilitación de edificios predominantemente residenciales.
- c) Recuperación de edificios desocupados para su oferta en el mercado de alquiler.
- d) Rehabilitación de equipamiento comunitario primario: espacios libres, viales e infraestructuras.
- e) Recuperación de zonas en proceso de degradación mediante actuaciones de carácter integral.

Tales beneficios serán de aplicación tanto a las actuaciones previstas en los siguientes artículos, como a cualquier otra iniciativa pública o privada contemplada por la normativa del presente plan.

Art. 145.- Medidas Municipales.

El Ayuntamiento destinará anualmente una partida presupuestaria con el fin de fomentar la rehabilitación privada, con independencia de las ayudas establecidas por la administración autónoma o central.

Esta ayuda municipal se podrá concretar en tres campos:

- a) La creación de unos premios anuales a la rehabilitación privada.
- b) Ayudas financieras para la realización de proyectos.
- c) El asesoramiento para la obtención de ayudas autonómicas o estatales.

Art. 146.- Los Premios.

Se otorgará un premio anual a través de la elección de una actuación ejemplar, desarrollada por la iniciativa privada, con un reconocimiento honorífico de la labor desarrollada.

Art. 147.- Las Ayudas municipales.

Previa la regulación de las mismas por el procedimiento legal, se concederán ayudas municipales mediante la bonificación de una cantidad equivalente de hasta un dos por ciento (2%) del importe de contrata de la obra a realizar. Se valorarán los siguientes criterios:

- Nivel de protección en el Catálogo
- Si está dentro o no del recinto intramuros
- Estado de la edificación
- Nivel de intervención y tipo de obra a realizar
- Aspectos económicos

Art. 148.- La Oficina Municipal de Rehabilitación.

El asesoramiento para la obtención de las ayudas autonómicas o estatales de rehabilitación se realizará mediante la Oficina Municipal de Rehabilitación.

Capítulo 5.-

CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN

Sección 1ª.- Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles y de difusión del conocimiento de los bienes culturales.

Art. 149.- Deber de difusión del conocimiento de los bienes culturales.

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

Art. 150.- Obligaciones de conservación.

1. Ayuntamiento: El Ayuntamiento adoptará las medidas oportunas para evitar el deterioro, pérdida o destrucción de los bienes culturales y comunicará a la Consejería de Cultura cualquier amenaza, daño o perturbación que sufran, así como las dificultades o necesidades que existan para el cuidado de tales bienes. En caso de urgencia, podrá tomar las medidas cautelares ejecutivas necesarias para salvaguardar los bienes amenazados mediante órdenes de ejecución o la inmediata ejecución subsidiaria.

2. Propietarios y titulares: Los propietarios, titulares de derechos reales de bienes integrantes del patrimonio histórico tienen el deber de conservarlos y custodiarlos garantizando la salvaguarda de sus valores, destinándolos a los usos establecidos en el planeamiento urbanístico y manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Ciudadanos: Las personas que observen peligros de deterioro o destrucción de un bien integrante del patrimonio histórico deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, que, una vez comprobada la denuncia, actuará en consecuencia.

Art. 151.- Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares de toda clase propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, determinado con arreglo al procedimiento establecido en las Ordenanzas Municipales, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de usos, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Art. 152.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: Las fachadas, exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

Art. 153.- Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los dos artículos anteriores rebasara los límites establecidos en el mismo o en el Art. 155 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del supuesto previsto en la L.O.U.A. y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Art. 154.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del Art. 158 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2ª Conservación específica del patrimonio catalogado.

Art. 155.- Conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o con inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y sus entornos, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de estos textos legales.

Art. 156.- Deber de conservación de los inmuebles catalogados por el planeamiento.

1. En el artículo 150 de las presentes Normas se establece el deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación, se ejecutarán a costo de los propietarios si estuvieren contenidas en el límite del deber de conservación, o supusieren un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 3ª.- Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Art. 157.- Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados.

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras

o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. 158.- Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación.

- a) Descanso y estancia de personas.
- b) Recreo para la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a sus usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.