

12 JUL 1990

INDICE.

<u>TITULO I: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL.</u>	1
CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.	2
<u>TITULO II: DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DEL PLAN ESPECIAL.</u>	7
CAPITULO I: INSTRUMENTOS DE ORDENACION.	8
Sección 1ª. Clases y significado.	8
CAPITULO II: INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.	14
Sección 1ª. De los Proyectos de ejecución material.	14
Sección 2ª. De los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.	15
Sección 3ª. Proyectos de Edificación.	
CAPITULO III: GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO.	27
Sección 1ª. De las disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas.	27
Sección 2ª. De las actuaciones por Reparcelación.	30
<u>TITULO III: CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-</u>	32
CAPITULO I: DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES.	33
CAPITULO II: CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.	36
Sección 1ª. Principios y Definiciones.	36
Sección 2ª. Zonas Arqueológicas.	38
CAPITULO III: CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO.	40
Sección 1ª. Principios y Definiciones.	40
Sección 2ª. Clasificación de Edificios, Conjuntos y Elementos.	42
Sección 3ª. Clasificación de las intervenciones.	48
Sección 4ª. Compatibilización de las intervenciones según grados de protección.	58
CAPITULO IV: CONSERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL-	71
Sección 1ª. Protección de los espacios naturales.	71

Sección 2ª. Conservación del Medio Ambiente Urbano y
Diseño de Obras en el Viario. 12 L. 72 90

CAPITULO V : CONSERVACION DEL PATRIMONIO SOCIAL Y ECONOMICO. PATRIMONIO ETNOGRAFICO. 80

Sección 1ª. Del Patrimonio Social. 80

Sección 2ª. Del Patrimonio Etnográfico. 82

TITULO IV: REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION. 84

CAPITULO I: LICENCIAS Y OBRAS DIVERSAS. 85

Sección 1ª. Actos sujetos a licencia: contenido y plazos. 85

Sección 2ª. Licencia de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural. 94

TITULO V : NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO. 100

CAPITULO I: CONDICIONES FISICAS DE APROVECHAMIENTO ESPACIAL 101

Sección 1ª. De las condiciones de parcela. 101

Sección 2ª. De las condiciones de ocupación de parcela. 107

Sección 3ª. De las condiciones de altura. 114

Sección 4ª. De las condiciones de los vuelos, soportales y pasajes. 130

Sección 5ª. De las condiciones de volumen y aprovechamiento espacial de la edificación. 135

CAPITULO II: NORMAS REGULADORAS DE LAS TIPOLOGIAS. 137

Sección 1ª. De las tipologías de la edificación. 137

TITULO VI: CONDICIONES GENERALES DE USO. 139

CAPITULO I : REGULACION DE USOS 140

Sección 1ª. Disposiciones generales. 140

Sección 2ª. Regulación del uso de vivienda. 143

Sección 3ª. Regulación del uso residencial colectivo. 144

Sección 4ª. Regulación del uso residencial móvil. 145

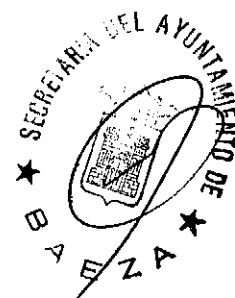
Sección 5ª. Regulación del uso comercial. 145

Sección 6ª. Regulación del uso de oficinas. 149

Sección 7ª. Regulación del uso sanitario y asistencial. 151

Sección 8ª. Regulación del uso de espectáculo. 152

Sección 9ª. Regulación del uso social. 153



Sección 10. Regulación del uso cultural.	154
Sección 11. Regulación del uso religioso.	155
Sección 12. Regulación del uso deportivo.	155
Sección 13. Regulación del uso de artesanía.	156
Sección 14. Regulación del uso industrial.	160
Sección 15. Regulación del uso de garajes-aparcamiento.	174
Sección 16. Regulación del uso de servicio al automóvil.	177
CAPITULO II .REGULACION DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES.	179
Sección 1ª. Determinaciones de carácter general.	179
Sección 2ª. Regulación de los equipamientos comunitarios.	179
Sección 3ª. Regulación de los espacios libres.	179
 <u>TITULO VII : NORMAS COMPLEMENTARIAS</u>	181
CAPITULO I :CONDICIONES PARTICULARES DE CALIDAD,HIGIENICAS; CONSTRUCTIVAS Y ESTETICAS.	182
Sección 1ª. De las condiciones higiénicas de los locales y edificios.	183
Sección 2ª De las condiciones de seguridad de los edi - ficios.	186
CAPITULO II:CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.	190
Sección 1ª. Sobre el contenido de las normas de estética.	190
Sección 2ª. Sobre las fachadas y cerramientos.	194
Sección 3ª. Varios.	199
 <u>TITULO VIII: NORMAS PARTICULARES DE ZONA. ORDENANZAS.</u>	201
CAPITULO I. ACLARACIONES PREVIAS.	202
CAPITULO II.NORMAS PARTICULARES DE ZONA .	203

ANEXOS

1 . UNIDADES DE ACTUACION.DETERMINACIONES .	229
2 . INDICE ALFABÉTICO .	234



JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJO DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS
 Y CIUDADES AUTÓNOMAS

COMISION PROPIETARIA DE URBANISMO
 Diligencia: Para constatar que el
 presenta expediente fue.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 1980

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



1

 JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES JAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia. Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 1 30
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

TITULO I: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL





CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1 Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan Especial. 1 2 IL 350

1. El Plan Especial de Baeza (ver 1.8), Pcia de Jaén, es el instrumento de ordenación y protección del territorio delimitado como Conjunto Histórico Artístico y su entorno tal como viene precisado en planos de normativa y ordenación.

2. El Plan Especial ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 16/ 85 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986 de 10 de Enero, y de conformidad con la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril.

Art. 1.2 Vigencia del Plan Especial.

El Plan Especial entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en Boletín Oficial de la Provincia su vigencia será indefinida y como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Art. 1.3 Efectos del Plan Especial.

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por si mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma en que se regule según las presentes normas.



b) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
COMISION PROVINCIAL DE ORGANISMO
Diligencia: Para constar que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 11 390

Art.1.4

Revisión del Plan Especial.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

1. A los ocho (8) años de vigencia del Plan Especial el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se aprueba un Plan General de Ordenación de ámbito Municipal que así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar o modificar sus objetivos, mediante ulteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación, no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico financieras.

2. El Programa de Actuación del Plan Especial, será revisado, transcurridos cuatro (4) años desde la entrada en vigor, y en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren el cumplimiento de las previsiones de este, ya sea en su conjunto, o en lo referente a sectores determinados de inversión.

3.- La revisión del Plan Especial, requerirá informe favorable de la Administración competente para la protección de los Bienes Culturales.



4. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del art. 157 del Reglamento de Planeamiento.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES- JAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

Art. 1.5 Modificaciones del Plan Especial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1980

1. Se entiende por modificaciones del Plan Especial toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general las que pueden aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado a la ordenación general o al Catálogo.

2. Cada modificación se ajustará a lo previsto en el art. 161 del Reglamento de Planeamiento y además, a las especificaciones de las presentes normas, según cual sea su objeto.

3. Toda modificación se producirá en el grado de definición documental, correspondiente al planeamiento especial, cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Especial, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma, sin necesidad de revisar el Plan.

4. Igual que 1.4.3.

Art. 1.6 Documentación del Plan Especial.

1. Los distintos documentos del Plan Especial constituyen 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.





a) La memoria del Plan, señala el objetivo de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Para hacer constar que el
presente expediente mé:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1980

b) Planos a escala 1:2000 del conjunto y entorno, 1:1000 de detalles y 1:300 de ordenanzas. Será de eficacia vinculante el plano a escala 1:1000.

c) Catálogo: de protección del Patrimonio Histórico Artístico, en sus distintas protecciones.

d) Plan de Etapas: que determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Especial.

e) Estudio Económico Financiero: con el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el art. 42 del Reglamento de planeamiento para el Plan Especial.

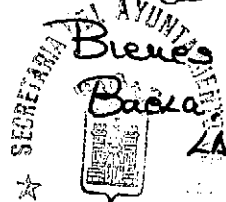
f) Las presentes normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación y protección. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan, sobre todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. (para lo no previsto en ellos se estará a lo dispuesto en el ordenamiento Jurídico General del Estado y en el Autonómico Andalúz.)

g) El resto de la documentación tiene un carácter informativo y expresa cuantos han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Especial.

Art. 1.7 Interpretación del Plan Especial.

La interpretación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Baeza en el ejercicio de sus competencias urba ---

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección Genl. Bienes Culturales Baeza 26 de Junio del 80



LA SECRETARIA

nísticas sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la C.P. de Urbanismo, con arreglo a las leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

1.8 . Este Plan Especial es de Protección ,Reforma Interior, Mejora Urbana +Catálogo .



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES JAEN

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente lué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.





JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-JAEN

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 1 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

TITULO II: DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DEL PLAN ESPECIAL





CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS DE ORDENACION

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 2.1 Competencias del Plan Especial.

El Plan Especial, por su propia jerarquía, establecerá donde lo considere adecuado, la necesidad de redactar Estudios de Detalle, cuando la ordenación no este suficientemente detallada por los motivos que el Plan haya previsto.

Sección 2. Estudios de Detalle

Art. 2.2 Características de los Estudios de Detalle.

1. En general podrán redactarse Estudios de Detalle, con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) Establecer, reajustar o adaptar alineaciones o rasan -
tes de elementos o tramos de la red viaria, en desarrollo
de las previsiones contenidas en el Plan Especial.
- b) Ordenar los volúmenes edificatorios. Deberán respetar -
se en todo caso las determinaciones del planeamiento en -
cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y altura máxi -
ma, usos permitidos y prohibidos o alternativos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos su --
puestos en que así aparezca dispuesto en las presentes nor -
mas o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por -
propia iniciativa o a propuesta de interesados. Su aproba -
ción se ajustará a lo dispuesto en el art. 140 del Reglamen -
to de Planeamiento y necesitarán informe favorable de la
Administración competente para la protección de bienes -
culturales.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según
informe de la Dirección Genl. Bienes
Culturales. 26 de Junio del 1990
SECRETARIA

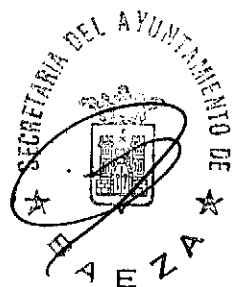


3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el planeamiento, salvo causas muy justificadas a juicio del Ayuntamiento, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado (art. 65.3 RP).

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el planeamiento, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquellas (art. 65.4 RP).

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes (art. 65.5 RP).

6. Será obligatoria su formulación cuando así se exige se explícitamente en el presente planeamiento, como condición previa para el otorgamiento de la licencia o lo acordase el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares.



7. Condición especial de los Estudios de Detalle, para ,
localización de equipamientos en suelo urbano del casco.
- Unica y exclusivamente en interiores de manzana, y cuando el destino del solar sea un Equipamiento, se permitirá incrementar en una el número de plantas siempre y cuando se mantenga la altura de cornisa de los edificios adyacentes o señalados por las Ordenanzas Gráficas, o plano de alturas, con un margen de tolerancia del 10 %.
 - Cuando el número de plantas o alturas varíe se permitirá tomar como referencia la mayor, quedando este incremento permitido a una distancia que será como mínimo de 9 metros de la calle que tenga la menor altura.
 - En ningún caso el volúmen resultante será visible desde las calles adyacentes.

 JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-IAEH
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia. Para que conste que el
presente expediente ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 1980
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



Art. 2.3

Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

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

- a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles).
- b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas tal como queda especificado en el art. 7.11 de estas normas.
- c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
- e) Los pasajes a crear, en su caso, se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- f) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES- JAEN
COMISION PROVINCIAL DE ORGANISMO
Diligencia. Para poder constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 130
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



Art.2.4 Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle.

1. Se entenderá que el 'ámbito del Estudio de Detalle puede constituir simultáneamente una unidad de actuación, continua o diacontinua, conforme al artículo 117.3 de la Ley del Suelo, y en virtud de los artículos 98 y 118.1 de la Ley del Suelo y 38 y 101 del Reglamento de Gestión, siendo su sistema de actuación en primer lugar el que se indique en el Area de Intervención respectiva y, en segundo lugar, por compensación o mediante reparcelación, como libremente convengan los interesados, conforme a los artículos 119.3 y 124.1 de la Ley del Suelo, y 77 y 78 del Reglamento de Gestión.

2. Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle y de los proyectos a que se refiere el número anterior, sin que se hayan sometido al Ayuntamiento, éste procederá a redactarlos de oficio a instancia de parte en un plazo inferior a seis meses, conforme al artículo 107.2 y 3 del Reglamento de Gestión.

3. Los plazos de edificación, en el ámbito de los Estudios de Detalle, se entenderán contados desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y, en su caso, a partir de la resolución firme en vía administrativa del expediente de reparcelación cuando éste fuese necesario (arts. 98.2 LS y 104 RG), no pudiendo autorizarse licencias "a cuenta" en su ámbito.

4. Cuando los particulares consideren que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios en la unidad de actuación del Estudio de Detalle o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación, pudiendo concederse licencia de edificación en

JUNTA DE ANDALUCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
Y TELECOMUNICACIONES
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligenciada. Para hacer constar que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
a 12 de Mayo de 1980
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



el ámbito del Estudio de Detalle una vez aprobado el mismo, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados (art. 73 RG).

Art.2.5 Documentación de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos como mínimo (art. 66RP):

a) Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas, conteniendo:

- 1) Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en cada caso.

- 2) Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

- 3) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan, así como todas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

B) Planos escala, como mínimo 1/500, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación; y los que reflejen con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotados y con alineaciones y rasantes; finalmente, los croquis o esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos


 JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
 Y TRANSPORTES
 COMISION PROVINCIAL DE ORGANISMO
 Diligencia: Para hacer constar que el
 presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 1 2 1. 990
 EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



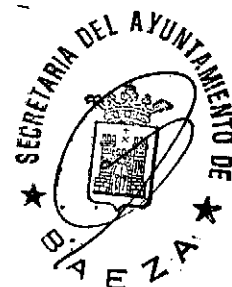
y del conjunto de la solución propuesta en su relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano, con fotomontajes o dibujos suficientemente analíticos de las características arquitectónicas y volumétricas de su integración en dicho entorno.

2. Los Estudios de Detalle se acompañarán simultáneamente del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias, que permita valorar las obras y costos de urbanización a los efectos de los artículos 41, 58 y siguientes del Reglamento de Gestión, así como, en su caso, del respectivo Proyecto de Reparcelación o de Estatutos y Bases de Actuación en el Sistema de Junta de Compensación, que lo desarrolle para su tramitación simultánea o posterior, conforme a los arts, 81 a 84 y 166 a 167 del Reglamento de Gestión.

Se desarrollarán los siguientes Estudios de Detalle.

- Unidad 1.- Barbacana.
- Unidad 2.- Traseras de la calle general Marchesi.

JUNTA DE ANDALUCIA
COMISION DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia. Para hacer constar que el
presente Expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 U 990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.



CAPITULO II: INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL

Sección 1ª. De los Proyectos de ejecución material.

Art. 2.6 Clases de Proyectos.

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

- De urbanización.
- De edificación.
- Otras actuaciones urbanísticas.

Sección 2ª. De los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordina- rias.

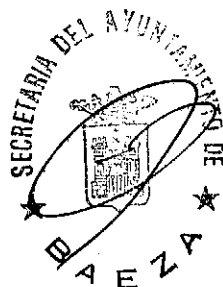
Art. 2.7 Definición y contenido.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya
finalidad es llevar a la práctica las determinaciones corres-
pondientes del presente planeamiento o de los Estudios de De-
talle que lo desarrollen conforme a los artículos 15 de la
Ley del Suelo; y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos -
para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan
preve en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad,
abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica,
alumbrado público, jardinería y otras análogas.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia. Para poder constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.





Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a los artículos 25 y 26 de la Ley de Bases de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local y otras similares, sin el procedimiento del artículo 41 de la Ley del Suelo (art. 67.3 y 141.2 RP). Su iniciación y elaboración podrá ser municipal o por los particulares interesados.

4. En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

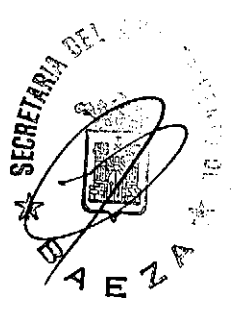
5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

6. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Art. 2.8

Obras de Urbanización.

1. Las Obras de Urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las que especifica el art. 70 del Reglamento de Planeamiento.



SECRETARIA DE ANUNCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES 17
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2. En todos los casos las redes de distribución de energía eléctrica, de alumbrado y telefonía serán subterráneas.

Art.2.9 Documentación de los Proyectos de Urbanización o de Obras.

1. El Proyecto de Urbanización estará integrado como mínimo por los documentos que fija el art. 69 del Reglamento de Planeamiento.

Art.2.10 Documentación de los Proyectos de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Obras Ordinarias elaborados y tramitados a instancia de particulares, con la finalidad prevista en el art.2.7.3 de las presentes Normas, comprenderán los documentos y determinaciones, según las obras que sean precisas y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias.

2. Los Proyectos de Obras Ordinarias elaborados por el Ayuntamiento se ajustarán a sus propias normas de contratación y ejecución técnica.

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Sección 3ª. Proyectos de Edificación.

Art.2.11 Clases de Obras de Edificación.

Con independencia de lo que expresa el Título III sobre --
conservación del Patrimonio y a los efectos de su defini--
ción en proyectos, las obras de edificación se integran --
en los grupos siguientes:

- a) Obras en los Edificios.
- b) Obras de Demolición.
- c) Obras de nueva Edificación.

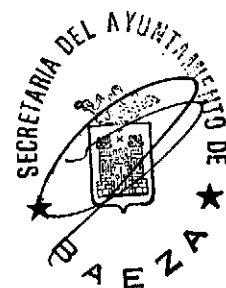
Art.2.12 Obras en los edificios.

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

Se incluyen en este grupo los tipos de obras que pueden
darse, de modo individual o asociadas entre sí y que figu--
ran en los artículos:

- 3.13.
- 3.14.
- 3.15.
- 3.16.
- 3.17. de estas normas.

COMISIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTE
COMISION PROVINCIAL DE CALIDAD
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



Art. 2.13 Obras de demolición.

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

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Art. 2.14 Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes, en aplicación de Normas particulares de zona.





JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJO DE LAS REGIONES
Y TRABAJO

COMISION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente ha:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1930

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

restaurar y a su relación con el total de edificios y a
sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y
sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las característi-
cas básicas del aspecto del edificio, tales como materia-
les, textura, color, etc., se aportarán como anexos los do-
cumentos que justifiquen y describan la solución proyec-
tada, la pongan en comparación con la de partida y permi-
tan valorar la situación final como resultado de la ejecu-
ción de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación:

Cuando con la obra se alterase alguna de las característi-
cas básicas del aspecto del edificio, tales como materia-
les, textura, color, etc, se aportarán como anexos los
documentos que justifiquen y describan la solución proy-
ectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elemen-
tos que sean objeto de consolidación, reparación, o sus-
titución, poniendo de manifiesto las posibles alteracio-
nes que en la morfología del edificio pudieran introdu-
cir las obras.

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

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afecta-
dos por la obra y de sus efectos sobre usuarios, así co-
mo la descripción y justificación de los compromisos es-
tablecidos con éstos.



Art.2.16 Documentación específica de los proyectos de obras en edificios.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación que señale la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, que a este respecto, en su contenido se atenderá a los siguientes criterios de complementos documentales:

1. Obras de restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se -- construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparando las con las del resultado final de la restauración -- proyectada.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

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



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

20

12 JUL 1930

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Art. 2.15

Condiciones comunes de los proyectos de edificación

1.- Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, en las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento y lo previsto en las presentes Normas. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2.- Los proyectos incorporarán como anexo, el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras; así como los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico a que se refiere el artículo 4.1. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos o fases serán como mínimo los que resulten aplicables de los siguientes movimientos de tierras, forjado del suelo de planta baja y coronación.

3.- A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se la destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.



4. Obras de acondicionamiento.

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración.

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores.

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
- c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Resolución actual
APROBADO DEFINITIVAMENTE

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



Art.2.17 Documentación específica de los proyectos de demolición.
Diligencia: Para tener constancia que el presente expediente fué:
Aprobado definitivamente
de 2 EL. 1990
la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico
del edificio o parte del mismo a demoler. EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art.2.18 Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se -- construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran y no exista ordenanza gráfica, se incluirá un estudio -- comparado del alzado del tramo o tramos de la calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.





COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue:

3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar ~~parte de~~ **FRONTE DE** calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución. **PROBADO DEFINITIVAMENTE**
P. 2. 01. 190
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

4. Obras de ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada salvo determinación expresa de la Ordenanza Gráfica.



CAPITULO III: GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
URBANISTICO

Sección 1ª. De las disposiciones generales sobre actua-
ciones urbanísticas.

1-2 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 2.19 La gestión urbanística para la ejecución del planeamiento.

1. Se entenderá que la gestión urbanística es la acción pública que está dirigida a realizar o impulsar la ejecución del planeamiento hasta los últimos escalones de su - realización material para que pueda cumplir los fines sociales que la justifican.

2. En su virtud, la gestión urbanística se realiza mediante operaciones, actividades o actuaciones urbanísticas que configuran la "ejecución del planeamiento" en cada uno de los ámbitos especiales delimitados por éste.

Art. 2.20 Actuaciones públicas y privadas.

1. Las actuaciones de suelo previstas por estas Normas, en razón de los agentes que las asumen y realizan, se clasifican, en públicas, privadas o mixtas. (Art. 1. RG).

2. Son actuaciones públicas las ejecutadas por una Administración pública, distinguiéndose entre las Municipales, del Ayuntamiento, de las Mancomunidades o Agrupaciones Urbanísticas, y las Extramunicipales, de otros entes y órganos de la Administración pública (Arts. 2 a 7 y 9 a 21 RG).

Se entiende que la actuación es pública no sólo cuando la Administración actúa por sí misma a través de sus órganos, sino también cuando opera a través de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de naturaleza pública o privada.



GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE HACIENDA Y FISCALÍA
COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO
Diligencia. Para constar que el
particulariente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1980
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

3. Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares, sean o no propietarios del suelo, a su íntegra costa (art. 8 RG).

Se distinguen dentro de las privadas:

- Individuales, las asumidas por una persona física o jurídica a título propio.
- Asociadas, las asumidas bajo la forma de Juntas de Compensación u otras Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en especial, las de Conservación de las urbanizaciones (Arts. 24 y ss RG).

4. Son actuaciones mixtas las ejecutadas a través del sistema de Cooperación a través de sociedades urbanísticas de capital público y privado, o cualquier otra forma de colaboración entre la Administración y los particulares (Arts. 22, 23, 211 y ss RG).

5. La iniciativa pública municipal, en las fases de planeamiento, gestión, y ejecución, debe suscitar en la medida más amplia posible la iniciativa particular. En todo caso, el Ayuntamiento velará para que esta iniciativa cumpla estrictamente las obligaciones y cargas legales y los demás compromisos, garantizando a la misma la apropiación de los beneficios derivados de la ordenación (Arts. 4, 52, 53, 114, y 115 LS; y 1, 8, 24 y ss RG).

Art. 2.21 Ejecución del planeamiento.

1. La ejecución última de planeamiento, tanto pública como privada, conforme al artículo 2.20 , y una vez aprobadas las figuras de planeamiento necesarias,



se realizará, según los casos:

- a) Realizando el proyecto de compensación o reparcelación ^{12 JUL. 1980}
que impusiera el planeamiento y urbanizando consecuen-
temente mediante c) y d). EL SECRETARIO DE LA C. P. U.
- b) Delimitando un polígono o una unidad de actuación previa
a la edificación para el reparto equitativo de cargas, -
si no reuniese todos los requisitos para la edificación.
- c) Urbanizando simultáneamente con el otorgamiento de la -
licencia mediante proyecto de obras ordinarias si la
parcela no fuese solar.
- d) Solicitud directa de la licencia de edificación u obras
para ejercer derecho otorgado de edificar.

2. Será ejecutable el planeamiento mediante concesión direc-
ta de licencia, y sin necesidad de proceder a la delimita -
ción de polígonos o unidades de actuación, en aquellas pro -
piedades con posibilidades de ser edificadas por reunir las
condiciones de solar de acuerdo con el planeamiento y que no
necesiten proceder a una redistribución de cargas y bene-
ficios por no estar sujetas al deber de cesión de suelo.





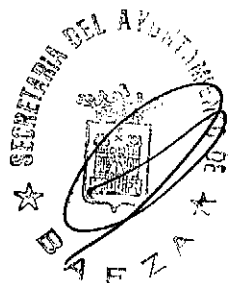
Sección 2ª. De las actuaciones por reparcelación

presente expediente
APROBADO DEFINITIVAMENTE

Art. 2. 22 Principios generales de la reparcelación en el Suelo Urbano.

12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

1. La reparcelación tiene por objeto general distribuir -
justamente los beneficios y cargas de la ordenación urba -
nística, regularizar la configuración de las fincas y situar
su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con -
arreglo al planeamiento, justificándose por si sola cuando
concurra cualquiera de estas finalidades, aunque no concu -
rran las obras (Arts. 97.2 LS; y 71 y 72 RG)
2. El reparto equitativo y la distribución justa de las
cargas y beneficios que se deriven del planeamiento en el
suelo urbano y, en particular, de las obligaciones de cesión
de terrenos y costeamiento de la urbanización que impone a -
los propietarios el art. 83.3 LS, se efectuará mediante las
reparcelaciones (o compensaciones) que procedan, de oficio
o en la forma que libre y voluntariamente convengan, confor -
me a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 LS, y con
arreglo a los criterios contenidos al efecto en estas Normas
(Arts. 83.4, 87.1 y 124.1 LS).
3. La distribución justa de los beneficios y cargas de la orde -
nación mediante la reparcelación podrá solicitarse por parte
de aquellos propietarios de parcelas en las que por motivos
justificados en su condición de pertenencia a ámbito de pro -
tección de conjuntos menores no se haga una justa distribución
de beneficios y de cargas.





Objeto: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

4. Efectos materiales para el patrimonio municipal:

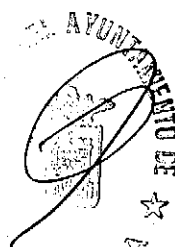
- Cesiones obligatorias de suelo.
- Sin cesiones de suelo (sólo efectos económicos o ^{1 2 11 30} en especie entre los particulares).
- Con o sin obras de urbanización.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Art. 2.23

La Normalización de Fincas.

1. Siempre que no sea precisa la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se aplicará el procedimiento de Normalización de Fincas, conforme a los artículos 117 a 121 RG.
2. El expediente se iniciará de oficio o a instancia de parte (obligatoria) o bien por la totalidad de los afectados (voluntaria), comprendidos en manzanas completas o parte de ellas.
3. La Normalización de Fincas no comporta cesiones obligatorias de Suelo al municipio, sino tan sólo correcciones en los límites de las fincas que no impliquen alteraciones superiores al 15% del valor urbanístico de las mismas.
4. Los plazos de información pública y audiencia se reducirán a 15 días, siendo en todo lo demás análogo al procedimiento general.
5. Además de las simplificaciones del procedimiento establecidas si se inicia a instancia de parte, cuando fuese voluntaria para la totalidad se aplicarán las normas de procedimiento de la Reparcelación Voluntaria.





JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
Y DE URBANISMO

32

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 DE JUNIO DE 1980

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO III: CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO

HISTORICO



CAPITULO I: DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Disposición Especial: Para hacer constar que el presente expediente ha sido

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 2000

Art. 3.1 Concepto y clasificación del Patrimonio Cultural.

1. Se entiende por Patrimonio Cultural, al conjunto de bienes muebles e inmuebles sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprenden cuatro aspectos, que se definen como Patrimonio Arqueológico, Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, Patrimonio Ambiental y Patrimonio Social y Económico (Art. 46 de la Constitución Española).

2. Se entiende por Patrimonio Arqueológico a los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo (Art. 40.1, de la Ley del Patrimonio).

Zona Arqueológica, es el lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas territoriales españolas. (art. 15.5 L. del P).

3. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico, el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, conformado por:

- a) Edificios y conjuntos de Interés Local, Provincial o Nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de



12 JUL 1980

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo.
- b) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesarias, mediante su protección genérica.
- c) Elementos aislados o en conjunto de carácter menor, tales como jardines, arboledas, rejas, escudos, puertas, pavimentos, farolas, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismo o por su ubicación relativa en el Municipio, o en la Ciudad, o en un edificio, o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica.
- d) Los ambientes que conforman esos conjuntos o individualidades que constituyen las características del paisaje urbano con su escena, mobiliario y personalidad en cada ámbito del conjunto histórico.
4. Se entiende por Patrimonio Ambiental, los conjuntos o individualidades que se distinguen en el medio físico y natural del territorio por su calidad, aspectos visuales, estéticos, antropológicos e históricos, resultado de las relaciones campo-ciudad y sociedad-medio.
5. Se entiende por Patrimonio Social y Económico, al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos urbanísticos y de especulación con el espacio urbano que ocupan, (queda definido también como Patrimonio Etnográfico por la Ley del Patrimonio (Art. 46).)



Art. 3.2 De los bienes de interés Cultural (B.I.C.).

Gozarán de singular protección y tutela los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español declarados de interés cultural por Ministerio de la Ley del Patrimonio o mediante Real Decreto de forma individualizada.

33
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

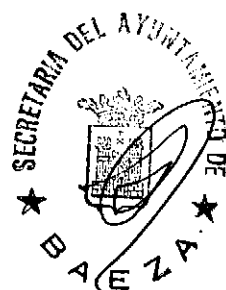
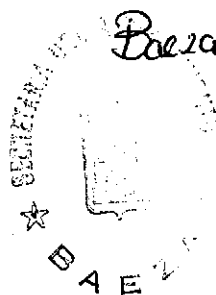
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
SECRETARIO DE LA C.F.U.

Art. 3.3 Otras definiciones.

En todo lo que respecta a protección y catalogación, así como a otras definiciones que no figuran en esta Normativa se estará en todo a lo dispuesto por la Ley del Patrimonio, en especial en lo que respecta a definiciones que caracterizan elementos individualizados o no del Patrimonio Histórico Español (Arts. 1º 2, 9º.1, 14, 15, 17, 26, 27, 40. 41, 44, 46, 48 y 49).

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección Genl. Bienes Culturales.

Baeza, 26 de Junio de 1990
LA SECRETARIA



CAPITULO II: CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

COMISION PROVINCIAL DE CASERIO Y PATRIMONIO HISTORICO
para la declaracion de que el presente expediente fué:

Sección 1ª. Principios y Definiciones.

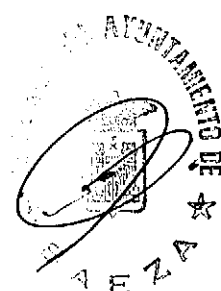
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

Art. 3.4

Principios para la conservación del Patrimonio Arqueológico
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

1. Serán ilícitas y sus responsables serán sancionados, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubiesen llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente (art. 42.3 de la Ley del Patrimonio).
2. De acuerdo con los principios de la Ley, son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que poseen los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar. En todo su trámite se atenderá a lo dispuesto por la Ley del Patrimonio - (art. 44).
3. Como consecuencia de lo anterior, todo propietario de una parcela, solar o edificio situado en cualquiera de las zonas - caracterizadas por el Plan Especial como de Protección Arqueológica, deberá atender a esta obligación siendo considerada como infracción grave cualquier destrozo causado al bien arqueológico o su ocultamiento a la Administración competente. En esta labor y en las demás necesarias de investigación arqueológica, será obligada la información y asistencia a las obras que se -

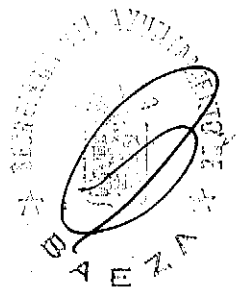


acometan de titulados superiores especializados a los designados por el
cada caso el Alcalde, El Consejo de Gobierno a propuesta de la
Comunidad Autónoma o en su caso la Universidad competente y --
por cuenta de la propiedad de las obras, conforme a los artícu
los 22 y 26 del Reglamento de 164.36, Decreto de 22, 7, 58 y
Decreto 3194/1970, del 22 de Octubre.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 3.5. Definiciones generales sobre el Patrimonio Arqueológico.

1. Son excavaciones arqueológicas las remociones en la super-
ficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir
e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos,
así como los componentes geológicos con ellos relacionados
(art. 41.1 L.P.H.E.).
2. Son prospecciones arqueológicas las exploraciones super -
ficiales, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, in-
vestigación o examen de datos sobre cualquiera de los elemen-
tos a que se refiere el apartado anterior (art. 41.2 de L.P.H.E.)
3. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de -
objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son
propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido -
por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remocio-
nes de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole (art.
41.3 de la L.P.H.E.).



Sección 2ª. Zonas Arqueológicas.

Art. 3.6 Clasificación de zonas Arqueológicas.

El Plan Especial delimita 4 zonas arqueológicas con las siguientes características de protección:

1) Areas tipo A: Incluye las superficies con existencia objetiva y probada de restos arqueológicos de relevante importancia.

- Protección Integral, prohibición total para levantar - cualquier tipo de edificación.

Se estará a todo lo dispuesto por el art. 3.4 de estas Normas y artículos que lo complementen de la L.P.H.E.

2) Areas tipo B: Incluye las superficies con existencia probada de restos importantes con verificación previa de su valor.

- Protección Media Alta, prohibición de abrir sótanos y semisótanos.

Se estará a todo lo dispuesto por el art. 3.4 de estas Normas y artículos que lo complementen de la L.P.H.E.

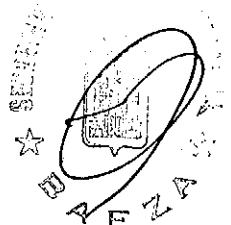
3) Areas tipo C: Incluye las superficies con existencia de restos importantes pero pueden estar dañados. Verificación - previa de su valor.

- Protección media, prohibición de abrir sótanos.

Se estará a todo lo dispuesto por el art. 3.4 de estas Normas y artículos que lo complementen de la L.P.H.E.

4) Areas tipo D: Incluye las superficies con posibilidad de restos de importancia relativa.

Se estará a todo lo dispuesto por el art. 3.4 de estas Normas y artículos que la complementan de la L.P.H.E.





Art. 3.7 Obligaciones de los Propietarios en zonas Arqueológicas.
 Son las que se derivan del art. 3.4. de estas Normas de cada tipo de zona.

COMISION PROVINCIAL DE...
 Diligencia: Para...
 presente expediente...
 12 JUL 1980
 EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



Art. 3.7 Obligaciones de los Propietarios en zonas Arqueológicas.

COMISION PROPIETARIOS DE ZONAS ARQUEOLOGICAS
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente para:

Son las que se derivan del art. 3.4. de estas Normas de Propiedad de cada tipo de zona.

12 JUL 1980

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



CAPITULO III: CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

APPROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

Y URBANISTICO

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Sección 1ª. Principios y definiciones.

Art. 3.8 Principios para la conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico catalogado estructural e integral.

1. A los efectos de demoliciones, los inmuebles incluidos - en el Catálogo IBIC, tendrán la consideración de Monumentos, aún cuando no se haya producido su declaración o incoación, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la LPHE.
2. La Consejería de Cultura deberá ser notificada de la -- apertura y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados con protección estructural así como a aquellos bienes inmuebles catalogados con protección integral que no están incluidos en el Catálogo I-BIC. La -- firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de la demolición.
3. La demolición total o parcial de bienes inmuebles catalogados con protección estructural, así como aquellos bienes inmuebles catalogados con protección integral que no estén incluidos en el Catálogo I-BIC exigirá, en todo caso, la autorización de la Consejería de Cultura.
4. La demolición total o parcial de bienes inmuebles catalogados con protección ambiental, exigirá la autorización de la Consejería de Cultura.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección Gral. Bienes Culturales



26 de Junio de 1990

LA SECRETARIA

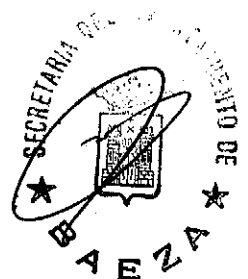
CONSEJO MUNICIPAL DE BAHIA DE LOS RIOS
Y 40 bis
COMISION INTERMUNICIPAL DE BAHIA DE LOS RIOS
Diligencia: Para que conste que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

5. La demolición o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral, según los deberes impuestos en la Ley del Suelo y en estas Normas.

6. Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas para la determinación de las mismas, así como para la selección de las soluciones, de los trabajos necesarios, garantías técnicas y científicas para el desarrollo de las obras. Los Servicios Técnicos municipales asumirán la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación, en cada caso, de las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble. En esta labor y en las demás necesarias de investigación histórica o científica sobre los edificios o sus restos, será obligada la información y asistencia a las obras que se acometan de titulados superiores especializados que designe en cada caso el Alcalde o Comisión de Gobierno, a propuesta de la Comunidad Autónoma, o en su caso, de la Universidad competente, y por cuenta de la propiedad de las obras, si procede, o bien por quien en cada caso se establezca.



12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 3.9 Definiciones generales sobre las edificaciones protegidas.

1. Por tipología de la edificación se entiende la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones (ver art. 5.39 y siguientes de estas Normas).
2. Por envoltente externa se entiende la superficie cerrada de las partes de la edificación en contacto directo con la atmósfera exterior que definen los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, patios, porches, cubiertas, zagüanes abiertos y patios cubiertos con cristalera, toldos o lucernarios).
3. por estructura interna se entienden las estructuras resistentes, que puedan ser portantes y sustentantes:
 - a) Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc.).
 - b) Estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc.).

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección General de Bienes Culturales.

Barça, 26 de Junio de 1990
LA SECRETARIA



[Handwritten signature]



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

4. Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos. Para poder constatar que el

APROBADO DEFINITIVAMENTE

5. Por añadido se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no revista ningún interés para la lectura tipológica del mismo; ni que por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

Sección 2ª. Clasificación de Edificios, Conjuntos y Elementos.

Art.3.10 Clasificación del Patrimonio Arquitectónico.

Se establecen dos niveles generales de clasificación del Patrimonio Arquitectónico actual y de los espacios no --
construidos, en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

a) Patrimonio
Catalogado.

I Grado, integral.
II Grado, estructural.
III Grado, ambiental.

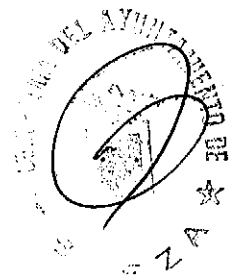
b) Patrimonio
No Catalogado.

Conformes con la
ordenación.

Disconformes con la ordenación,
(o "fuera ordenación").

Protección de conjuntos
menores.

No adaptados.



Art. 3.11 Patrimonio catalogado.

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1960
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

43

1. Se entiende por Patrimonio catalogado, al conjunto de inmuebles sometidos a una protección individualizada, por sus valores objetivos y singulares, según los siguientes criterios:

- * Grado I, protección integral, incluye aquellos inmuebles y elementos de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.
- * Grado II, protección estructural, incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico o ambiental 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, tipológicas y ambientales; sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.
- * Grado III, protección ambiental, incluye aquellos inmuebles y elementos de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos externos e internos que los caracterizan, tanto de diseño y altura, como materiales, salvo disposición expresa y complementaria de la Ordenanza Gráfica.

SECRETARIO DE LA C. P. U.

2. De acuerdo con los artículos 25 de la Ley del Suelo 86
del Reglamento de Planeamiento y 21 de la Ley del Patrimonio
nro, se crea el Catálogo de inmuebles protegidos como do-
cumento complementario de las determinaciones del Plan Es-
pecial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 de 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art.3.12 Patrimonio No Catalogado.

1. Se entiende por patrimonio arquitectónica y urbanístico no catalogado, al conjunto de inmuebles, espacios no construidos o elementos, sometido a una protección genérica mediante normas de conservación, edificación o intervención por reunir la condición de piezas o componentes del conjunto urbanístico de la ciudad en un todo integrado.

2. Este patrimonio no catalogado, según el nivel restrictivo de las normas de conservación, edificación o intervención que sean de aplicación en cada caso, se subdivide en:

A) Conformes con la ordenación:

a) Protección de conjuntos menores, afectará a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados, que, por hallarse en la proximidad de monumentos o edificios catalogados o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza, o un escenario urbano típico y con personalidad histórica o pintoresca - aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial



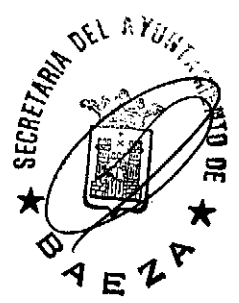
12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

valor-, deberán mantener sus detalles esenciales y con-
cretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribu-
ción de huecos, aleros, decoración principal y materia-
les de fachadas; o, en caso de obra de nueva planta o
ampliación, deberán conseguir la reproducción fundamen-
tal de los ritmos y proporciones de los detalles ante-
riores en el edificio preexistente; o, en caso de desco-
nocerse aquellos, se propondrán las soluciones estéti-
cas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.

b) Se redactan para todos ellos, y siempre que sea per-
tinente, Ordenanzas Gráficas con las siguientes determi-
naciones:

- a: Edificio de catálogo, conservación.
 - a.1: Se admite aumento de edificabilidad en altu-
ra. Para ocupación de parcela, se recurrirá a las -
Normas Particulares de zona, según se le permita -
en función de su protección.
- b: Preferencia de rehabilitación sobre sustitución.
Para casos de sustitución, se mantiene la misma es-
tructura de fachada del edificio actual y tal como-
figura en la Ordenanza Gráfica: ritmo y proporción
de huecos, relación de llenos y vacíos, incluyendo
materiales, colores y buhardas o chimeneas si las-
hay.
- c: Para casos de sustitución, la distribución y for-
ma de huecos seguirá la misma modulación que un e-
dificio guía o pauta.
- d: Se admite la colocación de algún elemento del en-
torno (según repertorio que figura en la Ordenanza
Gráfica y Título VII, Capítulo II de estas Normas).
- e: Adaptación de fachada al entorno, según dibujo de-
la Ordenanza Gráfica.
- f: Sustitución diferida.



EJEMPLO DE ORDENANZA GRAFICA.

CONSEJO DE URBANISMO Y TRANSPORTES DE LA C. P. U.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

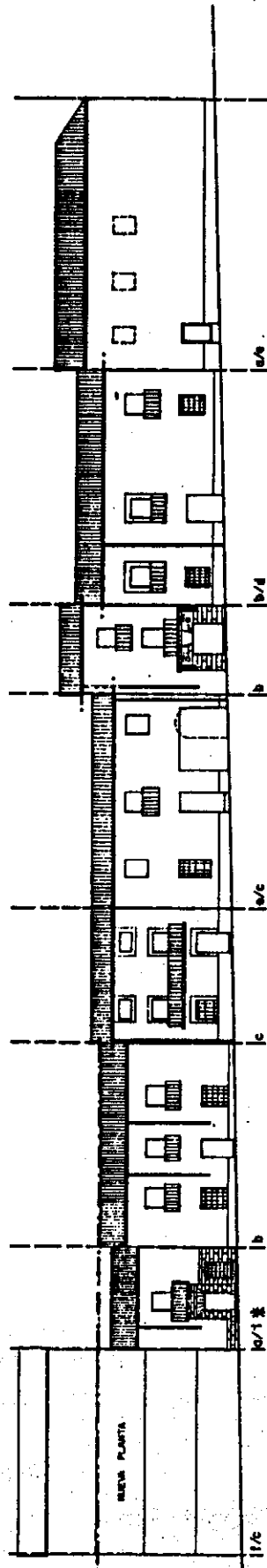
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Conservación y adaptación.



Sustitución con elementos del en torno (d) o rehabilitación.

Sustitución o rehabilitación.

Adaptación y en caso de sustitución como *

En caso de sustitución como *

Sustitución o rehabilitación.

Conservación con ampliación.
Edificio guía o pauta.

Sustitución diferida como *

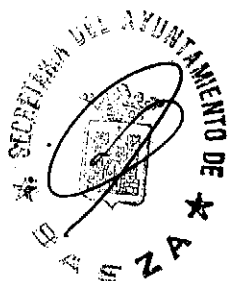


e) Edificios "no adaptados" al planeamiento o de "sustitución diferida", que afectará a aquéllas edificaciones o elementos inmuebles que, en virtud de la presente ordenación, quedan conformes o no resultan expresamente disconformes con la misma, y que, por tanto, no están "fuera de ordenación", tienen unas condiciones de volumen, uso tipología, alineaciones, altura o aprovechamiento no adaptadas en todos sus extremos a la nueva ordenación ("conformidad transitoria"); en tal manera que, si por decisión de la propiedad o -- fuerza mayor, accidente o ruina hubiesen de demolerse en todo o en parte, la nueva o futura edificación deberá adaptarse a las condiciones del presente planeamiento ("sustitución diferida"); pero que, entre tanto, al no quedar fuera de ordenación, sustantiva y expresa o adjetiva, podrán realizar las obras de conservación necesarias que se estimen convenientes durante la vida útil del edificio. Aparecen como "f" en las ordenanzas gráficas de Conjuntos menores (punto "b" anterior).

B) Disconformes con la ordenación ("fuera de ordenación").

d) Edificios o elementos impropios, considerados "fuera de Ordenación" bien con carácter sustantivo por no ser expresamente, conformes con las condiciones de edificación exigidas, según la ordenación propuesta en el Planeamiento.

e) O Bien con carácter adjetivo por ser elementos inadecuados claramente disonantes e impropios del ámbito en que se hallan (añadidos superfluos en edificios catalogados, fachadas, materiales, decoraciones, publicidad, marquesinas, etc.) que, sin dejar fuera de ordenación todo el edificio, requieren la supresión o alteración de sus añadidos o elementos inadecuados.



3. El Patrimonio No Catalogado que no sean elementos impropios estará igualmente sometido, por principio, a las normas generales de conservación de edificios y usos, y por ello, todo proyecto de demolición se presentará acompañado del correspondiente proyecto de obras y la forma en que éste se incluye y adapta al entorno. (1)

4. Sin embargo, cualquier edificio no catalogado que se rehabilite de forma privada, o acogido a alguna de las vías públicas de rehabilitación, podrá optar, -con independencia, y nunca en perjuicio de los criterios obligatorios que figuran dentro de las Ordenanzas gráficas o estéticas en general, -a las condiciones de las Normas particulares de zona, si esto mejora su condición de aprovechamiento actual (obras de ampliación art. 2.14 de estas Normas).

Sección 3ª. Clasificación de las intervenciones.

Art. 3.13 Tipos de obras e intervenciones.

1. Las Obras de que son susceptibles los edificios, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

- 1) Conservación
 - a) Mantenimiento.
 - b) Consolidación.
- 2) Restauración
 - a) Restauración arqueológica.
 - b) Restauración con recuperación.
- 3) Rehabilitación
 - a) Modernización.
 - b) Reforma.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección Genl. Bienes Culturales.
Boza, 26 de Junio de 1990
LA SECRETARIA

- (1) Proyecto de obras de nueva planta, o en su caso de la parte que se sustituya quedando condicionada la concesión de licencia de demolición a la concesión de la correspondiente licencia de obra de edificación.

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE URBANISMO
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SECRETARÍA DE TRANSPORTE
SECRETARÍA DE ENERGÍA
SECRETARÍA DE CULTURA
SECRETARÍA DE TURISMO
SECRETARÍA DE DEPORTES
SECRETARÍA DE ASISTENCIA SOCIAL
SECRETARÍA DE SALUD
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE AGRICULTURA
SECRETARÍA DE GANADERÍA
SECRETARÍA DE PESQUERÍA
SECRETARÍA DE INDUSTRIA
SECRETARÍA DE COMERCIO
SECRETARÍA DE TRABAJO
SECRETARÍA DE PREVISIÓN SOCIAL
SECRETARÍA DE DEFENSA
SECRETARÍA DE INTERIORES
SECRETARÍA DE JUSTICIA
SECRETARÍA DE FISCALÍA
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA LEGAL
SECRETARÍA DE ASISTENCIA TÉCNICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA FINANCIERA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA LOGÍSTICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA OPERATIVA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE PROYECTO
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE MONITORIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE EVALUACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE MEJORA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE INNOVACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE TRANSFERENCIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE COOPERACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE PARTICIPACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RESPONSABILIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE SUSTENTABILIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE CALIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE EFICIENCIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE TRANSPARENCIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE INTEGRIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE ÉTICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE VALORES
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE CULTURA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE IDENTIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE MEMORIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE PATRIMONIO
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE HISTORIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE ARQUITECTURA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE DISEÑO
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE CONSTRUCCIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE MANTENIMIENTO
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE REPARACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECONSTRUCCIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE REFORMA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RENOVACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECONSTRUCCIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE REFORMA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RENOVACIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- 4) Reestructuración
 - a) Reconstrucción integral.
 - b) Sustitución con vaciado interior.
- 5) Obra de nueva planta.

2. Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciables, son (ver art. 3.9 de estas normas).

- a) Estructuras resistentes.
 - * Portantes
 - * Sustentantes
- b) Cerramientos
 - * Exteriores (fachadas y medianerías no resistentes).
 - * Interiores (tabiques distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc.).
- c) Instalaciones, según afecten al edificio:
 - * Menores (agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicación, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc.).
 - * Mayores (elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc.).
- d) Acabados, o remates, interiores y exteriores (tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajerías, etc.).

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE URBANISMO
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SECRETARÍA DE TRANSPORTE
SECRETARÍA DE ENERGÍA
SECRETARÍA DE CULTURA
SECRETARÍA DE TURISMO
SECRETARÍA DE DEPORTES
SECRETARÍA DE ASISTENCIA SOCIAL
SECRETARÍA DE SALUD
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE AGRICULTURA
SECRETARÍA DE GANADERÍA
SECRETARÍA DE PESQUERÍA
SECRETARÍA DE INDUSTRIA
SECRETARÍA DE COMERCIO
SECRETARÍA DE TRABAJO
SECRETARÍA DE PREVISIÓN SOCIAL
SECRETARÍA DE DEFENSA
SECRETARÍA DE INTERIORES
SECRETARÍA DE JUSTICIA
SECRETARÍA DE FISCALÍA
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA LEGAL
SECRETARÍA DE ASISTENCIA TÉCNICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA FINANCIERA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA LOGÍSTICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA OPERATIVA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE PROYECTO
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE MONITORIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE EVALUACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE MEJORA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE INNOVACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE TRANSFERENCIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE COOPERACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE PARTICIPACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RESPONSABILIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE SUSTENTABILIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE CALIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE EFICIENCIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE TRANSPARENCIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE INTEGRIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE ÉTICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE VALORES
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE CULTURA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE IDENTIDAD
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE MEMORIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE PATRIMONIO
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE HISTORIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE ARQUITECTURA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE DISEÑO
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE CONSTRUCCIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE MANTENIMIENTO
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE REPARACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECONSTRUCCIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE REFORMA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RENOVACIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECONSTRUCCIÓN
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE REFORMA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RENOVACIÓN

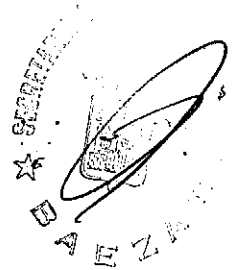
3. Aunque las intervenciones que a continuación se detallan se refieren a la globalidad del edificio, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación o adaptación, es posible que un mismo edificio o inmueble requiera intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados, según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación del conjunto edificado como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas o elementos de dicha unidad inmueble; dependiendo del estado variable de cada categoría o grado de catalogación objetiva o relativa que se le adscriba en el presente planeamiento (o en la inspección definitiva que haya de llevarse a cabo en dicha edificación), para que se determine un tipo u otro de obras de intervención dominante o particularizada (caso de edificios cerrados).

4. En el cuadro 3-1 de este Título se recogen resumidas las características de cada uno de los tipos de obras de intervención según los elementos o partes de la edificación sobre las que puede actuar, como en los artículos siguientes se desarrolla.

Art. 3.14 Conservación.

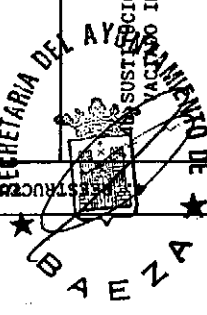
1. Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (arts. 181, 182 LS).

2.



RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE INTERVENCION SEGUN LOS ELEMENTOS DE LA EDIFICACION 3.1

TIPOS DE OBRAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS.	TIPOLOGÍA		ESTRUCTURAS		CERRAMIENTOS		CUBIERTAS	INSTALACIONES	ACABADOS	ESPACIOS LIBRES Y JARDINES.		
	ORGANIZACIÓN General	DISTRIBUCIÓN Interior	PORTANTE muros, vigas, pilares y cimentación funcional.	SUSTENTANTE Forjados, vuelos y escaleras.	EXTERIORES Fachadas, medianerías no resistentes.	INTERIORES Tabiquería						
1. CONSERVACIÓN	1a MANTENIMIENTO	Invariable la de origen y la existente.	Obras menores de reparación y limpieza.						Obras menores de reparación y limpieza.	Obras menores de reparación y limpieza.	Conservación características tipológicas propias.	
	1b CONSOLIDACIÓN		Reparación con sustitución necesaria.						No ediciones. Reparaciones indispensables.			
2. RESTAURACIÓN	2a RESTAURACIÓN ARQUEOLÓGICA	Invariable la de origen	Criterio científico Devolución estructura original Eliminación añadidos sin interés						Reparación con sustitución necesaria.	No ediciones. Reparación dispensables. Eliminación añadidos.	Conservación características tipológicas propias. Mantenimiento de especies y de calidad de elementos.	
	2b RESTAURACIÓN CON RECUPERACIÓN	Invariable la de origen Cambio de uso condicionado al Plan.	Reconstrucción de elementos en ruinas con materiales idénticos.						Nuevas instalaciones condicionadas al uso.	Reposición con material idénticos. Nuevos elementos.		
3. REHABILITACIÓN	3a MODERNIZACIÓN	Invariable la de origen Cambio de uso.	Reconstrucción de elementos ruinosos con materiales nuevos.	Apertura de escaleras y huecos.	Reconstrucción de elementos ruinosos con materiales nuevos.	Redistribución interior.	Apertura de lucernarios claraboyas.	Reparación. Necesarias, nuevas instalaciones.	No elevar Instalación. Modificación. Fachada. Depósitos fuera de edificio.	Reposición con nuevos materiales.	Conservación características tipológicas propias. Mantenimiento de especies y de calidad de elementos.	
	3b REFORMA	Se admiten cambios en la tipología esencial. Cambio de uso. Distribución interior libre.	Reposición elementos estructurales.	Creación de nuevos forjados.	Los nuevos forjados no modificarán la fachada.				Las instala nuevas modificaciones modificarán fachada.	Reposición con nuevas materiales. Modificación acabados interiores.		
4. RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL EN CASOS DE MAL ESTADO	4a RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL EN CASOS DE MAL ESTADO	No se cambiará la tipología esencial. Cambio de uso.	Reconstrucción fidedigna de elementos estructurales.				Redistribución interior de huecos interiores.	Apertura de lucernarios claraboyas.	Las instalaciones no modifican fachada.	Reposición con nuevos materiales. Modificación acabados interiores.	Conservación características tipológicas propias. Mantenimiento de especies y de calidad de elementos.	
	4b RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL EN CASOS DE MAL ESTADO	Distribución interior libre.	Reedificación de estructura en trasdos de fachada. Aumento aprovechamiento a ordenanza.	Reproducción elementos sustantivos.	Reproducción elementos sustantivos.	Conservación. Restauración. Rec. Int. No se toca Fachada.		Reparaciones necesarias				
5. RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL EN CASOS DE MAL ESTADO	5a RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL EN CASOS DE MAL ESTADO	Libre, ajustándose a las Ordenanzas.										
	5b RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL EN CASOS DE MAL ESTADO											



12 UL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2. Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

- a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento, incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.
- b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles, en el caso de los monumentos, las obras, sustituciones o refuerzos realizados. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

Art. 3.15 Restauración.

1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos,



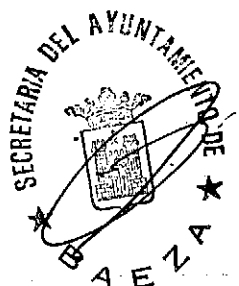
acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas.

COMISIÓN DE RESTAURACIÓN DE MONUMENTOS
Diligencia para tener constancia que el
presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración: 12 UL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- a) Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (Cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc.) ("ripristino" en la terminología arqueológica).
- b) Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología,



- 2) Apertura de escaleras y huecos de acceso ^{de luces,}
que no afecten a la estructura portante.

Diligencia: Por haber constatado que el presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1980

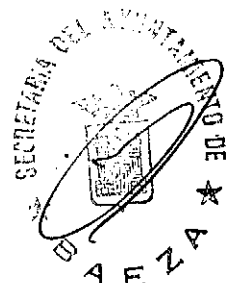
- 3) Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

EL SECRETARIO DE LA C.E.U.

- 4) En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos", cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

- 5) Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

- 6) Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada



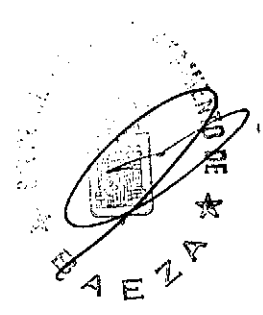
I) O bien, las técnicas científicas de la restauración ar -
queológica o recuperación integral, en caso de ser cono -
cido documentalmente o haberse levantado el plano de obra
para su despiece o demolición cautelar. EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

II) O bien, las técnicas de reproducción y construcción nor -
males con materiales modernos que permitan reproducir ---
fielmente todos los espacios y elementos decorativos cono -
cidos exteriores e interiores o suplir las partes y ele -
mentos presumibles del edificio original, sin aumento de
volumenes y superficies ni modificación de su tipología,
si bien con las condiciones de habitabilidad modernas.

b) Sustitución o vaciado interior, cuando el interior del --
edificio no revista especial interés, y su estado sea se -
miruinoso o exista una diferencia apreciable de aprove -
chamiento, o la reparación sea costosa y superior al de -
ber de conservación; interviniéndose mediante la demoli -
ción y reedificación de toda o parte de la estructura en
el trasdós de la fachada, conservando ésta y sus remates o
aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volu -
men, aprovechamiento de mayor rentabilidad, pisos nuevos y
y ampliaciones, según las Normas particulares de zona lo
autoricen, con toda libertad interior a partir de la facha -
da, como si de obra nueva se tratase.

Art. 3.18 Obras de nueva planta.

Obras, que al no estar vinculadas a condiciones estrictas
de conservación material de un edificio preexistente, se
ajustarán a las condiciones generales de la edificación



recogidas en el Título II de las presentes Normas, así como, según su estado de conservación y ubicación, que les correspondiera por ser reestructuración o parte de un conjunto menor o, en general, a las demás condiciones estéticas propias de las Normas particulares de zona del Planeamiento.

Sección 4ª. Compatibilización de las intervenciones

según grados de protección.

Art. 3.19 Determinación de las obras precisas de intervención en los edificios catalogados.

1. Las obras precisas que se podrán o habrán de realizar en cada edificio concreto dependerán de:

- a) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa.
- b) El subgrado asignable al edificio catalogado, en su caso, según la información anterior, para fijar la necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas.
- c) Las Normas aplicables de aprovechamiento.

2. Las obras de intervención posible en todos los edificios catalogados se sujetarán al siguiente procedimiento:

- a) Presentación de documentos e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las



APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990

DE LA C.

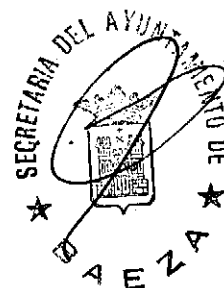
-

Art.3.20 Documentación para la información del edificio,

1. Para una más perfecta información de cada edificio, ^{1,2 re 4. 1990} ferida en el apartado 2.a del artículo anterior ^{El secretario de la C. P. U.} de la fundamentación científica del informe municipal que haya de determinar las obras precisas o necesarias y delimitar las admisibles en cada Grupo y Subgrupo de los inmuebles catalogados, o para las condiciones de intervención en los demás casos del patrimonio arquitectónico no catalogado, los documentos que podrán exigirse variarán según el Grado, con arreglo al siguiente listado:

1.- Planos de información del estado actual que constarán de:

- a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1:100.
- b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1:100.
- c) Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1:100.
- d) Planos de las zonas libres, jardines o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc.) a escalas 1:100 á 1:50.
- e) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc., a escalas 1:50 á 1:20.



SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE
C. P. U. DE MEXICO
Dijo la Presidencia que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990

- f) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escalas 1:200 á 1:100.

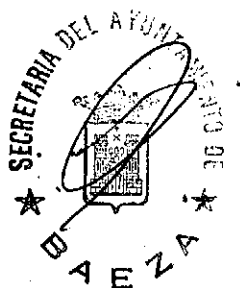
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- g) Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

2.- Documentación histórica e historiográfica del inmueble, caso de ser conocible, con referencia a:

- a) Autor, Arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.
- b) Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.
- c) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos.

3.- Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras etc., así como el alzado de los edificios contiguos en la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre con dibujos expresivos del análisis formal y efectos de perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etc.)



Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue:

2. A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obra propuesta APROBADO POSITIVAMENTE rán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ámbito urbano, de conformidad con los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 -- del Reglamento de Planeamiento, y a los efectos de las -- respectivas fases a) y d) del número 2 del artículo anterior.

12 JUN 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3. Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y consecuencias espaciales y funcionales de los mismos.

Art.3.21 Intervenciones compatibles en edificios catalogados.

1. En el CUADRO 3.2 de estas Normas se recogen, con carácter indicativo y detalladamente, los tipos de obras de intervención compatibles, en principio, con cada Grado y Subgrado de protección del Catálogo, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación.

2. La diferenciación del subgrado A ó B, dentro de cada Grado del Catálogo, se hace conforme al examen y evaluación rigurosa de las obras de intervención que son necesarias o admisibles en cada edificio concreto, y según las partes o elementos del mismo que hayan de conservarse, restaurarse o reconstruirse.



COMISION NACIONAL DE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
SECRETARIO DE LA C. P. U.

3. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación, referidas en las presentes, siempre compatibles con el edificio y después de cualquier otra intervención.

4. En todo edificio catalogado en cualquier Grado, o no catalogado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al Grado o categoría precedente en orden de mayor a menor conservación según estas Normas y el -- CUADRO 3.2, y en ciertos casos justificados por la inspección, investigación y examen científico del edificio, podrán imponerse obras necesarias propias del Grado precedente, incluso impedirse, razonadamente ciertas obras de intervención degradantes de sus condiciones, que fuesen autorizadas o posibles en el mismo Grado en que estuviese catalogado, según dicho cuadro 3.2.

5. La catalogación de edificios y elementos del Patrimonio arquitectónico, recogida en este planeamiento con arreglo al Grado o Subgrado que se asigna a cada edificio, no confiere, por principio, el derecho al propietario a realizar todas las obras e intervenciones que en el CUADRO 3.2 se recogen indicativamente para cada nivel; dependiendo de la información preceptiva, referida en los artículos precedentes de esta Sección y en el número 2 de este la determinación de las obras admisibles. Incluso en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno cuando se produjeran hallazgos de interés, en virtud del artículo 58.1 de la Ley del Suelo, podrán limitarse sus obras de intervención a las propias de uno catalogado, imponiéndose la restauración o conservación de aquellas partes o elementos que su análisis justificara, sin derecho a indemnización.



TIPOS DE OBRAS DE INTERVENCIÓN ADMISIBLES SEGUN EL GRADO DE PROTECCIÓN Y LA PARTE AFECTABLE DE CADA EDIFICIO O ELEMENTO CATALOGADO 3.2

GRADOS DE PROTECCIÓN Y SUBINDICES	TIPOLOGIA (T)		ESTRUCTURAS (E)		CERRAMIENTO (C)		CUBIERTAS (Cu)		INSTALACIONES (I)		ACABADOS (A)		ESPACIOS LIBRES	OBSERVAC.
	ORGANIZAC. GENERAL	DISTRIBUC. INTERIOR	PORTANTE	SUSTENTANT.	EXTERIORES (CE)	INTERIORES (CI)	Volúmenes, inclinación, terrazas, lucernarios, elementos singulares, contornos, materiales.	MENORES	MAYORES	Pintura, solados, decoración, carpintería, escayolas, otros.	ELEMENTOS AISLADOS	Pavimentación, arbolado, elementos decorativos, mobiliario.		
I INTEGRAL	TOG	Tdi	Pilares, vigas, muros y ciementaciones.	Forjados, vientos, escaleras.	Fachadas, medianerías, no resistentes.	Tabiquería.	Ci				A aisl.			
	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.
II ESTRUCTURAL	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.
	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.
III AMBIENTAL	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.
	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.	Conservación y Restauración Integral.

CONSERVACION Y RESTAURACION ARQUEOLOGICA

TODOS LOS TIPOS DE INTERVENCIONES CON LA NORMA PARTICULAR DE ZONA; PLANO DE ALTURAS PARA LA 2ª CRUJIA DE ORDENANZA GRAFICA.

SOLO PARA ELEMENTOS AISLADOS: CONSERVACION.

SECRETARIO DE LA C. P. U.
12 JUL. 1990
PROCESADO DEFINITIVAMENTE

SECRETARÍA DE CULTURA
 DIRECCIÓN GENERAL DE MONUMENTOS Y LUGARES HISTÓRICOS
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 Dijo: Para hacer constar que el
 presente expediente fué:
 APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.
 Integral (Grado I).

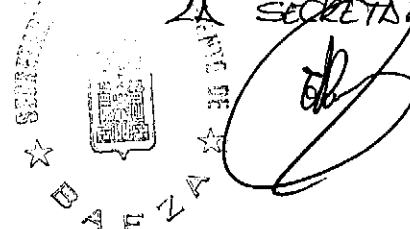
Art. 3.22

Intervenciones en edificios de protección integral (Grado I).

1. Las obras necesarias serán las precisas de conserva ---
 ción (mantenimiento y consolidación) y restauración ar ---
 queológica, por todos los medios de la técnica y con ---
 criterios científicos.
2. Solo se permitirán como admisibles obras sociales ---
 justificadas de recuperación, modernización o incluso re ---
 construcción integral, según cada edificio y estado de sus
 elementos o parte; siendo recomendable estas últimas inter-
 venciones y el uso activo del mismo cuando su mal estado
 y función urbana lo requieran para garantizar su conserva -
 ción.
3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los ori-
 ginales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y es -
 tructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la --
 restauración.
4. Los documentos exigidos serán todos los indicados en el
 art. 3.20 extremando su elaboración y su obtención historio-
 gráfica, en archivos, bibliotecas y museos.
5. En aquellos casos en que el inmueble esté afectado por la
 declaración de BIC, se estará a lo dispuesto en los artículos
 4.6.1 y 4.7 .

*Diligencia: La presente hoja ha sido modificada
 según informe de la Dirección Genl.
 Bienes Culturales*

Borja, 25 de Junio de 1990
 LA SECRETARIA



COMUNIDAD DE ANDALUCÍA
GOBIERNO DE CIUDADES Y ZONAS URBANAS
67.-
TRANSPORTES Y
COMISION PROVINCIAL DE ORGANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 3.23 Intervenciones de edificios de protección estructural (Grado II)

1. Las obras necesarias serán las precisas de conservación y — restauración (arqueológica y con recuperación), con rehabilitación, incluida modernización y reforma en los casos que proceda.
2. Sólo se permitirán como admisibles obras parciales, según — cada edificio y el estado concreto de sus elementos o partes, — tendentes a la rehabilitación y la reconstrucción integral del edificio.
3. Los usos admisibles y la documentación serán como los contenidos en el Grado I precedente, si bien puede flexibilizarse en cuanto al uso si con él se beneficia la conservación del edificio.

GRADO DE
EZA

1.2 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 3.24 Intervenciones en edificios de protección ambiental
(Grado III).

1. Las obras necesarias serán las imprescindibles de conservación de los elementos visibles o no visibles (fachadas, cubiertas, patios, escaleras, etc.) que han motivado su catalogación.
2. Cuando la protección ambiental afecte a un lienzo de muro de fachada de piedra que haya sobrevivido a - pesar del estado interior del inmueble, se procederá a su conservación sin ningún tipo de intervención que suponga un daño en la estructura del elemento portante, ya sea apertura de huecos, revocos, pinturas, revestimientos o cualquier otro tipo de intervención que atente contra su integridad; pudiéndose edificar, por detrás y por arriba de este, tal como indique en cada caso la Norma particular de zona y Ordenanza Gráfica que le afecte respetando también el carácter histórico del elemento y remarcando su unión con la arquitectura de nueva planta que se proyecte.
3. Serán obras admisibles todas las demás, con expresa exclusión de la demolición de los elementos a conservar referidos en el art. 3.11 sometidos a su previa autorización en cada caso.
4. La documentación será la del art. 3.20 documentos 1º y 3º y, eventualmente, 2º, con los datos gráficos del - proyecto de volúmenes propuesto en los números 2 y 3 de dicho artículo. Las obras serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de otros expertos convocados al efecto.

VEZAS

Art. 3.25

Intervenciones en edificios bajo protección de conjuntos menores.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

1. Los inmuebles no catalogados pero afectados por ^{142 JUL. 1990} conjunto y señalados con tal fin, a que se refiere la ^{EL SECRETARIO DE LA C.P.U.} le tra Aa) del art. 3.12 les serán de aplicación las condiciones generales de edificación, con las limitaciones - propias de su situación relativa contenidas en Ordenanzas Gráficas.

2. Los documentos informativos y de proyecto serán los - que se refieren en el art. 3.20 documentos 1º y 3º, y en especial los fotográficos de los párrafos 1.3º y 2, que demuestren su perfecta adecuación al ambiente. Se - aportará copia del conjunto al que pertenece el edificio que será suministrada por los Servicios Técnicos, incluirá la propuesta de fachada del edificio correspondiente.

Art. 3.26

Intervenciones en edificios o elementos impropios.

1. Cuando el edificio, según el art. 3.12, estuviese fuera de ordenación con carácter sustantivo, se estará a lo dispuesto en el art. 60 de la Ley del Suelo.

2. En los edificios de protección I y II no se admitirá la apertura de nuevos huecos en la fachada principal. Es to abarca cualquier tipo de apertura pero en especial, - las puertas de garage. Se admitirá algún tipo de apertu ra para este último uso sólo en fachadas secundarias o traseras, si el edificio las tuviera.

En los elementos de protección III, se tendrá en cuenta el párrafo anterior si lo que se ha catalogado es la fachada completa. De no ser así, se estará a lo dispuesto por el artículo 7.13 de estas Normas u Ordenanzas Gráficas que lo afecte.



Art. 3.27 Afección del aprovechamiento urbanístico en las inter-
venciones para la protección del patrimonio.

1. Consecuentemente con el art. 2.13 toda intervención que implique demolición deberá considerarse como obra de nueva -
planta, sujeta a la Ordenación de parcela y, en su caso a la
reconstrucción integral de lo demolido.

2. En cualquiera de las obras de intervención que se lleven
a cabo en edificios catalogados de I y II Grado de protección
integral y estructural, no será necesaria de aplicación para
la concesión de licencia, la aplicación de las Normas parti -
culares de zona aún cuando su edificabilidad resulte superior
a la del aprovechamiento definido por la Norma.

3. En las obras de intervención que se lleven a cabo en edi -
ficios Catalogados de II Grado de protección estructural, -
cuando el aprovechamiento actual sea inferior al permitido
en parcelas colindantes, si procede y así se hace constar en
Catálogo, se admitirá la ampliación del volumen existente -
hasta el que admite la Norma particular de zona y Ordenanza
Gráfica que lo afecte.

4. La ocupación de las parcelas correspondientes a edificios
catalogados con protección integral o estructural será la -
existente.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada
según informe de la Dirección General
Bienes Culturales.

Baeza 26 de Junio de 1990
SECRETARIA



CAPITULO IV: CONSERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL

Para hacer constar que el
presente expediente fue:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 3.28 Disposiciones generales.

1. En virtud de los artículos 45, 148.1-9ª y 149.1-23ª de la Constitución se regula la Protección de los espacios naturales. El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos al deber de conservarlo. La legislación vigente sobre esta materia y las que posteriormente se establezcan constituyen normas de aplicación prioritaria complementadas por el presente documento, a todos los efectos.
2. La utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente obliga a una vigilancia y gestión pública apoyada en la indispensable solidaridad colectiva (art.45.2 C.E.).
3. Las actividades o acciones que violen directa o indirectamente lo expuesto en los párrafos anteriores producirán en los responsables las sanciones penales o administrativas correspondientes y la obligación de reparar el daño causado, devolviendo a su estado primitivo el medio afectado (art. 45.3 C.E.).



JUNTA DE ANTOLOGÍA
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
TRANSPORTES
COMITÉ PROVINCIAL DE ORDENISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 3.29 Clasificación de los Espacios Naturales.

1. Se establece la protección selectiva de los espacios naturales mediante la siguiente agrupación o clasificación de los mismos y mediante Ley:

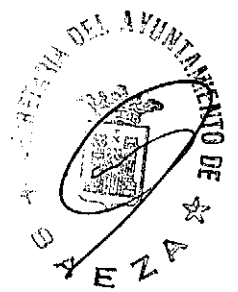
- a) Parajes Naturales se consideran aquellos espacios o lugares o elementos naturales particularizados, de ámbito reducido que en razón de sus valores naturales o paisajísticos contienen un destacado rango natural.
- b) Otros elementos se consideran aquellos conjuntos o individualidades que por sus específicas cualidades constituyen un elemento diferenciador del resto de su entorno.

2. Los regímenes de protección especial, en su caso, serán los señalados en la Ley 15/75 de 2 de Mayo y R.D. 2676/77 de 4 de Marzo para cada clase de espacio.

Sección 2ª. Conservación del Medio Ambiente Urbano y Diseño de Obras en el Viario.

Art. 3.30 Conservación de elementos visibles.

1. En aplicación del art. 182 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:



Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:

A) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haber sido transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías descubiertas. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
2 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

B) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Art. 3.31 Limitaciones a la publicidad exterior.

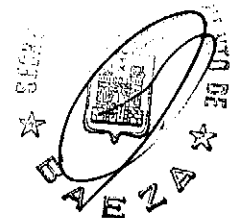
1. En aplicación del art. 2.c y e del Decreto 917/1967, de 20 de Abril (B.O.E. 9-V-67), sobre normas de publicidad exterior y de conformidad con los artículos 17, 58.1.1 73 y 178 de la Ley del Suelo, no se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes ni, en general, manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito del Suelo Urbano que abarque el presente planeamiento.

2. Expresamente se prohíbe:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas y cercas, estén o no catalogados.

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE JAÉN

- b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
- c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
- d) La publicidad acústica en el interior del recinto amurallado.
3. Sólo se permitirá, previa licencia, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:
- a) Anuncios paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio propiedad del anunciante, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera; con una altura máxima de 0,50 m y longitud máxima del hueco sobre el que se sitúan, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 15 cm. en todos los casos.
- b) Las placas de identificación en las jambas de los portales o en su macizo inmediato, tendrán unas dimensiones máximas de 25 x 25 cm.
- c) Los anuncios comerciales en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES IALN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.

5. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase tinta a las expresadas en 3, a y b, ni durante las obras de restauración, o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo , salvo los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra; así como las placas conmemorativas que honran el edificio o que lo describen.

6. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

7. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

8. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, estará "fuera de ordenación" a que se refiere el artículo 3.12. y no podrá renovar su licencia

SECRETARIO DE LA C.P.U.



2 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

1. El arbolado existente, sea de la clase que fuere, y tanto en espacio público como privado, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones masivas, la previa solicitud de autorización del Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a los arts. 58.1.1ª y 178 de la Ley del Suelo.

2. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque o terrizo en la vía pública (por coincidir con acceso o aparcamiento, paso peatonal enfrentado a: pasaje, u otras causas de fuerza justificada) si los ejemplares arbóreos fuesen de tal porte que deban conservarse se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro o, si pudiesen ser reemplazados, se incluirá en la licencia de la obra la obligación de reponer todos los árboles y setos que hubiesen de afectarse por la misma, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

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

4. Toda solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes ("tira de cuerdas") y en la documentación del proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará



JUNTA DE ANDALUCÍA 80
CONSEJO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
COMISION PROYECTO DE LEY
Diligencia Por la que se da fe de que el presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO V: CONSERVACION DEL PATRIMONIO SOCIAL Y ECONOMICO.

PATRIMONIO ETNOGRAFICO.

Sección 1ª. Del Patrimonio Social.

Art. 3.33 Derechos sociales de la población residente.

1. En virtud de los artículos 4.2 de la Ley del Suelo y 83.4 del Reglamento de Planeamiento, en la gestión de los planes, la Administración deberá asegurar la mayor participación de los interesados y, particularmente asegurará los derechos de iniciativa e información de las asociaciones y particulares, adoptando para ello las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada por dicho planeamiento.
2. Es deber del Ayuntamiento promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para la efectividad del ejercicio de la libertad e igualdad de los individuos y de los grupos sociales, facilitando la participación de los mismos en la consecución efectiva del derecho a una vivienda digna y adecuada regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, impidiendo su especulación y delimitando el contenido del derecho de propiedad mediante la función social del mismo - (arts. 9.2, 33 y 47.1 de la Constitución Española).
3. Entre los derechos sociales y económicos que pueden protegerse con el planeamiento se adoptan las medidas oportunas para controlar y dirigir las actividades económicas en la ciudad y distribuir más racionalmente sus áreas de servicio a la población.

SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS

4. Las operaciones de demolición, reedificación, renovación o rehabilitación que hubieran de llevarse a cabo por el cumplimiento del presente planeamiento con arreglo al mismo en inmuebles en régimen de arrendamiento, otorgarán el reconocimiento del "derecho de retorno" de los inquilinos o arrendatarios al inmueble que en lugar del primitivo se reedificase o al que por efecto de la adjudicación en la reparcelación correspondiéndose al arrendador propietario,

Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
SECRETARIO DE LA C. P. U.

5. El ejercicio del "derecho de retorno" que asiste a los inquilinos o arrendatarios se realizará en los términos previstos en el art. 81 y siguientes de la Ley 40/1964 de Arrendamientos Urbanos (LAU).

6. Reconstruida la finca, cada vivienda o local asignado a los inquilinos que lo desearan, dispondrá de una superficie mayor de las 3/4 partes de la que antes ocupaban, de iguales instalaciones y servicios y estará situada a la altura y posición análogas (art. 83 LAU).

7. Cuando se cumplan todos los compromisos según el art. 84 LAU, la renta máxima exigible a los inquilinos será la que pagaban en el momento del desalojo incrementada en un 5% del capital invertido en la reconstrucción material y en la demolición.

8. La edad secular, grado de vetusted, el deficiente estado de la edificación y razones higiénicas evidentes no constituyen una necesidad por sí mismas, para demoler una edificación catalogada para su conservación en cualquiera de sus grados por el presente planeamiento, ni para ejercitar el desahucio de sus inquilinos cuando éstos no lo aceptaran. Circunstancia que tendrá presente, entre otras, la autoridad competente, junto con la escasez de viviendas de alquiler con renta semejante a las más antiguas, para

denegar la autorización de su demolición, no prosperando la acción ejercitada al amparo de la causa segunda de excepción a la prórroga de arrendamientos (arts. 79.2 y 81.5 LAU).
APROBADO POR EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

9. Cuando el arrendador no consienta en las obras de mejora requeridas por el Ayuntamiento y dejara transcurrir 30 días sin comenzarlas o 3 meses sin terminarlas, el inquilino o arrendatario podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo (arts. 110 y 114, causa 7ª LAU), sin perjuicio de las demás acciones sancionadoras previstas contra el propietario (art. 88 RD).

10. En la determinación de las indemnizaciones arrendaticias y en la valoración de las edificaciones se utilizarán los criterios estimativos del art. 43 de la Ley de expropiación -- Forzosa y se tendrán en cuenta las circunstancias siguientes (art. 137. 3-B, RG):

- a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
- b) Cuantía de los gastos de traslados por licencia, portes, nuevos contratos, etc.
- c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

Sección 2ª. Del Patrimonio Etnográfico.

Art. 3.34

Justificación.

Forman parte del Patrimonio Etnográfico los bienes muebles



e inmuebles y los conocimientos y actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional del pueblo en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

Art. 3.35 De los conocimientos y actividades.

Se considera al patrimonio edificado, sujeto fundamental de los conocimientos de un pueblo, pues forman parte de su memoria histórica y actual. En este sentido a) la morfología urbana, b) la forma de construir, c) las tipologías y d) los materiales; así como e) los conocimientos y las actividades materiales vinculadas a los cuatro aspectos básicos a, b, c, d, del PATRIMONIO son supuestos de partida para la conservación de los edificios en su totalidad o en sus aspectos parciales (edificios protegidos).

Pero también lo son para intentar conservar en edificios de nueva planta "unos conocimientos y actividades materiales" que se traducen en unas tipologías y formas de construir propias del pueblo de Baeza y de su cultura.

En virtud de ésto se redactan las Normas Particulares de Zona y las Condiciones de Uso ,para cada una de ellas.

(1).Según lo define el artículo 46 de la L.del P.



84
COMITAT DE ANDALUSIA,
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-JAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO IV: REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION.



12 JUL. 1930

CAPITULO I: LICENCIAS Y OBRAS DIVERSAS

Sección 1ª. Actos sujetos a licencia: contenido y plazos.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Art. 4.1

Actos de edificación y uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los siguientes actos:

1º. Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

2º. Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.

3º. La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4º. Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.

5º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

6º. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.

7º. Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electri ----





cidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los respectivos Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias ya autorizados con la aprobación de los mismos.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

8º. Las parcelaciones.

9º. Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y de -- más obras de urbanización, apertura de caminos, vías o -- accesos rodados; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de urbanización o de obras, o de edificación ya aprobados.

10º. La primera autorización u ocupación de los edificios locales, industriales e instalaciones en general.

11º. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.

12º. El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire, en zonas de protección de conjuntos menores.

13º. La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.

14º. La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de sus escombros.



SECRETARÍA DE GOBIERNO Y JUSTICIA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE NOTARÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

15°. Las instalaciones subterráneas dedicadas a apar-
camientos, actividades industriales, mercantiles o pro-
fesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que
se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas,
conducciones privadas, etc.).

16°. La tala de árboles, constituyan o no masa arbórea y
las labores agrícolas que impliquen inusuales movimientos
de tierra.

17°. Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos
u obras provisionales con frente a una vía pública y la ins-
talación de grúas torre.

18°. La colocación de carteles de propaganda visibles des-
de la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios
acústicos o aéreos en el espacio municipal, salvo los que -
constituyan obra menor.

19°. Modificación de las características físicas del suelo
(Pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

20°. Y, en general, toda obra de construcción, instalación y
utilización del suelo ya sea de carácter permanente o provisio-
nal.

2. La sujeción a licencia municipal previa, alcanza a todas las ac-
tividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas -
por órganos del Estado y Entidades de derecho público que admi-
nistren bienes estatales y las que afectan a terrenos de dominio
público o zonas de influencia o servidumbres de protección histo-
rico-artística, etc., que precisen previamente autorización del
Órgano administrativo competente. (arts. 57.1 y 170 LS).

SECRETARÍA DE GOBIERNO Y JUSTICIA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE NOTARÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público (arts. 178.1 LS).

COMISION PROVINCIAL DE LICENCIAMIENTO
12 JUL 1950
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Art. 4.2 Obras menores sujetas a licencia.

1. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal que requieren, no obstante, "aval técnico" e incluidas en el artículo anterior, las siguientes:

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- 1) Construcción o reparación de vados y alcorques en las aceras; así como su supresión.
- 2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- 3) Construcción de barracones, casetas y quioscos temporales para la exposición y venta.
- 4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos, salvo los que ofreciesen peligrosidad que estarán sujetos a licencia de obra mayor.
- 5) Colocación de anuncios y bastidores para ello, salvo los que ofreciesen peligrosidad que estarán sujetos a licencia de obra mayor.

SECRETARIA
★
C.P.U.
1950

- 6) Colocación de buzones, cabina telefónica, transferidores, postes, y mobiliario urbano de todo tipo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

- 7) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

- 8) Instalación de marquesinas para comercio.

- 9) Plantación y reposición del arbolado en las aceras, cuando no estuviese comprendido en un proyecto de obras aprobado.

B) Obras auxiliares de la construcción.

- 10) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

- 11) Construcción de puentes, andamios para obras por encima de la 2ª planta y similares.

- 12) Ejecución de calas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

- 13) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.

- 14) Acodalamiento de fachadas.

- 15) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

- 16) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno



en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia
a efectos de medición de las alturas reguladoras del
edificio.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- 17) Construcción o instalación de barracas provisionales
de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamien-
to en edificios o espacios privados.

- 18) Ejecución de obras interiores en locales no destina-
dos a viviendas que no modifiquen su estructura y me-
joren las condiciones de higiene y estética.
- 19) Reparación de cubiertas y azoteas.
- 20) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios
no incluidos en catálogos de interés histórico-artís-
tico y que requieran andamios por encima de la 2ª plan-
ta.
- 21) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- 22) Colocación de rejas.
- 23) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de
instalaciones, desagües y albañales.
- 24) Construcción de pozos y fosas sépticas.
- 25) Apertura o modificación de balcones, repisas o elemen-
tos salientes.
- 26) Cambio o reparación de elementos estructurales.



- 27) Ejecución o modificación de aberturas que ~~afecten~~ **afecten DEFINITIVAMENTE** elementos estructurales, sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- 28) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

- 29) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.

- 30) Construcción y modificación de escaparates.

- 31) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

- 32) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

- 33) Cobertizos ligeros, marquesinas o instalaciones de sombra para estacionamientos públicos en propiedad privada abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, y cuya altura total no exceda de 2,50 m.

D) Obras en solares o patios.

- 34) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

- 35) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta u de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²), de superficie total.

- 36) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos



b) Para las actividades u obras puramente agrarias, legitimadas por disposiciones de la Administración competente, se presentará, acompañando la solicitud de autorización, la justificación demostrativa de la obligación o conveniencia económica de cumplir, precisamente, mediante tales obras o actividades solicitadas, las disposiciones emanadas.

2. No obstante, en los edificios y elementos catalogados se exigirá dirección de obra de facultativo autorizado, memoria y planos de las obras anteriores, cuando no se hubiesen incluido en un proyecto de obra de rehabilitación o reforma de los mismos.

3. En caso de que para la realización de cualquiera de estas obras se precise la instalación de andamio en vía pública, habrá de solicitarse licencia, aunque sólo sea para éste.

4. Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúen en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, estarán exentas de licencia y tasas, si bien se exige la autorización e informe previos del Ayuntamiento, sin perjuicio de las autorizaciones necesarias a que se refiere el número 2 del art.4.1.2.

Art. 4.4 Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.



12-11-1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

2. Todas las licencias las otorga el Alcalde, en virtud del art. 21.1, letra 11, de la Ley de Bases de Régimen Local, siendo no obstante materia expresamente delegable, conforme al art. 21.3 de la misma. A todos sus efectos, cuando se mencione en las presentes Normas al Ayuntamiento en materia de licencias, se entenderá referido al Alcalde o al órgano en quien éste delegue.

3. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Alcalde responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas, salvo las previsiones establecidas en los arts. 186 y ss., en relación con el 232 LS.

Art. 4.5 Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

Sección 2ª. Licencia de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.

Art. 4.6 Licencias en edificios o conjuntos catalogados.

1. En virtud del art. 19 de la LPHE, en los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección General de Bienes Culturales.

Paeza, 26 de Junio de 1990
LA SECRETARIA
Paeza

9. A los efectos de la autorización de obras y concesión de licencia, los inmuebles incluidos en el Catálogo I-BIC, tendrán la consideración de Bienes de Interés Cultural, aún cuando no se haya producido su declaración o incoación, siéndoles de aplicación lo establecido en este artículo y en la LPHE respecto a las actuaciones en Monumentos.

10. A los efectos de la autorización de obras y concesión de licencia, hasta tanto no se produzcan las incoaciones o declaraciones de los entornos de los Monumentos, tendrán la consideración de entorno las propuestas de entorno grafiadas en el plano núm. 10, siéndoles de aplicación lo establecido en este artículo y en la LPHE. Dicha propuesta afecta tanto a los espacios públicos como a los inmuebles y parcelas adyacentes a la línea que delimita la propuesta.

11. La autorización de la Consejería de Cultura será necesaria, asimismo, en aquellas actuaciones referente a las propuestas de tratamiento de la plaza y paseo de la Constitución, Paseo del Obispo y Plaza y Jardines de Cándido Elorza-Patrocinio Biedma.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección General Bienes Culturales.

Boza, 26 de Junio de 1990
LA SECRETARIA


de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de la LPHE. Será preceptiva la misma autorización para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

2. Las obras que afecten a los Jardines Históricos declarados de interés cultural y a su entorno, necesitarán autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de la LPHE. Será preceptiva la misma autorización para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

3. Desde la aprobación definitiva del Plan Especial, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que afecten a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos, ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de la LPHE de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión.

4. Los proyectos de obras sujetas a las condiciones del número 1 anterior deberán presentar un ejemplar más de las mismas para su remisión a la Comisión del Patrimonio competente para su informe preceptivo, descontando su tiempo de tramitación en dicho organismo del plazo para la resolución del expediente de licencia municipal. El proyecto deberá acompañarse con cuantas fotografías, fotomontajes, perspectivas y estudios de conjunto sean necesarios para mostrar la adecuación de la obra proyectada al monumento y su entorno.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección General de Bienes Culturales.

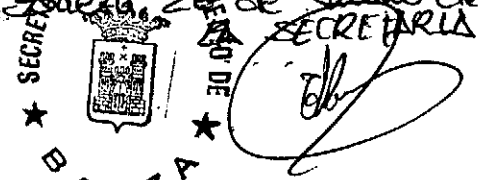
Baza, 26 de Junio de 1990
LA SECRETARIA



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 12 JUL 1990

5. Las obras que requieran autorización administrativa que hayan sido realizadas sin que haya sido concedida dicha autorización serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración Municipal en materia de protección del Patrimonio Histórico Español podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística (art. 23 LPHE).
6. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente planeamiento como patrimonio a proteger, cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle y en contigüidad a otro edificio catalogado, se exigirán, además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 50 metros a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.
7. El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico sobre todas aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio contengan un dudoso carácter estético ambiental y no se adapten al ambiente urbano en que estuvieran situadas, de conformidad con el art. 73 de la Ley del Suelo, incluso cuando no estuvieran directamente afectadas por edificios catalogados. En este caso la documentación de solicitud de licencia, junto con el informe técnico municipal correspondiente, se remitirán a la Comisión del Patrimonio con los mismos efectos del número 3 anterior, pero sin el grado de vinculación de la aprobación de este Organismo.
8. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachada, o carpintería exterior en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a escala 1:100.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada
 según informe de la Dirección General.
 Buenos Aires, 24 de Julio de 1990



Documentación para obras en edificios o Conjuntos declarados B.I.C. o A.C.P.U.
en zonas arqueológicas.

1. Los proyectos que afecten a elementos declarados B.I.C., según la LPHE, o a elementos de Conjuntos Históricos que se pudieran declarar, deberán redactarse de acuerdo con las -- instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a Conjuntos Histórico-Artísticos, Incoados o Declarados, en Circular de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas a las Comisiones del Patrimonio Histórico-Artístico, en 1982.

2. Los documentos solicitados en dicha circular son de carácter escrito y gráfico que, conjuntamente con los exigidos en los arts. 3.20 de estas Normas, se presentarán para -- las siguientes finalidades y con el contenido que se señala en su documentación gráfica:

a) Obras de reforma y ampliación:

I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección General Bienes Culturales.

26 de Junio de 1990
LA SECRETARIA
SECRETARIA DEL PATRIMONIO DE BAEZA

II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones, y
esquema de la sección de la calle (1/100) y 1/200 DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plan-
tas y secciones (1/100). EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de
la reforma, con esquema axonométrico de la solución
propuesta y medianerías vistas (1/200).

b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implanta-
ciones:

I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y
solución de usos propuestos y parcelación (1/500).

II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y
fotos.

III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).

IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de
la preexistente.

V. Integración compositiva, con dibujos del entorno ur-
bano.

c) Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

I. Integración en el tejido urbano (1/500).

II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100)
y fotos.



APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

SECRETARIO DE LA C. P. U.

3. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc. y alcance de la intervención propuesta en relación a la Sección 4ª del Título 3 de estas Normas.

4. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a Zonas de Protección Arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en los artículos 3.4 a 3.7 de estas Normas.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista será inmediatamente comunicada a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura quien, examinadas las pruebas, podrá ordenar la suspensión de las obras de inmediato, la excavación científica del lugar, y la prosecución de las obras, toda vez certificado el carácter del hallazgo, y la naturaleza de las medidas a adoptar bajo la dirección del arqueólogo competente (arts. 22, 40-44 LPHE).



LA COMISION DE OBRAS PUBLICAS
Y TRAFICO
COMISION PROVINCIAL DE MEDIOAMBIENTE
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 90
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO V: NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACION
Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.



Art. 5.1 Justificación.

Este Título viene a complementar, para el ámbito del Plan Especial, las definiciones generales que a tal efecto figuran en el Plan General o regulación vigente.

GOBIERNO DE ANDALUCÍA
CONSEJO DE ECONOMÍA Y PLANIFICACIÓN
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Art. 5.2 Ambito de aplicación.

Tal como se define en el artículo anterior el ámbito de aplicación es el que queda comprendido dentro de los límites del Plan Especial y serán de aplicación estricta en todos los casos, complementándose con aquellas que vengan fijadas por las Ordenanzas gráficas. (No se incluye en estas determinaciones a la edificación actual)

CAPITULO I: CONDICIONES FISICAS DE APROVECHAMIENTO

ESPACIAL.

Sección 1ª. De las condiciones de parcela.

Art. 5.3 Parcela.

1. Se entiende por parcela la porción de superficie horizontal de una finca o terreno, deslindado en una unidad predial en poligonal cerrada, con acceso al Registro de la Propiedad y su catastro y propiedad de una persona o entidad jurídica, privada o pública.

Se llamará finca a la propiedad catastral matriz y parcelas a las resultantes de su división en lotes conforme al planeamiento.



2. La superficie real de la parcela o finca, a ~~Dos efectos~~ para hacer constar que el
tos de estas Normas, será la que resulte de su ~~medición~~ presente expediente fué:
en el terreno sobre un plano horizontal, con ~~independen~~ APROBADO DEFINITIVAMENTE
cia de la que figure en otros documentos registrales o 12 JUL. 1990
catastrales o a efectos fiscales.

Art.5.4 Parcela mínima.

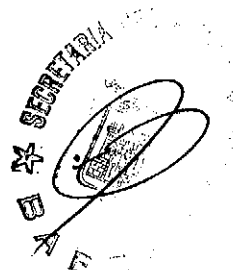
Se entiende por parcela mínima aquella que cumple el conjunto solidario de las menores dimensiones admisibles para ser edificable autónomamente conforme al planeamiento.

2. Cuando se trate de fincas susceptibles de dividirse en lotes o parcelas, ninguna de las parcelas o solares resultantes podrá ser inferior a 100. m2.

3. Las parcelas edificables escrituradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, se consentirán sean edificables conforme a las demás normas reguladoras y tipológicas que les afectan, salvo que se solicite o incoe su expropiación o agregación de oficio.

4. Cuando una o más parcelas independientes y contiguas fuesen de tamaño insuficiente para ser edificadas conforme al planeamiento podrán agregarse conjuntamente en un nuevo asiento registral y en proindiviso, para alcanzar el tamaño suficiente y poder ser edificadas como una sola, extremo que será inscrito como fincas indivisibles.

5. Cuando una o más parcelas independientes y contiguas fuesen de tamaño suficiente para ser edificadas, podrán agregarse conjuntamente siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



103
JUNTA DE ANTO
CONSEJO DE CORREAS PUBLICAS
Y TRANSACCIONES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
USO
APROBADO DEFINITIVAMENTE
2 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

a) Para vivienda unifamiliar y equipamientos de uso público, se admitirán condiciones de diseño mitantes de fachada, salvo los que específicamente establezca cada ordenanza gráfica y Norma particular de zona.

(1)

b) Para vivienda colectiva las condiciones de la agrupación serán las siguientes: se deberá mantener la modulación existente de la fachada correspondiente a las parcelas matrices -las que existían previamente a la agrupación-.(de no ser ésto posible, no se podrá mantener la uniformidad de la fachada ,en una longitud que supere los 20 metros)

Art.5.5 Parcela máxima.

1. Se entiende por parcela máxima, aquella que reúne las mayores dimensiones admisibles para ser edificada con una única construcción autónoma.
2. No se fija parcela máxima, sin embargo cualquier construcción que se realice en una parcela cuya fachada a calle sea superior a 12 m., y no exista ordenanza gráfica que lo establezca, deberá realizarse con un fraccionamiento de estructuras, alturas, cubiertas, diseño, distribución de huecos y colores que garanticen el cumplimiento de las dimensiones medias de modulación del resto de parcelas de la calle. En todo caso y siempre que se respeten todos los artículos precedentes, no se podrá mantener la uniformidad de la fachada en una longitud que supere los 20 metros.

Art.5.6 Linderos.

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas propiedades de otras.
2. Según su localización relativa, respecto a la vía pública que da acceso a la parcela, se distinguen:

(1) o agrupaciones de viviendas unifamiliares.



- Lindero frontal, o frente del acceso principal a la parcela.
- Lindero posterior, testero o trasero, opuesto al anterior.
- Linderos laterales, los restantes que delimitan la parcela respecto a las parcelas colindantes.

3. En solares en esquina con acceso desde dos calles se tomará como frente la de la vía principal o, en otro caso, el lado mayor de los dos. En solares con acceso desde dos calles opuestas se adoptará como frente el de la vía principal. En todos los casos prevalecerá la estructura morfológica de la manzana afectada.

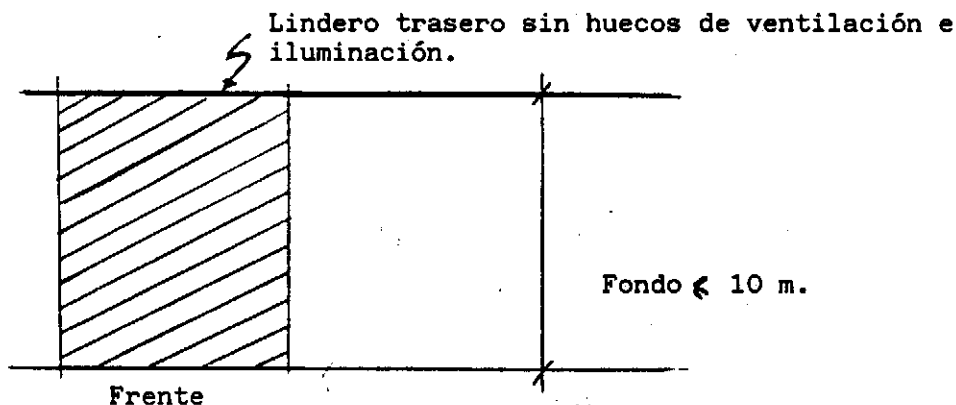
4. Separación a los linderos: la edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.
- b) que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
- c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, - cuando exista acuerdo entre propietarios que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

2 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

- d) Cuando se trate de parcelas de fondo inferior o igual a diez (10) metros que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recarguen la fachada posterior y sin cegar luces en la edificación colindante.



Art. 5.7 Alineaciones.

1. Se entiende por alineación a la línea que separa:
 - a) Los suelos destinados a viales o plazas de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
 - b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.
 - c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, en las tipologías en que así se establezca.
2. Se distinguen las siguientes clases de alineaciones:

SECRETARIA DE ANIMACION
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

a) Por el modo en que se define la alineación

Alineación actual: la existente que señala el límite entre las propiedades y los viales o espacios públicos, según el catastro.

Las alineaciones actuales, si el planeamiento no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de ordenación que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

b) Por su posición respecto a los espacios libres:

Alineación exterior: Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre los espacios libres públicos y las parcelas edificables.

Alineación interior: Es la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre. La alineación interior delimita la superficie no edificable de una parcela o manzana.

3. Se entiende por fuera de alineación cuando la línea de edificación existente no coincide con la alineación oficial de fachada señalada.

Art. 5.8 Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

2. Se distinguen las siguientes clases de rasantes:



a) Rasantes de vías, calles y plazas:

Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento.

Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

b) Rasantes de terrenos:

Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación.

Rasante artificial: Es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles -- que supongan alteración de la rasante natural.

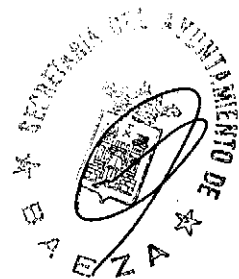
Sección 2ª. De las condiciones de ocupación de la parcela.

Art. 5.9 Fondo edificable.

1. Se entiende por fondo edificable la dimensión de la profundidad de la edificación entre planos opuestos de fachada medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma; profundidad que puede ser ocupada por la edificación cerrada y cubierta so

107
JUNTA DE ANTOLOGIA
CONSEJO DE
Y TRAMITACIONES
COMISION PROVINCIAL DE
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.



108
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1930

bre rasante, con las salvedades y posibilidades de crecimiento que se establecen para las distintas tipologías.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2. El fondo edificable puede establecerse mediante:

- a) Fijación directa de su parámetro en metros.
- b) Delimitación indirecta de su valor en función de los retranqueos, vuelos sobre soportales, etc., o al señalarse en los planos la alineación oficial interior.

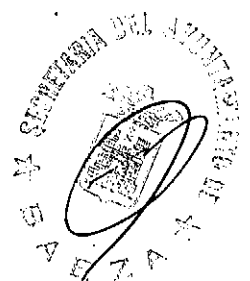
3. El fondo máximo edificable de la edificación principal se refiere a la mayor dimensión en profundidad que puede alcanzar el o los cuerpos de la edificación en altura superior a una planta, determinando la máxima superficie de ocupación principal. El fondo máximo de la edificación principal podrá fraccionarse en uno o dos cuerpos paralelos o perpendiculares a la fachada, según las tipologías, con la condición de que la suma de sus fondos respectivos no rebase el máximo establecido ni la máxima superficie ocupada.

4. El fondo máximo edificable será el que marque para cada tipología la Norma particular de zona. (1)

5. En los casos en que la parcela de a más de dos calles y el fondo se convierta en patio interior a la edificación sus dimensiones serán las siguientes:

- a) En el sentido del fondo: a que marca la Norma particular de zona.
- b) En el otro sentido, entre fachadas de la propia edificación, la dimensión será la que viene determinada

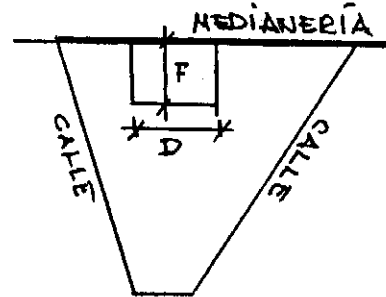
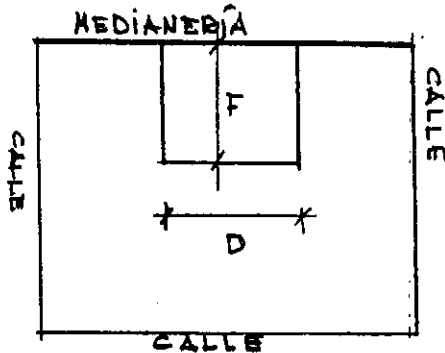
(1). Indicará la ocupación máxima en todas y cada una de las plantas del edificio.



SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

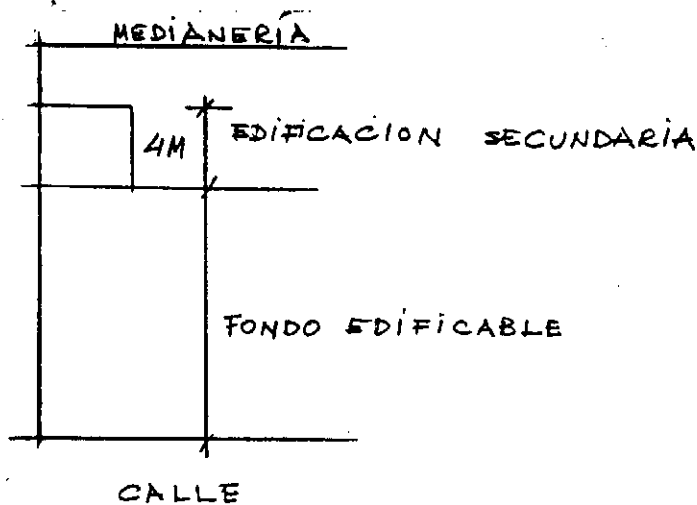
por el artículo 5.13 de estas Normas.

- F: Fondo.
- D: Dimensión mínima art. 5.13.



6. Cuando por las dimensiones de la parcela, esto sea imponible se permitirá adosar la edificación a la medianería de uno de los lados, para vivienda unifamiliar y para vivienda multifamiliar siempre y cuando todas las viviendas sean exteriores.

7. El fondo máximo edificable de la edificación secundaria se rá el correspondiente a una crujía de 4 metros como máximo de una edificación de una sola planta, solo admisible en las tipologías que lo establecen.



Art. 5.10 Retranqueos.

1. Se entiende por retranqueo la distancia a que debe situarse la línea del plano de fachada de la edificación respecto a las alineaciones oficiales o al pectivo lindero de parcela, medida perpendicularmente a los mismos, dejándose una faja de terreno libre de edificación principal; salvo las condiciones y posibilidades de ocupación de la misma por edificaciones secundarias según se prevé en cada tipología y tamaños.

2. El retranqueo puede afectar a:

- a) Toda la altura de la fachada de la edificación.
- b) Sólo la planta baja, o la baja y primera, según cada caso, dejando un porche privado o un soportal público.
- c) Las plantas que se señalen por encima de la baja, con o sin porche privado o soportal público.

Art. 5.11 Superficie ocupada de parcela.

1. Se entiende por superficie ocupada la comprendida dentro de la proyección vertical, sobre el plano del terreno en la rasante, de todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados, que quedan dentro del solar. (1)

2. Los patios interiores privados a nivel del terreno natural y las pérgolas, rosaledas o bótanos no computarán a estos efectos, siempre que no vayan cubiertos por superficies pisables.

(1) La ocupación máxima en planta baja viene indicada por el fondo edificable:

110
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
2 JUL 1980
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE...
[Firma]

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

3. Los patios interiores de luces o ventilación o cualquier superficie construida en planta baja, no computarán como superficie ocupada.

4. Se entiende por coeficiente de ocupación máxima a la relación porcentual entre la superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total del solar. La edificación no podrá sobrepasar ninguno de los límites máximos resultantes del coeficiente de ocupación y de los retranqueos, prevaleciendo éstos últimos en caso de superar la aplicación del coeficiente señalado a la superficie comprendida por éstos. Podrán darse simultáneamente coeficientes de ocupación máxima para edificación principal y secundaria, sumándose sus respectivas superficies.

12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Art. 5.12 Espacio libre interior.

1. Se entiende por espacio libre interior de la parcela, la parte de la misma no edificable, ni ocupable -- por instalación u obra fija alguna, que resulta después de aplicar los coeficientes de ocupación máxima de la edificación principal y, en su caso, secundaria, a los retranqueos y alineaciones interiores de parcela señalados en cada tipología y en los planos.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección General Bienes Culturales.

26 de mayo de 1990
SECRETARIA
SECRETARÍA DE CULTURA DE BAEZA

117
JUNTA DE ANDALUCÍA
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
Diligencia: Para haber concurrido que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1980
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

2. La altura máxima de todas y cada una de las respectivas plantas de la edificación no tiene que corresponderse con los metros máximos señalados en el CUADRO para cada una, al poder disminuirse tanto el número de plantas en caso de ser este máximo, como las alturas libres resultantes en cada piso, hasta el mínimo de las alturas libres de plantas señalado en el artículo correspondiente con excepción de lo que fija el art. 7-13 , sobre puertas de cocheras.

3. El CUADRO será de aplicación a todas las tipologías y usos.

4. No obstante lo anterior, las tipologías industriales y de espectáculos singulares o de locales públicos de reunión de nueva planta o ampliación (salas de concierto, teatros, cines, espacios culturales, educativos o deportivos cubiertos) -pero no los de usos comerciales, ni de oficinas- podrán alcanzar mayor altura en la planta baja, tanto en fachada como en el interior del solar; sin rebasar la altura máxima de cornisa de la edificación en las plantas por encima de la baja aún cuando sea a costa de perder una planta.

5. Cuando la parcela o solar se halle contiguo a edificios catalogados por las presentes Normas y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma o en el mismo frente de calle, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisas de dichos edificios catalogados como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio, salvo que la Ordenanza gráfica fije otra condición específica para ese caso, o que exista diferencia considerable entre el edificio catalogado y el número de plantas permitidas en la calle.

SECRETARÍA

112
35
COMISION PROVINCIAL DE...
Diligencia: Para haber...
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
SECRETARIO DE LA C.P.U.

2. Según sus condiciones normativas, se distinguen las siguientes clases:

- a) Patio interior a la edificación: es aquel que está situado dentro de la edificación y se articula con ella; se reproduce la tipología tradicional Baezana.
- b) Patio de ventilación: es aquel que sólo cumple la función higiénica de ventilación e iluminación.

Art. 5.13 Patio interior a la edificación.

- 1. Tendrán una dimensión mínima que permitirá inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a) $\frac{2}{3}$ en la altura de la edificación, contada desde la rasante de la calle, y nunca menor a 3,60 m. de diámetro para vivienda unifamiliar y b) igual a la altura para vivienda colectiva.
- 2. En uno de sus lados al menos tendrá galería porticada en planta baja. De la galería hacia el interior partirá la caja de escalera y núcleo de circulación vertical.

Art. 5.14 Patios de ventilación.

- 1. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado será igual o superior a H:3 con mínimo de dos metros cincuenta (2,50).
- 2. En otras tipologías la dimensión de los patios se establece en función del uso de las piezas que abran ellos.





Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

3.30 APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 UL. 1990

3.00 EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Uso del local

Distancia mínima

Piezas habitables

$\frac{H}{3}$

Cocina

$\frac{H}{4}$

Piezas no habitables escale-
ras y paramentos ciegos

$\frac{H}{5}$

3.00

Las dimensiones de los patios interiores podrán reducir-
se de la siguiente manera:

$\frac{H}{3}$	a	$\frac{H}{4}$
3		4
$\frac{H}{4}$	a	$\frac{H}{5}$
4		5

2.00 2.

Siempre que la superficie obtenida a partir de las dimensio-
nes básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por
un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la di-
mensión inicial y la reducida.

Art. 5.15 Ocupación bajo rasante.

1. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocu-
par los espacios libres interiores (privados) salvo limi-
taciones expresas para preservar el arbolado existente, o
cuando pueda afectar al arbolado público (arts. 590 y 591
CC).

2. Las cimentaciones no podrán rebasar los límites priva-
dos de la alineación oficial exterior.





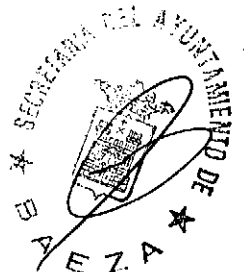
Sección 3ª. De las condiciones de altura.

Apartado 1º. Sobre la altura de la edificación. 12 UL. 1930

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 5.16 Alturas máximas de la edificación.

1. Se entiende por altura de cornisa a la distancia ver
tical medida desde la rasante oficial de la acera o del
terreno natural hasta la cara superior del forjado que
forma el techo de la última planta.
2. Se entiende por altura de coronación a la distancia
vertical, medida de igual forma, hasta el peto, baran-
da o cerramiento de protección de la cubierta.
3. Se entiende por altura total a la misma distancia me
dida hasta la cumbrera, o punto más alto de la cubierta
del edificio.
4. Las alturas de la edificación que establecen las pre
sentes Normas tienen el carácter de:
 - a) Altura máxima admisible, en metros, o fijada por la
Ordenanza gráfica, pudiendo construirse con una al-
tura inferior a la señalada en toda o parte de la
edificación.
 - b) Altura obligatoria en metros, o fijada por la Ordenanza
gráfica, debiendo construirse con la altura seña-
lada toda la edificación.



COMISION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 5.17 Altura media ponderada.

1. La altura media ponderada, es aquella que en las gráficas de protección de Conjuntos menores se fija, derivando por tramos de calle las edificaciones colindantes, así como las tipologías de los edificios colindantes.

2. Su objetivo es, por una parte, el de la conservación del Conjunto en su imagen de heterogeneidad, y por otra, la conservación de las imágenes de la ciudad histórica.

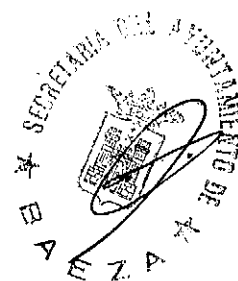
3. La altura media ponderada es la altura máxima de la edificación en su línea de cornisa y a efectos de medición, se corresponde con la altura máxima definida en el art. 5.20.

Art. 5.18 Altura en número de plantas.

1. Se establece, simultáneamente, las alturas de la edificación en función del número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos y áticos si existieran.

2. Las alturas de la edificación que establecen las presentes Normas tienen el carácter de:

- a) Altura máxima admisible en número de plantas, pudiendo construirse con un número menor de éstas y, como mínimo, con una planta.
- b) Altura obligatoria de número de plantas, debiendo edificarse con el número señalado.



116
JUNTA DE ANDALUCIA
GOBIERNO DE LAS ILAS
Y TRANSISTION
COMISION PROYECTOS DE EDIFICIO
Diligencia: Para cada edificio que el
presente expediente lue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

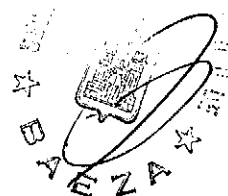
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 5.19 Correspondencia entre altura y número de plantas.

Se establece en el CUADRO 5.1 una correspondencia única entre el número máximo u obligatorio de plantas de la edificación y la altura máxima admisible de la línea de cornisa de la misma. En tal forma será esta correspondencia que al número obligatorio o máximo de plantas señalado en el CUADRO 5.1 corresponde una altura máxima de cornisa para el número total de pisos del edificio; pero la altura máxima señalada en dicho CUADRO no tiene que corresponder recíproca y necesariamente al número de plantas respectivo, pudiendo ser éste inferior, nunca superior, a dicho número de plantas.

CUADRO 5.1

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA	CON
	DE CORNISA (en m.)	SEMISOTANO
I. Baja.....	3.60	4.60
II. Baja más una...	6.70	7.70
III. Baja más dos..	10.00	11.00
IV. Baja más tres..	13.00	14.00



Art. 5.20 Medición de las alturas.

COMISION PROYECTOS DE ORDENANZAS
Diligencia: Para hacer constar que al
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

1. La altura máxima de cornisa de la edificación, a ^{que} JUL. 1990, se refiere el CUADRO 5.1, se medirá en metros sobre la vertical que pasa por el punto medio del frente del solar o cota media entre las extremas en la alineación oficial de fachada y desde la rasante oficial de la acera acabada -o desde la rasante natural del terreno, en su caso- hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.
2. Alturas fijadas por las Ordenanzas gráficas: Las alturas que fijan las Ordenanzas gráficas, toman como referencia, a la edificación existente, y por tanto, no se miden en número de metros, sino de plantas. (ver art. 5.17 de estas Normas, altura media ponderada).

Art. 5.21 Cambio de alturas en la edificación.

En concordancia con el art. 5.5 (parcela máxima) se fijan las siguientes condiciones de altura en esquina:

Cuando un edificio de a dos calles y una de ellas tenga una altura superior a la otra, la mayor altura del edificio podrá mantenerse hasta una distancia máxima de 12 m. sobre la calle de menor altura, de acuerdo con las condiciones de modulación y fraccionamiento generales, fijadas por dicho artículo. (Esto vale tanto para plano de alturas como para Ordenanzas Gráficas).

En aquellos casos en los que un edificio a dos calles y la altura de una de ellas tenga fijada por Ordenanza -- Gráfica, prevalecerá la altura fijada por dicha Ordenanza.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección General de Bienes Culturales.

Baeza, 26 de Julio del 1990
LA SECRETARIA

[Firma]

Art. 5.22 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

COMISION 2000000000 DE 1970
Diligencia: Para la zona que el
presente expediente fue:

1. Toda construcción que sobrepase la altura máxima de cornisa o alero señalada, deberá quedar en todos sus puntos embebida y bajo el máximo plano inclinado de la cubierta; excepto los torreones, pérgolas y áticos de galería autorizados, por las Normas Particulares de Zona.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1992
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2. Entre la altura máxima de cornisas y ocultos bajo la cubierta se podrán situar áticos, habitables o no, así como los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones auxiliares, que no sobrepasen los 2,70 m. sobre la máxima.

3. La inclinación máxima de cubierta a efectos de estos usos será de 30 grados.

4. Quedan prohibidos los cerramientos de coronación con pretil, antepecho de fábrica o de materiales opacos, así como los cerramientos rematados con albardilla, tejadillo, o falsos aleros, salvo disposición expresa de la Norma particular de zona.

5. Sobre el plano inclinado de la cubierta y por encima de la altura total del edificio sólo se permitirán antenas, chimeneas de humos y ventilación, remates, acróteras, crestas, adornos tradicionales, buhardas y similares.

6. En ningún caso los paneles de captación de energía solar superarán la altura total del edificio definida por sus cumbreras o torreones, debiendo tender a colocarlos en o debajo del plano teórico inclinado de la cubierta, sobre la azotea o terraza practicable.



Apartado 2º. Sobre las plantas o pisos de la edificación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

Art. 5.23 Planta y superficie construida por planta.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

1. Se entiende por planta toda superficie construida, continua, forjada y transitable o practicable normalmente, cubierta o no, que define los niveles de la edificación y - cualesquiera que sea su uso, altura o posición; excepto - las terrazas en la rasante artificial del nivel del terreno o en cubiertas o techos de obras en el subsuelo.
2. La superficie construida por planta será la comprendida entre las líneas exteriores de los forjados de la planta y espacios comunes adscritos a la misma, incluso balcones, terrazas, azoteas, garajes, soportales, porches, escaleras, huecos de ascensor y patios o espacios interiores cerrados de luces o ventilación.
3. Serán plantas o pisos del edificio todos y cada uno de los niveles construidos en que es susceptible de dividirse horizontalmente mediante secciones por cualquier plano vertical. En general, se distinguirán:
 - Torreones aislados.
 - Atico bajo cubierta.
 - Pisos.
 - Planta baja o de accesos generales.
 - Semisótano, con o sin acceso directo.
 - Sótanos.
4. Se prohíben los sobreáticos y las entreplantas o asimilados formando parte de un piso cualquiera o planta baja, aún con acceso dependiente de éstas, y se considerarán como una planta completa cualquiera que sea su super



ficie construida, a todos los efectos.

Art.5.24 Altura libre o altura de piso o planta.

1. Se entiende por altura de piso o planta la distancia vertical medida en metros entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas en cualquier parte de la superficie ocupada por las mismas.

2. La altura libre de piso o planta se define por la vertical en metros entre la cara superior del suelo o pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo o del falso techo de la misma planta. No se considerará el canto de los cargaderos o vigas que ocasionalmente sobresalen del techo.

3. Las alturas libres mínimas, a excepción de las industrias, se registrarán por el siguiente CUADRO 5.2.

CUADRO 5.2		
PLANTA O PISO	ALTURA LIBRE MINIMA	(1)
Atico habitable	2,25 m.	
Piso de vivienda	2,60 m.	
Planta baja comercial o vivienda	3,00 m.	
Semisótano	2,55 m.	
Sótanos, semisótanos u otras piezas no habitables	2,15 m.	

Art.5.25 Sótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un 50 % de la superficie construida,

(1) Salvo indicación expresa de cada uso específico (Art. 6.6 a 6.5 de estas normas).

121
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PUBLICAS
Y DE ENGENIERIA
COMISION REGULADORA DE ENGENIERIA
Diligencia: Por el Sr. Secretario que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 11. 990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.



tiene su paramento de techo por debajo de la planta baja del edificio o de las rasantes oficiales o naturales del terreno.

COMISION PROVINCIAL DE CALIFICACION
Y TRAMITACION
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1950

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2. No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. La altura libre no será inferior a 2,15 metros, ni la altura de piso inferior a 2,30 metros.

3. Podrán construirse hasta un máximo de 1 planta o nivel de sótano.

Art. 5.26 Semisótano.

1. Se entiende por planta de semisótano a la que posee la totalidad o más del 50 % de la cara inferior del forjado de su techo comprendido entre 0,50 m. y 1,10 m. sobre la rasante oficial de la acera o de la natural del terreno, y su pavimento de suelo acabado está situado en una cota superior a -1,60 m. por debajo de dichas rasantes.

2. Se admite la instalación de locales habitables no adscritos a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, y que dispongan de las correspondientes barreras antihumedad y sistemas de ventilación e iluminación apropiados.

3. La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,15 para la altura libre y 2,30 para la altura de piso.

4. El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de dos.



Art. 5.27 Planta baja.

SECRETARÍA DE AGRICULTURA 125
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
Y RECONSTRUCCIÓN
COMISION PROVINCIAL DE AGRICULTURA
Diligencia Para constatar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

1. Se entiende por planta baja aquella en que la totalidad o más de 50% de su superficie coincide con la altura de referencia de la planta baja.

2-1-88. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2. La altura libre mínima de planta baja será de 3,20 metros para todo tipo de usos.

3. No se permitirán altillos o entreplantas habitables que, dentro de la planta baja, pretendan subdividir ésta, acusándose o no en fachada. Caso de, no obstante, construirse o dejarse altura libre suficiente como para poder construirlos, se considerarán como planta de la edificación, tanto a efectos del cómputo de su superficie como del número de plantas. A estos efectos, cuando la máxima altura libre en todo o parte de la planta baja sea igual o superior a 5,00, se considerarán como dos plantas.

4. Podrán hacerse altillos no habitables dentro de la planta baja, para sus usos exclusivos y acceso directo desde ésta, con fines de almacenamiento del comercio, vivienda o industria, siempre que cumplan las siguientes condiciones.

- a) No alcancen una altura libre superior a 1,80 m.
- b) No ocupen más del 25% de la superficie útil de la planta del local del que dependen; y se situen al fondo de la - planta baja, nunca en fachada o a menos de 4 m. de ésta.



124
JUNTA DE ECONOMIA
CONSEJO DE ECONOMIA
COMISION PROTECTORA DEL TURISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12-1-1940
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- c) Dejen una altura libre bajo el altillo cuando menos de 2,55 metros.
- d) No se acusen en absoluto ni por ningún elemento constructivo en la fachada de la planta baja, ventilándose e iluminándose, exclusivamente, por la misma planta baja o por patio interior de luces de parcela.

6. Los accesos a la planta baja y, en su caso, a sus diferentes niveles en todos los locales comerciales o edificios abiertos al uso público en general (espectáculos, Administración, hostelería, etc.) deberán garantizar la supresión de las barreras arquitectónicas en escaleras, puertas, ascensores, lavabos, etc. con rampas y demás medidas adecuadas.

Art. 5.28

Planta de pisos.

1. Es aquella cuyo plano o nivel está por encima del forjado de techo de la planta baja, o cumpla alguna de las condiciones del nº 3 del art. anterior, para considerarla como planta de piso.
2. Cuando en la última planta de la edificación el forjado de suelo de ésta se sitúe a una distancia igual o superior a 1,50 m. de la altura de cornisa o alero del edificio, aunque ésta fuese inferior a la máxima altura autorizada se considerará como planta. En otro caso se considerará ático.



4. Cuando se destinase una planta o parte de ella en cualquier nivel del edificio, excepto en planta baja, como planta central de instalaciones verticales del edificio no se computará como planta si tiene una altura libre inferior a 2,00 m., ni a efectos de superficie construida, computándose, no obstante, en la altura máxima del edificio.

Art. 5.29

Atico bajo cubierta.

1. Es aquella planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta; con la condición de que la distancia que separa la cota superior del último forjado de la cota de la altura máxima del alero o cornisa del edificio sea inferior a 1,50 m. En otro caso se computará como planta de piso.

2. El ático será habitable, y no considerado como planta de piso, cuando el 75% de su superficie útil o de cada pieza considerada, incluso azoteas, tenga altura libre mínima de 2,25 m., sin perjuicio de que, a efectos del cómputo de la superficie construida total se considere la totalidad del ático como planta utilizable, sea o no habitable. Cuando el fondo máximo edificable de la última planta no supere los 10 metros de profundidad en ninguna sección del edificio, se podrá considerar que el ático es inutilizable, y por ende, no computable.

3. En todos los casos, serán espacios dependientes de las plantas inferiores, no podrán por tanto tratarse como plantas independientes.



12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 5.30 Pérgolas sobre cubiertas planas.

1. Se entiende por pérgola la instalación ligera, diáfana y abierta que orna exteriormente la azotea o terraza de la edificación, compuesta por elementos artísticos verticales de madera, hierro o piedra (pilares, columnas o balaústres) y horizontales o en arco formando un empedrado ligero o galería - diáfana sólo cubrible con vegetales o lonas. El antepecho - de cerramiento de la azotea será de materiales ligeros.
2. Queda totalmente prohibido el uso de hormigón o ladrillo - para la estructura, así como el cerramiento o acristalamiento de la pérgola con materiales opacos, translúcidos o transparente de ninguna especie que consoliden un espacio cerrado habitable e interior en galería o mirador, ni en su frente ni en su cubierta.
3. la altura máxima de la pérgola en el plano del frente de -- fachada, medida desde la cara superior del forjado que forma la azotea o altura de cornisa de la edificación no superará los -- 2,00 m.; ni el punto más alto de los arcos, en su caso, excede--rá de la altura total de cumbrera.

Art. 5.31 Aticos en galería (o solana) corrida.

1. La última planta cerrada del edificio, podrá sustituirse, si así lo articula la Norma particular de zona- por una ga --

SECRETARIA
C. P. U.



12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

lería porticada, con las mismas condiciones
fican en el art. 5.30.2 para pérgolas sobre
nas.

2. Cuando la Norma particular de zona (1) lo especifique podrá elevarse por encima de la altura máxima permitida un ático en galería (o solana) con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima de cornisa correspondiente del CUADRO 5.1 podrá elevarse hasta 2,00 m. en el plano de la --- alineación de fachada sobre la máxima teórica anterior.
- b) La línea de altura máxima total de cumbrera del edificio podrá elevarse hasta un metro por encima de la máxima teórica establecida en condiciones normales, para --- permitir que el faldón de cubierta se prolongue en ---- continuidad hasta la nueva altura máxima de cornisa del ático regulada en la condición anterior, sin que ésto --- implique que el otro faldón tenga que ser de igual pendiente.
- c) La galería resultante, con el fondo de la primera crujía, quedará abierta en terraza o fachada mediante --- pies derechos, columnas, arcos o elementos de soporte de la cubierta, cuyo ritmo de separación será igual o múltiplo entero de los correspondientes al soportal --- del edificio, en su caso, o de los huecos y estructura vertical del mismo, en otro supuesto.

(1) y el plano de altura.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada
según informe de la Dirección Genl
Bienes Culturales

Baeza, 26 de Junio de 1990
LA SECRETARIA



[Handwritten signature]

- d) El cerramiento de antepecho de la galería se hará como se indica en el nº. 2 del art. 5.30.
- e) La cubrición de la galería, alternativamente, podrá realizarse con materiales resistentes distintos a los de teja y en bóveda, arcos o cualquier otra solución constructiva, con las mismas condiciones de altura que las del nº 3 del art. 5.30 aunque referidas a la altura -- máxima de cornisa teórica; cuidandose especialmente las soluciones de encuentro con el tejado.
- f) En ningún caso se permitirá acristalar o cerrar con ningún medio o material el frente de la galería, salvo con esteras, lonas, persianas enrollables y materiales no rígidos.

3. Este ático en galería porticada podrá ser sustituido por un sobrado cerrado, con huecos pequeños, cuadrados o rectangulares con las mismas condiciones generales que la galería.

Art. 5.32

Torreones.

1. Se entiende por torreón el cuerpo singular aislado por sus cuatro costados y elevado hasta una planta más sobre la máxima altura de la cornisa autorizada en el edificio. Su función es únicamente estética, quedando, en todo caso, sometida su aceptación y ubicación precisa en el edificio a la armonización con el conjunto urbano, a su adecuada -- justificación formal y a las condiciones que a continuación se determinan.

COMISION PERMANENTE DE PLANEAMIENTO
Diligencia: Para poder expedir el presente hue:
Presente expediente
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1992

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

2. Solamente se autorizarán los torreones en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando así lo especifique la Norma particular siempre y cuando esté en la situación b, siguiente.
- b) En edificación adosada o en manzana cerrada con 2 ó más plantas, cuando el edificio haga esquina entre plazas o viales públicos (que se corten sensiblemente en ángulo recto) ubicándolo en dicha esquina, precisamente.
- c) Cuando expresamente se señale por el planeamiento o E.D. en otras posiciones donde convenga por razones de composición urbana.
- d) En cualquiera de los supuestos anteriores el torreón se diseñará bajo los siguientes requisitos:
 - a) Su altura máxima de planta o piso será de 3,00 m. y la libre mínima de 2,55 m.
 - b) Su máxima superficie construida por unidad de torreón será de 25 m^2 , de forma sensiblemente cuadrada, circular o poligonal cerrada, y su frente máximo de fachada el correspondiente a una crujía, no pudiendo sobrepasar la superficie del o los torreones del 10% de la planta superior donde se ubiquen.
- e) Se situará necesariamente en el plano de fachada exterior del edificio; en edificación aislada o en las de uso y dominio público podrá situarse en cualquier otra posición justificadamente.
- f) Su acceso será exclusivamente desde el interior de la vivienda o local del ático junto o sobre el que se sitúe, integrando inseparablemente dicha unidad predial, no pudiendo constituir local independiente ni en todo ni en parte de la misma.



- g) Podrá usarse para habitaciones vivideras, piezas o espacios habitables de estudio, biblioteca, cenador, mirador, etc. integrantes del mismo uso de la planta de ático; o bien para columbario, observatorio, torre, barbacana, capilla, campanario, etc., como usos complementarios del dominante en el edificio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Sección 4ª. De las condiciones de los vuelos, soportales y pasajes.

Art. 5.33 Vuelos de la edificación.

1. Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de la edificación. (Las cornisas, aleros, marquesinas, toldos, etc. serán considerados elementos secundarios de la edificación contemplados en las condiciones estéticas.)

2. Según la relación de los vuelos con las alineaciones oficiales se distinguirán las siguientes posiciones:

- a) Vuelos en dominio privado, aquellos que en todas sus partes quedan dentro de la superficie ocupada de parcela.
- b) Vuelos en dominio público.

3. Según las formas de cerramiento y características volumétricas de los vuelos sobre dominio público o privado, se distinguen:

- a) Balcones.



- b) Cuerpos volados o miradores.
- c) Soportales, pórticos o porches.
- d) Pasajes.

131
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE BAEZA
Dirección para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Art. 5.34 Balcones.

1. Se entiendo por balcón la superficie en voladizo del forjado, exenta y horizontal, sobresaliente del plano - de fachada de las plantas o pisos de la edificación y - cerrada con antepecho o barandilla.
2. En los balcones volados sobre el dominio público de la calle, plaza o zona verde o que sobresalgan de las a lineaciones interiores o retranqueos en dominio privado, quedan prohibidos los cerramientos de antepecho de fábri ca o murete en cualquiera de las plantas, incluso áticos, autorizándose únicamente las barandas, barandillas, vi- drios, celosías o materiales trslúcidos hasta una altura máxima de 1,20 m. sobre el nivel del suelo acabado de la planta respectiva, o bien rejería artística hasta el dintel del hueco aislado correspondiente.
3. Los balcones sobre dominio público sólo podrán tener un vuelo máximo de 0,45 m. sobre la alineación exterior o interior de retranqueo. La suma total de las longitu- des de los mismos en todas las plantas, incluso áticos, sin contar la baja, no podrá exceder de la tercera parte de la suma de longitudes en fachada de todas las plantas del edificio.
4. En los balcones sobre dominio público la altura li- bre mínima entre la rasante oficial de la acera y la -



cara inferior del vuelo del balcón de planta primera se-
rá de 3,20 m. para plantas bajas

Art. 5.35 Cuerpos volados.

1. Se entiende por cuerpo volado al volumen habitable en voladizo y cerrado sobresaliente del plano o línea de fachada del edificio, y cuyo cerramiento de arriba abajo - puede ser de fábrica, estructuras o paramentos translúcidos u opacos con rejas, vidrios, celosías, etc. formando mirador o cristalera.
2. Se permitirá cerrar balcones sobre dominio público en forma de cuerpo volado:
 - a) Mediante celosías, rejas o vidrios no practicables que constituyan terraza-tendedero pertenecientes a habitaciones no vivideras y recayentes a espacios interiores de manzana o de luces de la edificación, con las demás condiciones de los balcones.
 - b) Cuando así lo especifique la Norma particular de zona.
3. Sobre dominio privado, se permiten toda clase de cuerpos volados que respeten las condiciones de ocupación de la - parcela y demás de carácter estético que, según cada zona, se impusieran.
4. Los huecos individualmente cerrados y adornados con rejería artística que no constituyan un habitáculo se conside
rán como balcones y no cuerpos volados.

Art. 5.36 Soportales y porches.

CONSEJERIA DE OBRAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

2 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

1. Se entiende por soportal al volumen o espacio diáfano o abierto en el frente de la edificación ocupado, al menos, la altura de la planta baja, cuya cubierta o techo se apoya en pilares, columnas o pies derechos y que se destina al uso público como acera o paso peatonal.

2. El soportal de uso público se puede definir, respecto a las alineaciones exteriores de la edificación, según sus dos contenidos jurídicos bien diferenciados:

a) Como retranqueo o entrante obligatorio o voluntario de la planta baja a partir de la alineación exterior de la propiedad o de la interior de la edificación; las demás condiciones de edificación serán las aquí desarrolladas en los números siguientes.

b) Como vuelo o saliente obligatorio sobre el dominio público, y avanzando con la línea o plano de fachada de la edificación más allá de la alineación exterior de la parcela edificable, como un cuerpo volado expresamente admitido, y con las condiciones jurídicas y de edificación que se desarrollan a continuación.

3. Los porches de uso y dominio privado serán libres y voluntarios en todas sus formas y condiciones de edificación, computándose como superficie ocupada y construída a todos sus efectos. No se permitirán vuelos con porche fuera de la línea de fachada o del retranqueo exigido salvo cuando expresamente se autorice según la tipología respectiva.





2 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

4. Será obligatorio construir los soportales públicos, tanto en retanqueo como en vuelo, cuando vengan expresamente señalados con tal fin en los planos de alineaciones respectivos. No obstante, se permitirán soportales públicos voluntarios con retanqueo en planta baja o/y superiores y en las tipologías adosadas, con la condición de que las medianeras resultantes en la propia parcela vayan acabadas con idéntica forma y materiales que el resto de la fachada.

5. Solamente podrán realizarse cuando así lo permita la Norma particular de zona.

Art. 5.37

Pasajes.

1. Se entiende por pasaje al volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupa parte, de la planta baja de la misma y se destina al paso y acceso público como vial.

2. Podrán dejarse pasajes peatonales públicos, en dichas posiciones, que comuniquen vías públicas, pero de sección recta y no mayores de 20 m. de longitud. Se prohíben los pasajes en fondo de saco, salvo cuando correspondan a galerías comerciales en -- plantas bajas, en cuyo caso su longitud y disposición es libre.

3. Los pasajes con retranqueo o vuelo, y mientras no se

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección Gen. Bienes Culturales.

Balear, 20 de Junio de 1990
LO SECRETARIO



indique con otra cota o símbolo expresamente en los planos, tendrán una altura mínima de toda la planta baja del edificio. Cuando en el mismo pasaje coincida el paso de vehículos, la altura del pasaje en la parte de rodadura alcanzará la de dos plantas.

4. La anchura mínima de los pasajes en retranqueo o vuelo será de 4 m., medidos entre paramentos: opuestos acabados. En pasajes cuya longitud sea superior a 12 m. la anchura mínima del mismo, en toda su longitud, guardará la relación de 1 a 3. (ancho longitud)

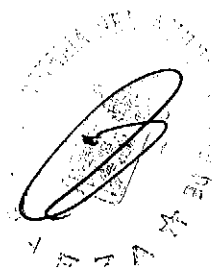
3

5. Los pasajes cortarán perpendicularmente a las fachadas que lo delimitan y a la bisectriz del ángulo que formen - sus prolongaciones; salvo que se señalasen en los planos y en cada caso concreto otra posición por resultar imposibles las anteriores.

6. La cubierta del pasaje podrá ser adintelada o abovedada; ciega o translúcida. Sobre la cubierta del pasaje podrán abrirse patios de luces recayentes al mismo, iluminándolo cenitalmente.

7. Los pasajes se tratarán y pavimentarán como calle y acera pública, pudiendo dar a ellos acceso o entrada principal, y aún de carruajes, del inmueble respectivo. Se respetarán las rasantes oficiales de las dos calles o plazas a que dá acceso el pasaje.

Sección 5ª. De las condiciones de volumen y aprovechamiento espacial de la edificación.





Apartado 1º. Sobre los parámetros de aprovechamiento y notaciones para su determinación.

Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 UL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Art. 5.38 Edificabilidad y sus índices.

1. Edificabilidad es la magnitud de la intensidad o cuantía total de la superficie construida o del volumen edificable o edificado de techo.

2. La edificabilidad y su índices puede venir delimitada indistinta y recíprocamente:

- a) Por la ocupación máxima permitida sobre parcela y la altura máxima permitida.
- b) Por los m2 edificables permitidos, sobre m2 de superficie de parcela con la altura máxima que manden las Normas particulares de zona.

3. Las presentes Normas establecen como condiciones las del punto 2a anterior.





JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES

COMISION PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS
Biligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1980

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO II: NORMAS REGULADORAS DE LAS TIPOLOGIAS

Sección 1ª. De las tipologías de la edificación.

Art. 5.39 Vivienda unifamiliar (V.U)

Se define como vivienda unifamiliar aquella que está ocupada por una única familia, y a la cual se accede directamente desde la calle o desde cualquier otro espacio de uso público o en su caso comunitario.

Art. 5.40 Vivienda multifamiliar con patio interior a la edificación (V.M.P.)

Debido a las singulares características de la vivienda de Baeza, se define como vivienda multifamiliar con patio interior de parcela, al edificio que alberga, entorno a un patio común, porticado, con escalera a partir de galería en planta baja un número de familias superior a dos. Todas las viviendas serán exteriores.

Art. 5.41 Vivienda multifamiliar exterior (V.M.E.)

Se define como vivienda multifamiliar exterior, al edificio que alberga a más de una vivienda no unifamiliar, todas exteriores, a la calle o plaza a la que de la fachada del edificio (1).

Art. 5.42 Viviendas exteriores.

Todas las viviendas multifamiliares serán exteriores. Se considera exterior a la vivienda en la que por lo menos una de

(1) En este caso no se admite la última condición del artículo 5.42





las habitaciones vivideras, da a una plaza, calle o calle-jón y de no ser así, una de sus habitaciones vivideras da a un patio interior a la edificación o de fondo de parcela cuya dimensión en el sentido de las luces es como mínimo de $H + \frac{1}{15} H$.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art .5.43. Plazas de garage

Para edificios de nueva planta, o demolición completa del interior (sólo conservación de la fachada). y tipologías multifamiliar con patio interior a la edificación (V.M.P) y multifamiliar exterior (V.M.E.): dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento cada dos viviendas.

Estas condiciones no serán de aplicación en los siguientes casos:

- En parcelas de superficie inferior a 200 m², donde se prohíba la ejecución de sótanos y semisótanos.
- Limitaciones derivadas del Art.6.47 de estas Normas.





JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-JAEN

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO VI: CONDICIONES GENERALES DE USO.



CAPITULO I: REGULACION DE USOS

140
MUNICIPIO DE ANTE
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-IAEH
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Sección 1a - Disposiciones generales

Art. 6.1

Tipos de usos

1. Usos permitidos. Son aquellos que en la regulación de cada zona aparecen expresamente admitidos para las mismas Normas que, en todo caso, no se comprende dentro de la categoría de usos --- prohibidos tal y como quedan configurados estos últimos.

2. Usos dominantes. Es el que se establece en el presente Plan - como esencial o fundamental para el normal desarrollo de las pre- visiones del mismo en cada zona y subzona y se define como mayori- tario respecto de los demás usos que puedan establecerse como -- compatibles con la zona.

3.- Usos compatibles. Son aquellos que, por ser accesorios del principal, pueden coexistir o simultanearse con él.

Corresponde al Ayuntamiento, por medio del otorgamiento de la licen- cia de obras, determinar la intensidad de los usos admitidos como - compatibles por las presentes Normas, de manera que ni impidan o - menoscaben el uso principal establecido para los terrenos o edifi- caciones.

4.- Usos alternativos. Son aquellos que aparecen con carácter -- opcional y cuya elección definitiva corresponde al Ayuntamiento a - través del otorgamiento de licencias, en los mismos términos ex --- puestos en el artículo precedente.



12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C.F.U.

5. Usos excluyentes. Son los que se determinan en el presente Plan como usos principales y a la vez incompatibles con cualquier otro de los regulados por las presentes Normas.

6. Usos prohibidos. Son todos aquellos que impiden el normal desarrollo de las presentes Normas y en general del Plan Especial de cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formarse.

Igualmente son usos prohibidos los que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como los que resulten incompatibles, conforme a estas Normas, con los usos permitidos o excluyentes aún cuando - la intensidad de los mismos se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo.

7. Usos provisionales.

1. Se consideran usos provisionales los que se establecen - de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

2. Estos usos podrán autorizarse a precario, de conformidad con el Art. 50 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Los usos y obras deberán cesar y demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

3. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de la cual caducará.

Art. 6.2. Clases de usos según su naturaleza

1. Se consideran de uso público los que se ejerzan en terreno e instalaciones de propiedad pública.





2. Se consideran de uso privado los que se desarrollan en bienes de propiedad particular.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

3. Se consideran de uso colectivo los de carácter privado relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas precios o -
tasas.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 6.3.

Clases de usos según su función

En razón de la función que cumplen se clasifican en:

1. Vivienda
2. Residencial colectivo
3. Residencial móvil
4. Comercial
5. Oficinas
6. Espectáculos
7. Social
8. Religioso
9. Cultural
10. Deportivo
11. Sanitario
12. Artesanía
13. Industria
14. Garaje-aparcamiento
15. Servicios del automóvil



Sección 2a Regulación del uso de vivienda

Art. 6.4 Definición

Art. 6.5 De las definiciones de vivienda.

1.- Sobre vivienda unifamiliar y multifamiliar se estará a todo lo que disponen los art. 5.39 y 5.40 de estas Normas, y artículos concordantes. (V.U., V.M.P., y V.M.E.)

2.- Vivienda colectiva. Es la que forma grupo con otras en un mismo edificio y tienen accesos comunes desde la vía pública.



Sección 3a. Regulación de uso residencial colectivo

Presidencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1980

Art. 6. 6

Definición

Corresponde a aquellos edificios de servicio colectivo que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, y al alojamiento temporal para transeuntes, tales como hoteles, moteles, aparto-hoteles, relacionados con el ramo de la hostelería, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

Art. 6.7

Clasificación

Se consideran los siguientes grupos

1º. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

2º. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados.

3º. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

4º. Establecimiento de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.

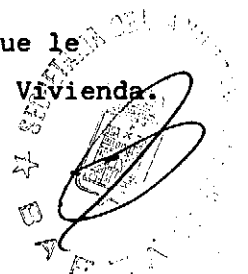
5º. Establecimiento hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, se clasificará en el grupo anterior.

Art. 6.8

Condiciones

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, además de las fijadas por el Uso de Vivienda.



145
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Sección 4a Regulación del uso residencial móvil

Art. 6.9 Definición

Corresponde a espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, tales como camping, aparcamiento de roulotes, etc., así como las actividades complementarias tales como restaurantes, tiendas, piscinas, almacenes, etc.

Art. 6.10 Condiciones

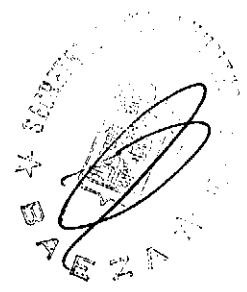
1. Para su implantación y explotación se regularán por la legislación específica en la materia.
2. Los usos que se desarrollen dentro de ellos de tipo complementario se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Sección 5a Regulación del Uso Comercial

Art. 6.11 Definición

1. Corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor y por mayor o permuta de mercancías comprendidas en la siguiente agrupación de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

- Alimentación
- Vestido, calzado y tocado



140
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE
BATEZA
COLECCIÓN PROVINCIAL DE ORGANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990

- Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios

2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Art.6.12 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1º. Mercado de Abastos.

2º. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

3º. Edificios exclusivos

4º. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.

5º. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.





JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-JAEN

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

6º. Locales comerciales en pasajes.

Art. 6.13 Condiciones de carácter general

1º. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2º. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3º. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4º. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las normas generales, a excepción del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros.

5º. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2ª categoría.

6º. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondiciona --



148
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-AEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
Ayuntamiento,
APPROBADO DEBIDAMENTE

miento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

12 JUL 1970
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

7º. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra incendios.

8º. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

9º. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etcétera.



1449
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Sección 6a Regulación del uso de Oficinas

Art. 6.14 Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

Art. 6.15 Clasificación

Se consideran las siguientes categorías:

1ª. Edificio para uso exclusivo de oficinas

2ª. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada y superior a 2.000 metros cuadrados, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de la vivienda.

3a. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada al uso de oficinas y con superficie total hasta 2.000 metros cuadrados.

4ª. Locales de oficinas en sémisótano, planta baja y primera.

5ª. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

Art. 6.16 Condiciones generales

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo al nivel del



APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1950

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro.

La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de

2,90 metros y la del local no será inferior a 2,70

2. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a tres metros.

3. En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en las normas generales.

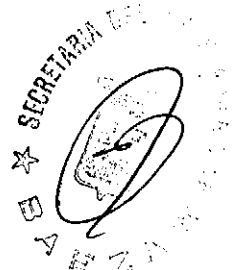
4. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

5. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario al Servicio Municipal contra Incendios.



12 JUL 1980

El SECRETARIO DE PLANEAMIENTO Y ECONOMÍA C.P.U.

6. Los materiales que constituyan la edificación deben ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con --- características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etcétera.
8. En edificios de oficinas de categorías 1ª y 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un - ancho mínimo de 1,30 metros.
9. En las oficinas de categoría 3ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.
10. En las oficinas profesionales de categoría 4ª se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de - aplicación.

Sección 7a Regulación del uso sanitario y asistencial

Art. 6.17 Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos y a la asistencia de determinados grupos de edad de la población.

Art. 6.18 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJO DE LAS PUBLICAS
Y ECONOMIA
COMISION PROVINCIAL DE HIGIENE
Diligencia. Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1930

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

1º Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.

2º Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.

3º Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios, en edificio exclusivo.

4º Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificio exclusivo.

5º Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados y guarderías infantiles.

6º Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Art. 6.19 Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las del Uso Residencial Colectivo, que le fueren de aplicación.

Sección 8ª. Regulación del uso de espectáculo

Art. 6.20 Definición.

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

Art. 6.21 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:



12 UL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- 1º. Espectáculos con más de 5.000 espectadores
- 2º. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores
- 3º. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores
- 4º. Espectáculos de 251 y 500 espectadores
- 5º. Espectáculos hasta 250 espectadores
- 6º. Atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

Art. 6.22 Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Sección 9ª Regulación del Uso social.

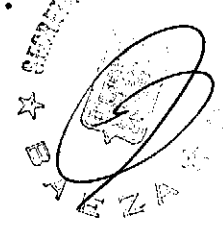
Art. 6.23 Definición

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social y de relación.

Art. 6.24 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1º. Casinos, salas de fiestas, bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 metros cuadrados de superficie total.
- 2º. Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados de superficie total.
- 3º Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.



Art. 6.25 Condiciones generales

- 1.- Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria. 12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.
2. Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros, para los locales de categoría 1ª, y de un metro para los restantes.
3. Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

Sección 10ª Regulación del uso cultural

Art. 6.26 Definición

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Art. 6.27 Clasificación

- 1ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.
- 2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).
- 3ª. Centros de estudio con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos y salas de reuniones y conferencias)

Art. 6.28 Condiciones generales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas, que le fueren de aplicación.



JUNTA DE ANDALUCIA
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-IAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE O.C.T.O. U.

Sección 11ª Regulación del uso religioso

Art. 6.29 Definición

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Art. 6.30 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Conventos
- 2ª. Centros parroquiales
- 3ª. Templos
- 4ª. Capillas y oratorios

Art. 6.31 Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Sección 12ª Regulación del uso deportivo

Art. 6.32 Definición

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Art. 6.33 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª . Deportes en general con más de 25.000 espectadores
- 2ª . Deportes en general de 10.001 a 25.000 espectadores





COMISION PROVINCIAL DE MADRID

Diligencia: Para hacer constar que el
espectadores.
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 6.34 Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Sección 13ª - Regulación del uso de artesanía

Art. 6.35 Definición

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplacen.

Art. 6.36 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros Usos.

2ª. Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.

3ª. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4ª. Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.



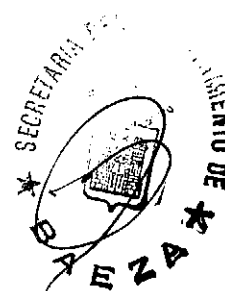
12 JUL. 1990

Art. 6.37 Condiciones generales

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Los locales destinados a esos Usos, además de las establecidas en la normativa legal sobre Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- 1°. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- 2°. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
- 3°. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.
- 4°. Deberán tener ventilación natural o forzada.
- 5°. En categoría 1° tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV
- 6°. En categoría 2° no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.
- 7°. Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "Lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 CV., condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.
- 8°. En categoría 3°, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 CV.



9ª. En categoría 4ª. tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV. APROBADO DEFINITIVAMENTE

10ª. En categorías 2ª y 3ª sólo se permitirán las siguientes actividades:

I. ALIMENTACION Y TABACO

1. Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
2. Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
3. Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc) y freiduría de productos animales y vegetales.
4. Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

II. TEXTIL Y CALZADO

5. Talleres de géneros de punto
6. Talleres de cordaje, soga y cordel
7. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma
8. Reparación de calzado.
9. Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
10. Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
11. Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.



159
SECRETARIA DEL GOBIERNO
DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR
Para constatar que el
presente documento fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

III. MADERA Y CORCHO

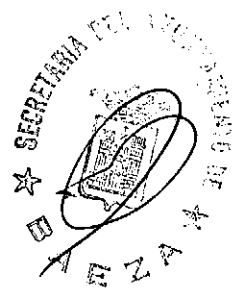
12. Talleres de muebles de madera.
13. Talleres de tapizado y decorado
14. Talleres de muebles de mimbre y Junco.
15. Talleres de accesorios de muebles
16. Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)
17. Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
18. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

IV. PAPEL Y ARTES GRAFICAS

19. Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
20. Tipografías.
21. Talleres de composición mecánica
22. Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
23. Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía, (sin medios propios de estampación).
24. Talleres de encuadernación.
25. Estudios y laboratorios fotográficos.

V. PLASTICOS, CUEROS Y CAUCHO

26. Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
27. Talleres de calzado y artículos para el mismo.
28. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.



29. Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

VII. METAL

31. Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
32. Talleres de armería.
33. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
34. Talleres de construcción de material eléctrico, de tele - comunicación y transmisión y cinematografía.
35. Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.
36. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
37. Talleres de relojería.
38. Talleres de joyería y platería.
39. Talleres de instrumentos de música.
40. Talleres de juguetes y artículos de deporte: artículos de "bisutería" o adorno: de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

Sección 14 - Régulación del uso industrial.

Art. 6.38

Definición

1. A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.
2. Se incluyen también en este uso de industria los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda,



conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoreistas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

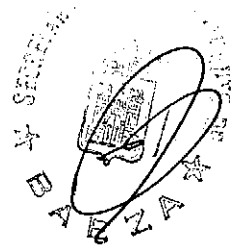
Presente, expedido en el
Diputación Provincial de Sevilla, a 12 de Mayo de 1950
Aprobado definitivamente
El Sr. Secretario General de la J. P. U.

Art. 6.39

Clasificación.

Con arreglo a sus características y dimensiones se establecen cinco categorías:

- 1ª. Actividades sin molestia para la vivienda. Son aquellas que no causan molestia alguna para la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres que por utilizar medios mecánicos manuales o con motores de pequeña potencia, reducido número de operarios y escaso volumen de operación, no transmiten molestias al exterior, ni emanaciones o peligros especiales.
- 2ª. Actividades molestas compatibles con la vivienda. Son aquellas que causan algunas molestias tolerables según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni por su número de operarios o volumen de operación den lugar a acumulación de tránsito rodado.
- 3ª. Actividades molestas incompatibles con la vivienda: son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.



4^a. Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda : corresponde todas las actividades en general **APROBADO DEFINITIVAMENTE** sin limitaciones de superficie, potencia ni características **12 JUL 1990** industriales con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/1961. **EL SECRETARIO DE LA C.P.U.**

5^a. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general.

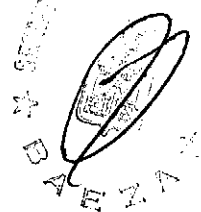
Son aquellas actividades que por su carácter insalubre, nociva o peligrosa deben ubicarse alejadas de los núcleos urbanos y cuya localización respecto a los mismos, vías de transporte y comunicación está condicionada por el "Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas".

Art. 6.40

Situación relativa de la industria

Los grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las siguientes situaciones:

- 1^a. En edificio de vivienda en planta de piso.
- 2^a. En edificios de vivienda, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.
- 3^a. En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.
- 4^a. En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.
- 5^a. En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.
- 6^a. En zonas industriales de edificación aislada.



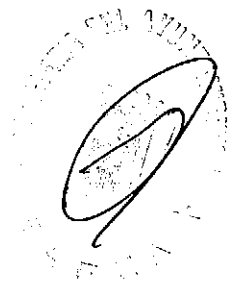
Art. 6.41 Criterios de clasificación

Para la clasificación de las actividades en "molestas" ¹² "insalubres",
"nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Reglamento
de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con res-
pecto en todo caso de las presentes Normas, sin perjuicio de que
vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nue-
vas legislaciones en la materia que requiere el cambio tecnológico.

Art. 6.42 Umbral máximo del uso industrial

1. Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para
cada una de las posibles situaciones, expresadas en CV. para la --
potencia mecánica, en m2. de techo para superficie edificada, de -
cibelios y límites en el índice de contaminación de la relación -
recogida en el anejo 1º, son los consignados en el siguiente -
cuadro:

./...



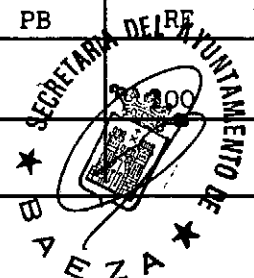
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1940

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CATEGORIA	UNIDAD DE MEDIDA	SITUACION					
		1a	2a	3a	4a	5a	6a
1a	CV	½	3	15	25	-	-
	m2	50	200	400	400	-	-
	Decibelios	40	45	50	55	-	-
2a	CV	PB	15	25	50	100	+
	m2	PB	500	1.000	1.500	2.000	-
	Decibelios	PB	60	70	70	90	
3a	CV	PB	PB	PB	175	400	-
	m2	PB	PB	PB	1.500	2.000	-
	Decibelios	PB	PB	PB	40	90	-
4a	CV	PB	PB	PB	300	500	SL
	m2	PB	PB	PB	1.500	SL	SL
	Decibelios				70	90	100
5a	CV	PB	PB	PB	PB	PB	RE
	m2	PB	PB	PB	PB	PB	
	Decibelios						





COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

NOTA.- PB: prohibida en esa situación.

SL: Sin limitación

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

RE: Con restricciones por incompatibilidades de
distancias a otras industrias o núcleos ur-
banos.

2. Dentro de una situación determinada, en cada zona los lími-
tes máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

3. El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siem-
pre que las molestias producidas por la instalación, medidas en
decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado -
cuadro. En todo caso este aumento de potencia no podrá exceder
al 50% de los valores máximos establecidos, y siempre que se -
trate de industrias en las cuales la transmisión de potencia no
se realice mediante embarrados.

Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalacio-
nes de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, -
de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u -
otras similares.

4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la -
industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento
doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y poten-
cias que precisen, debiendo quedar instalados con las convenien-
tes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen moles-
tias al vecindario.

5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efec-
tuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias



Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente ha sido

de la industria y en las condiciones menos favorables, estable-
ciéndose un límite máximo de 45 dB. Entre las 22 horas y hasta las 6 horas
el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado
no podrá sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo, en-
tendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 6.43

Corrección de la clasificación de actividades

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos como de categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y el plazo que se otorgue al industrial para corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

2. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 4ª categoría pueda ser considerada de 3ª categoría.

- a. Que no utilice operaciones o procedimientos en los que - precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b. Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.



Diligencia: Para hacer constar que el

- c. Que las primeras materias estén exentas de ~~materias volátiles~~ inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vapores que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

- d. Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o éstas se tramitan al exterior.
- e. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 45 dBA de 8 h. a 21 h. y de 25 DBA de las 21 h. a 8 h.
- f. Que esté provisto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.
- g. Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h. Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o cartón o plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.
- 3.- Solo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
- 4.- En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.



12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.B.

Art. 6.44 Condiciones de funcionamiento

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse en ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u --- otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas.
2. Lugares de observación, serán aquellos en los que se determinan las condiciones de funcionamiento de cada actividad, estableciéndose los siguientes:
 - a. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más -- aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
 - b. En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:
 - a. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo



ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

COMISION PROVINCIAL DE...
Diligencia: Para...
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos destinados a vivienda.

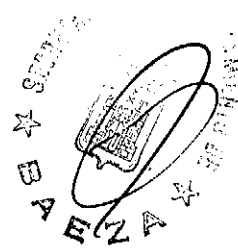
Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre en categoría 4ª.

- b. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c. Ruidos.- En los lugares de observación y medida, especificados en el párrafo 2. la intensidad del sonido radiada para cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisados en la tabla nº. 2

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla nº 2, a los diferentes



niveles de banda de cada octava de la tabla nº 1. Para poder constar que el presente expediente fue

APROBADO DEFINITIVAMENTE

- d. Vibraciones. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectada con instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

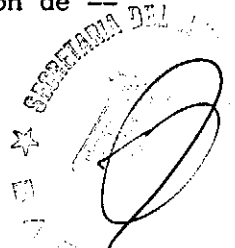
La vibración V se medirá en Pals según la formula $DIN 10 \log. 10 3200 A2N2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría 4ª, 15 pals en la categoría 2ª y 1ª.

- e. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- f. Polvo, humos, vapores y gases. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala - emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo.

Asímismo, en el interior de las explotaciones no podrán superarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.



En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y 750 mm. de presión de mercurio. ^{12 JUL 1990}
fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

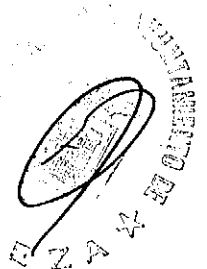
- g. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales -- que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.
- h. Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza --- animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen - suciedad.

Art. 6.45

Vertido de aguas residuales industriales

En el caso de un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en una red de saneamiento general, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna, por medio de los pretratamientos correspondientes las características siguientes:

- a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación.
1. Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
 2. No se admitirán sustancias que supongan la posible - obstrucción del alcantarillado.



SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
Y FOMENTO
COMISION PROVINCIAL DE MANEJO
Diligencia. Para poder considerarse el
presente expediente, habiéndose
EL SECRETARIO DE LA C. R. U.

12 L. 190

3. El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
4. La temperatura de los vertidos será inferior a 40°C.
5. Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
6. No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
7. Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

b) Referente a la protección de la estación depuradora común:

1. No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electro-mecánicas.
3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
4. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

- c) En relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguiente:



JUNTA DE ASESORIA
 DEPARTAMENTO DE INGENIERIA
 Y CONSTRUCCION
 COMITÉ TECNICO DE ORGANISMO
 Dependencia. Para haber constar que el
 presente expediente fué:

1.000 ppm. DEFINITIVAMENTE

10 ml/12 JUL. 1998

1.000 ppm.
 EL SECRETARIO DE LA C.P.U.
 1.000 ppm.

Materia en suspensión	
Materia sedimentable	
DBO	
DQO	
Relación DQO/DBO	2
Sulfuros	5 ppm (S)
Cianuros	2 ppm (CN)
Formol	20 ppm (HCHO)
Dióxido de azufre	5 ppm (SO ₂)
Cromo hexavalente	0,5 ppm
Cromo total	5 ppm
Cobre	3 ppm
Níquel	5 ppm
Cinc	10 ppm
Plomo	1 ppm

Artículo 6.46 Condiciones generales de los locales

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial.



SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE AZA
Y TRANSACCIONES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 de Mayo de 1980
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, - se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionan correctamente.

Sección 15ª Regulación del uso de Garajes-Aparcamiento

Art. 6.47 Definiciones

1. Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, - los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.

Art. 6.48 Clasificación.- Se dividen en las siguientes categorías:

- 1ª Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2ª Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3ª Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y manzana y espacios libres privados.



12 JUL 1961

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

4ª Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5ª Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6ª Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

Art. 6.49

Condiciones generales

1. La instalación y uso de aparcamientos para el automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiere.

3. Los garajes en vivienda unifamiliar tendrán un acceso mínimo de 2,50 metros.

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados - tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente.

4. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados - pueden utilizar como acceso al portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre - que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a tres metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de 0,10 m. entre la zona



COMISION DE

de vehículos y la peatonal con una anchura mínima para ésta de 0,60 m.

presente expediente

APROBADO DE

12.01.1990

EL SECRETARIO DE U.

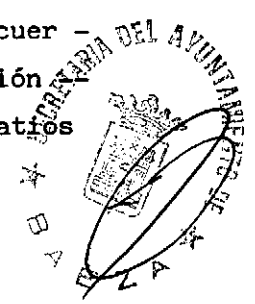
5. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

6. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

7. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis metros.

8. Todos los elementos que constituyan la estructura de la --edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser --resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con materia aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

9. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre Ruidos, sin huecos de comunicación con patios sobre Ruidos, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.



10. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, ~~trasteros~~ ^{trasteros} y otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados en las salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, - no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

11. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

12. Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos, en un 60 por 100 de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

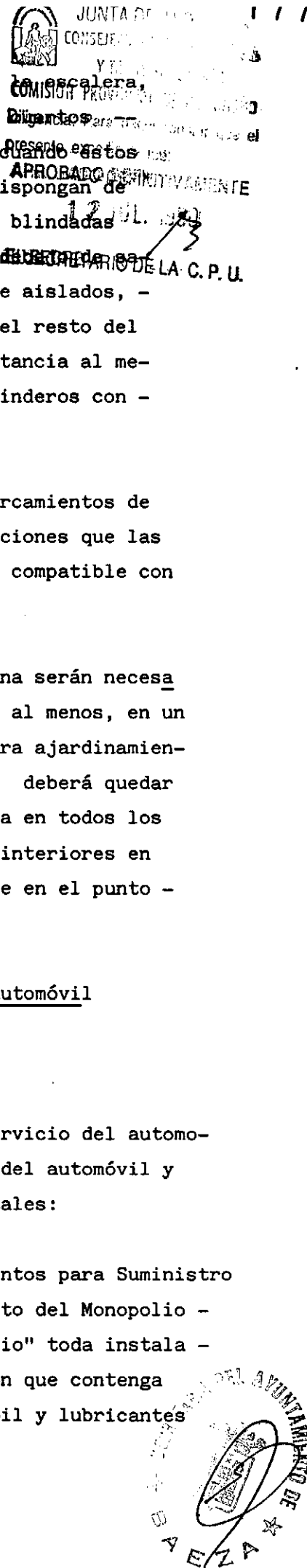
Sección 16 - Regulación del uso de servicio al automóvil

Art. 6,50

Definición

Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio del automóvil, tales como estaciones de servicio, talleres del automóvil y depósitos de vehículos usados, entendiendo como tales:

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro Venta de Carburantes y combustibles Líquidos objeto del Monopolio - del Petróleo, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes



COMISION PROVINCIAL DE INGENIEROS
Y TRANSPORTISTAS
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990

y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

2. Se consideran "Talleres del Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

3. Se entiende como "Depósito de vehículos usados" el almacenamiento de estos tanto para su venta como para su desguace.

Art. 6.51 Clasificación

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1ª Estaciones de servicio
- 2ª Talleres del automóvil
- 3ª Depósitos de vehículos usados

Art. 6.52 Condiciones

1.- La instalación y uso de locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.



CAPITULO II REGULACION DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
Y ESPACIOS LIBRES

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 de 1990

Sección 1a. Determinaciones de carácter general

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 6.54

Los equipamientos comunitarios y espacios libres tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de - servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados con estos usos presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y calidad del medio urbano.

Sección 2a. Regulación de los equipamientos comunitarios

Art. 6.54

Definición

Los equipamientos comunitarios serán aquellos espacios grafiados en los planos, que se destinen a usos de carácter público, templos, centros docentes públicos y privados, centros asistenciales y sanitarios, centros de interés público y social, en general, - etc. de conformidad con lo previsto por el presente Plan y en especial para la recuperación de edificios monumentales.

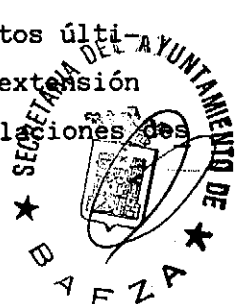
Sección 3a Regulación de los espacios libres

Art. 6.55

Definición

Comprende los suelos destinados a parques urbanos, parques deportivos y áreas recreativas y deportivas. Los jardines serán de uso público y privado -estos últimos cuando se encuentren en el interior de una parcela de dominio y uso privado- no edificables y cuando su extensión fuera inferior a los mil metros cuadrados podrán destinarse a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

Los suelos de parques urbanos y deportivos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie. Cuando por su extensión alcanzaran la consideración del parque, admitirán instalaciones



Diligencia: Para que el presente expediente sea
presente expediente
Acordado definitivamente
12 JUL 1990
El SECRETARIO DE LA C. P. B.
cubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales siempre
que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del --
parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no per-
judicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos -
ni la calidad de la jardinería ni las vistas panorámicas interiores
sobre el área urbana contigua.

Los suelos de las áreas recreativas y deportivas deberán destinarse a
la práctica del ocio y el deporte, con las instalaciones y dependen -
cias que le sean propias, reguladas en todo caso por las Normas del
presente Plan.



101
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJO DE ADMINISTRACIONES
Y SERVICIOS
COMISION PROVINCIAL DE FOMENTO
Diligencia: Para haber concurrido que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1930
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO VII: NORMAS COMPLEMENTARIAS.



JUNTA DE ANDALUCIA
COMISION DE ORDENACION URBANA Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO

CAPITULO I: CONDICIONES PARTICULARES DE CALIDAD, HIGIENE, CONSTRUCTIVAS Y ESTETICAS.

Diligencia: ... que el
Presente es ...
APROBADO ...
SECRETARIO DE LA C.P.U.

Art. 7.1

Condiciones generales de calidad de los edificios y ámbitos de aplicación.

1. Son condiciones de calidad de la edificación las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, la estabilidad y seguridad de las estructuras y materiales la adecuada protección de las personas contra infortunios, siniestros, accidentes o agresiones del medio ambiente, la salubridad en el dimensionamiento y utilización de los locales y edificios, su adecuada dotación de servicios auxiliares así como las correcciones necesarias de las actividades nocivas para evitar agresiones al medio ambiente; en caminadas todas estas condiciones a una mejor calidad de vida de los habitantes que moran o trabajan en los edificios e instalaciones y en el medio urbano en general.

2. Las condiciones de calidad, higiene, constructivas y de seguridad o salubridad medio ambiental, así como las de dotaciones mínimas y servicios auxiliares de este Capítulo son de aplicación a todas las obras de nueva planta, o de reestructuración y acondicionamiento de locales aislados y edificios completos. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de rehabilitación, restauración o conservación de edificios existente, junto con las obras precisas de supresión o adecuación de los "elementos impropios" o "fuera de ordenación adjetiva" que poseyeran, en los que, a juicio del Ayuntamiento y sus Servicios Técnicos, su provisión no representa desviación importante de los objetivos de las mismas.



183
COMISION PROVINCIAL DE INGENIEROS
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
-2 JUL 1980
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

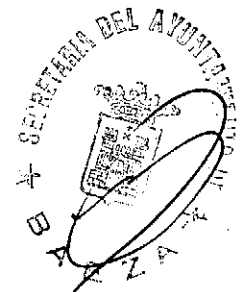
3. En todo caso se cumplirán las condiciones técnicas que estén vigentes en el momento de la solicitud de la licencia para las obras, tanto las de ámbito estatal autonómico como las que promulgue el Ayuntamiento.

4. El Ayuntamiento en aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias velará por el cumplimiento de la legislación vigente exigiendo la inclusión en los Proyectos de obra la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas y Tecnológicas que sean aplicables.

Sección 1ª. De las condiciones higiénicas de los locales y edificios.

Art. 7.2 Locales y piezas habitables.

1. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.
2. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c) Dar a un espacio libre de edificación o patio de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de



la norma tipológica que le sea de aplicación, patio de
parcela o patio de ventilación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

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

En otro caso, será local interior para piezas no habitables.

3. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

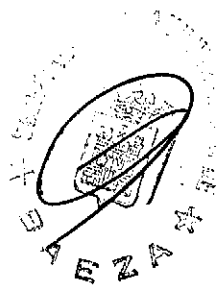
4. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el número 2 anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

5. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos.

6. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 7.3 Ventilación e iluminación.

1. Ventilación es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:



12 JUL. 1980

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachada o a cubierta.

b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. -

Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. Iluminación de un local es la acción de proveerle de luz, mediante:

a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.

b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

3. Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo.

4. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un sexto ($1/6$) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto trabajo estable a más de 12 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

5. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con la dimensión de, al menos la equivalente a un doceavo ($1/12$) de la superficie útil de la pieza.



COMISION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
JUL 2 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

6. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde duzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

7. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o bien previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección 2a. De las condiciones de seguridad en los edificios.

Art. 7.4 Condiciones constructivas y de aislamiento.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen con el fin de obtener una adecuada protección de las personas, - mediante los requisitos técnicos de las características - constructivas, de estabilidad, aislamiento, evacuación de personas, señalización y previsión de accidente, siniestros o infortunios.

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

3. Para el diseño y cálculo de las cimentaciones y estructuras de la edificación se justificarán las acciones indicadas en la Norma Básica NV-101-1962, así como las Normas Tecnológicas de la Edificación que sean necesarias (NTE-CEG, EH-88, etc.)



4. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados con una lámina impermeabilizante. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios (NBE - CT-79, MV - 301-1970, etc.) Esta disposición debe ser estrictamente controlada:

- a) Por los servicios técnicos municipales, quienes no concederán licencia sobre proyectos que no presenten adecuadas condiciones de aislamiento.
- b) Por los técnicos directores de obra, quienes serán responsables de su cumplimiento.
- c) Estas disposiciones serán aplicables tanto a obra de nueva planta, restauración, reestructuración y rehabilitación.

5. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones y vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial (NB-CT-79).

6. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación (NB-CA-81).

Art.7.5 Circulación interior, escaleras y rampas.



Diligencia: Para hacer constar que el

presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

1. En todo lo referente a supresión de barreras arquitectónicas y movilidad para los minusválidos, se aplicarán obligatoriamente las normas de construcción, ampliación o reforma de edificios de uso público establecidas en el Tit. IX de la Ley 13/1982 (arts. 54 á 61), - (BOE 30 Abril, 82) y en la O.M. 3 Marzo 1980 (BOE. 18-III) sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos.

Art. 7.6 Protección contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado..

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

3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales - para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

4. Los locales de uso no residencial, situados en edi-



COMISION PROVINCIAL DE INCENDIOS

Diligencia: Para hacer constar que el

presente expediente fué:

APPROBADO DEFINITIVAMENTE

ficios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse
con las viviendas de escalera, o portal, si no es a través
de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego du-
rante 90 minutos.

5. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del -
Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para
sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsana-
bles para personas y bienes, podrá declararse fuera de orde-
nación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de -
instalación.

6. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la re-
glamentación de protección contra incendios, en la medida -
máxima que permita su tipología y funcionamiento.



CAPITULO II: CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Sección 1ª. Sobre el contenido de las normas de estética.

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 7.7 Definición y ámbito de aplicación.

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad o en el medio rural, como un bien cultural a custodiar.

2. Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes para que ejecute - las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de - las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas - urbanas o rústicas.

Art. 7.8 Protección de la cultura estética del medioambiente.

1. La defensa de la imagen y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas rústicas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier situación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad o del campo deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier



1-2 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad o el campo. El señalamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen cultural heredada.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, ... sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, - se exigirá la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. Las determinaciones o condiciones a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección G^{ral}. Bienes Culturales.

26 de Junio de 1990
SECRETARIA

Art.7.9

Protección del entorno y de los ambientes urbanos, APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 80

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

EL SECRETARIO DE LA Z. P. U.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, conservación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o variantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.



Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

6. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las -- fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de -- su integración en el medio urbano o rural.
7. El Ayuntamiento exigirá la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
8. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.
9. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde -- las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
10. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.



Sección 2ª. Sobre las fachadas y cerramientos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 EL 1980

Art. 7.10 Fachadas: composición y materiales.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
4. En las obras que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto, el rasgado de huecos de los locales comerciales -- conservará el ritmo, anchura y proporciones de los del resto del edificio, conservando los paños ciegos su a-cuse en planta baja y con la misma anchura o ritmo. Es trictamente se exigirá esta norma cuando el local comercial se ubique en un edificio existente sometido a protección ambiental por su entorno o por estar expresamente catalogado.



12 JUL 1980

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

5. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los rios de composición y estéticos de cada zona. Las fachadas se construirán perfectamente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías, así como que no puedan desprenderse sus revestimientos.

6. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, y se atenderán a las ordenanzas gráficas si las hay.

7. Se podrá autorizar el cerramiento o acristalamiento de terrazas existentes 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 el Ayuntamiento hacer se cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

8. 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.

9. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos; salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución





COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Y OBRAS PUBLICAS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

en los huecos. En las plantas bajas comerciales ^{se obliga a hacer constar que el}
sentirá, no obstante, con los requisitos del ^{presente expediente fué:} punto 4.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

10. Ninguna instalación de refrigeración; acondiciona-
miento de aire, evacuación de humos o extractores ^{SECRETARIO DE LA C.P.U.}
drá sobresalir más de 30 centímetros del plano de facha
da exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

11. La instalación de aparatos de aire acondicionado vi-
sible desde la vía pública, requerirá un estudio del al-
zado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la po-
sición en que menos perjudique a la estética de la facha
da y sin romper sus cerramientos de fábrica.

12. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire
en locales situados en alineación exterior no podrán te-
ner salida a fachda a menos de 3 metros sobre el nivel -
de la acera.

Art.7.11 Medianerías o paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tra-
tarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a
los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación
de parcela colindante, quedasen al descubierto con carác-
ter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pú-
blica o parque o espacio libre o público en general, de-
berán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrá
abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con mate-
riales adecuados, etc. previo proyecto de reforma apro-
bado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste es-
tableciera, según la importancia de tales medianerías en
el aspecto urbano.



Art. 7.12 Huecos y paramentos.

1. Las fachadas deberán componer los huecos de las plantas bajas con los del resto de los elementos, no aceptando se reducciones de las jambas o machones en la planta baja superior al 50% de la anchura de los de las plantas superiores.
2. Los huecos tenderán a hacerse verticales como corresponde a estructura de muros de carga, por tanto la vertical de dimensión mayor.
3. Los machones contiguos a las medianerías serán al menos de la misma anchura que la de los huecos que la limitan.

Art. 7.13 Puertas de garage.

1. En edificios de uso residencial las fachadas deberán componer los huecos de garage con los del resto de los elementos, intentando concentrar en un sólo hueco, y éste, preferentemente centrado en el paramento, tanto el acceso de usuarios como el de coches, evitando el desdoblamiento de puertas de entrada a las viviendas.

La dimensión máxima de la puerta será de 2,80 m.

Deberá ser tratado como un elemento más de la fachada y no admitirá puertas metálicas o imitaciones en metal de diseños en madera.

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección Genl. Bienes Culturales.

26 de Junio de 1990
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE BAEZA
LA SECRETARÍA

GOBIERNO DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES MEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

2 UL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

SECRETARIA DE VIVIENDA
COMISION DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para constatar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

2.No se admite la apertura de puertas de garage en los siguientes casos:

- Cuando el edificio sea de protección integral.
- En cualquier grado de protección cuando la fachada sea de piedra.

3.Donde la puerta principal tenga ancho suficiente para admitir la entrada de un vehículo,se podrá consentir éste uso salvo en los casos en que se proteja especialmente el portal, la escalera y el vestíbulo.



JUNTA DE ANDALUCIA
GOBIERNO DE LA REGION DE ANDALUCIA
Y DEPENDENCIAS
COMISION PROVINCIAL DE MONUMENTOS
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO POSITIVAMENTE

Cuando en aplicación de lo regulado por el Plan Especial ^{1 2} se ^{1 2} será L.-390
producirse un incremento en la ocupación de la parcela ^{1 2}
necesaria la reducción del correspondiente Estudio de detalle
que requerirá el informe favorable del Organismo Competente - C.P.U.
para la protección de los bienes culturales.



Sección 3ª .Varios

Art. 7.14 Otras condiciones de estética.

En aplicación de los artículos 7.8., 7.9, 7.10 y 7.11 de estas Normas, se permiten, de forma SELECTIVA los siguientes elementos de fachada:

d: Elementos permitidos.

Cerramientos.

Balcones con repisa metálica sin ménsula.

Balcones con repisa de piedra.

Barandillas metálicas.

Buhardas.

Cierros.

Recercado de huecos con guardapolvos.

Rejas carceleras.

Solana abierta.

Ventanillos en sobrado.

Cubierta.

Serán de teja resueltas a base de planos inclinados. Inclinación máxima :40 %.

Fachadas.

De piedra.

Encaladas.

Zócalo y recercado de huecos pintados.

Otros.

Hornacinas.

Elementos decorativos diversos de las edificaciones colindantes.

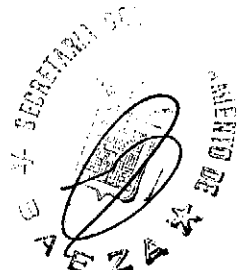
Cerramiento de jardines privados

Serán tratados siguiendo el modelo de las vallas de los jardines existentes, antiguos, de cualquiera de las Zonas de Normativa. Se presentarán fotos de éstos anteriores.

Carpintería

Será obligatoriamente de madera.

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES-AEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12/11/90
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.



SECRETARÍA DE ECONOMÍA
COMISIÓN DE FOMENTO DE LA INDUSTRIA
Agencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
2 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Condiciones generales: se mantendrán las características generales del entorno no admitiéndose estructuras espaciales cuya dimensión sea muy superior a la de los edificios que conforman el espacio; se mantendrán las características topográficas del espacio, admitiéndose el tratamiento de desniveles, cuya aportación sea positiva para la imagen deseada y para los usos y funciones del espacio en sus relaciones con el entorno.

Condiciones particulares :

Materiales: se admitirá cualquier tratamiento superficial realizado en base a los materiales tradicionales, siempre que no entren en clara contradicción con los del entorno construido.

Mobiliario urbano: se admite cualquier tipo de mobiliario apto para su uso en espacios libres. En cada caso y según sean los condicionantes de uso de cada espacio se realizará una selección perfectamente justificada de estos elementos.

En cualquier caso se realizará una Memoria Justificativa del diseño realizado y de todos los materiales y mobiliario elegidos.



Junta de Andalucía
Dirección General de Rentas Públicas
y Transacciones
Comisión Provincial de Organismo
Diligencia. Para haber constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
1. 2 JUL. 1890
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO VIII: NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

ORDENANZAS.



CAPITULO I: ACLARACIONES PREVIAS.

GOBIERNO DE ANDALUCÍA
CONSEJO DE LAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 8.1 Aplicación de las Normas Particulares de Zona.

Las normas particulares de zona u ordenanzas, afectarán a frentes de calle, y hasta el fondo actual -o el que se derive de segregación- de la parcela afectada.

Si una parcela da a dos o más frentes de calle de distinta normativa, mantendrá las variaciones establecidas, como si se tratara de parcelas de distinta propiedad. En todo caso, y en aplicación de las distintas ordenanzas, podrá jugar con las determinaciones por ellas establecidas, sin que en ningún caso se contradigan entre sí, prevaleciendo siempre la que establezca mayores limitaciones. (Ver art. 5.9.6).

Art. 8.2 Complementos a estas Normas Particulares.

Las normas particulares de zona se complementan con el documento de Ordenanzas Gráficas y el plano de alturas, adjunto a este documento de Normas.

Art. 8.3 Normativa que afecta a cada Norma Particular de Zona.

- a) Serán de aplicación donde corresponda los artículos del Título V de estas Normas, salvo los que expresamente se prohíban en la Norma particular de zona.
- b) Las Normas Particulares de Zona no afecta a la edificación existente salvo en aquellos casos en que se proceda a la demolición de todo o parte de ella, con las salvedades correspondientes a los edificios catalogados en los que sea procedente algún tipo de remodelación que obligue a la demolición de una parte del edificio en función de su estado de conservación.



CAPITULO II: NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

Art. 8.4 Zona 1.

- Ambito de aplicación: Casco antiguo.
 - Fondo máximo edificable.
 - 1) Para viviendas con patio interior a la edificación
 - Para 2P F 25 m.
 - Para 3P F 27 m.
 - Para 2P+Atico F 27 m.
 - 2) Para viviendas SIN patio interior a la edificación 18 m.
 - Fondo máximo edificable para edificación secundaria:
Sólo para viviendas SIN patio interior a la edificación art. 5.9.5.
 - Retranqueo a lindero de fondo de parcela: 4 m.
 - Altura máxima admisible: plano de alturas.
 - Altura obligatoria: Ordenanza Gráfica.
 - Tipología: unifamiliar y multifamiliar a patio interior en manzana cerrada. (V.U. y V.M.P.)
- Se permiten: áticos bajo cubierta art. 5.29.②
 áticos en galería o solana art. 5.31.1.
 balcones art. 5.34.

② Sólo: o en edificios no protegidos que se rehabiliten, o en edificios protegidos (a) en los cuales no se plantee aumento de altura sobre la del entorno.

GOBIERNO DE ANDALUCÍA 203
CONSULTA DE OBRAS PÚBLICAS
Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
COMISIÓN PROVISORIA DE URBANISMO
Diligencia. Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



Se prohíben : sótanos art. 5.25 (1)
semisótanos art. 5.26
pérgolas art. 5.30
torreones art. 5.32
cuerpos volados o miradores art. 5.35
soportales y porches art. 5.36
pasajes art. 5.37
áticos bajo cubierta art. 5.29*

Normas estéticas: Se respetarán las condiciones generales de estética -arts. 7.7 a 7.13 ambos incluidos- de estas Normas y de forma selectiva siempre y cuando no contradigan ninguno de los párrafos anteriores de la Norma particular de la Zona 1 - el art. 7.14-

Usos permitidos: Además de las tipologías residenciales, todos - los siguientes.

Comercial

En categoría 1ª, 5ª y 6ª, y en la 4ª sin sobrepasar del 40 por 100 de la superficie total edificada. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, cuando la edificación sobrepase los 250 m2. edificados.

Oficinas

En categoría 4ª y 5ª. En la 3ª dispondrán de una plaza de -- aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Sanitario

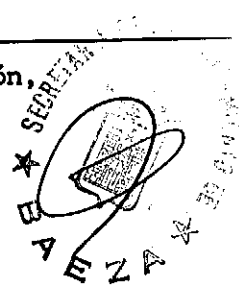
En categoría 5ª y 6ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Espectáculos

En categorías 4ª y 5ª

- (1) Se permiten, sólo los existentes, tanto para rehabilitación, como para nueva planta.
- ⊙ En edificios de nueva planta.

204
COMISION DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO
COMISION PROYECTO DE ORDENAMIENTO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



COMISION MUNICIPAL DE URBANISMO

Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA D. P. U.

Social

En todas las categorías.

Cultural

En categoría 3a. En cualquier categoría en edificio exclusivo.

Religioso

En todas las categorías.

Artesanía

En categorías 1ª, 2ª y 4ª. En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1ª y 4ª categorías no podrán sobrepasar del 20 por 100 de la superficie total edificada.

OBSERVACIONES PARTICULARES :se incluirá estudio del tramo de calle al que corresponda el edificio según lo dispuesto en los artículos 2.18.2 y 2.18.3 de estas Normas.



Art. 8.5 Zona 2.

- Ambito de aplicación: Barrio del Vicario y de San Lázaro.
- Fondo máximo edificable: 18.m.
- Fondo máximo edificable para edificación secundaria: art. 5.9.5.
- Retranqueo a lindero de fondo: 3 m.
- Altura máxima admisible: plano de alturas .
- Tipología: unifamiliar en manzana cerrada[⊗] (V.U.)
- Se permiten: semisótanos art. 5.26.
áticos bajo cubierta art. 5.29.
torreones art. 5.32, sólo en edificios singulares.
balcones art. 5.34.
- Se prohíben: cuerpos volados o miradores art. 5.35.
sótanos art. 5.25.(1)
soportales y porches art. 5.36.
pasajes art. 5.37.
pérgolas s/c plana art. 5.30.
áticos en galería (o solana) corrida art. 5.31.
- Normas estéticas: Se respetarán las condiciones generales de estética -arts. 7.7 a 7.13 ambos incluidos- de estas Normas, y de forma selectiva siempre y cuando no contradigan ninguno de los párrafos anteriores de la Norma particular de la Zona 2 -el art. 7.14-.
- Usos permitidos: Además de las tipologías residenciales, todos los siguientes:

(1) Se permiten sólo los existentes, tanto en rehabilitación, como en nueva planta.

⊗ Y multifamiliar (V.M.P.) sobre Acera de la Trinidad.

LA ALFONSO DE LAS PUBLICAS
Y 206
COMERCIO PROPIETARIO DE ECONOMISMO
Diligencia Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



COMISION TECNICA DE PLANEAMIENTO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
SECRETARIO DE LA C.P.U.

Comercial

En categoría 1ª, 5ª y 6ª, y en las 4ª sin sobrepasar el 40 por 100 de la superficie total edificada. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, cuando la edificación sobrepase los 250 m2. edificados.

Oficinas

En categoría 4ª y 5ª. En la 3ª dispondrán de una plaza de — aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Sanitario

En categoría 5ª y 6ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Espectáculos

En categorías 4a y 5a.

Social

En todas las categorías.

Cultural

En categoría 3a. En cualquier categoría en edificio exclusivo.

Religioso

En todas las categorías.

Artesanía

En categorías 1ª, 2ª y 4ª. En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1ª y 4ª categorías no podrán sobrepasar del 20 por 100 de la superficie total edificada.

Art. 8.6

Zona 3

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Y TITULO DE
COMISION PROYECTOS DE ORDENAMIENTO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA D.P.U.

- Ambito de aplicación: Barrio del Salvador.

- Fondo máximo edificable:

1) Para viviendas CON patio interior a la edificación.

Para 2P F25 m.

Para 3P F27 m.

2) Para viviendas SIN patio interior a la edificación: 18 m.

- Fondo máximo edificable para edificación secundaria:

Solo para viviendas SIN patio interior a la edificación art.
5.9.5.

- Retranqueo a lindero de fondo de parcela: 4 m.

- Altura máxima admisible: 2 P (plano de alturas).

- Altura obligatoria: Ordenanzas Gráficas.

- Tipología: unifamiliar y multifamiliar a patio interior en
manzana cerrada (V.U., V.M.P., y V.M.E.)

- Se permiten: semisótanos art. 5.26.

áticos bajo cubierta art. 5.29*

torreones art. 5.32, sólo en edificios singulares.

balcones art. 5.34.

- Se prohíben : sótanos art. 5.25 (1)

pérgolas art. 5.30

áticos en galería o solana art. 5.31.1

cuerpos volados art. 5.35

soportales y porches art. 5.36

pasajes art. 5.37

áticos bajo cubierta art. 5.29 **

(1) Solo los existentes, tanto en rehabilitación, como en nueva planta,
se permiten.

* Sólo: o en edificios no protegidos que se rehabiliten, o en
edificios protegidos (a) en los cuales no se plantee aumento
de altura sobre la del entorno.

** En edificios de nueva planta.

- COMISION PROTECTORA DE BIENESTAR
Diligencia: Para tener constancia que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE 2 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.
- Normas estéticas: se respetarán las condiciones generales de estética: - arts. 7.7 a 7.13 ambos incluidos- de estas Normas, y de forma selectiva siempre y cuando no contradigan ninguno de los párrafos anteriores de la Norma particular de la Zona 3 -el art. 7.14.

- Usos permitidos: además de las tipologías residenciales, todos los siguientes:

Comercial

En categoría 1a, 5a y 6a, y en la 4a sin sobrepasar del 40 por 100 de la superficie total edificada. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, cuando la edificación sobrepase los 250 m2. edificados.

Oficinas

En categoría 4a y 5a. En la 3a dispondrán de una plaza de ----- aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Sanitarios

En categorías 5a y 6a. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Espectáculos

En categorías 4ª y 5ª.

Social

En todas las categorías.

Cultural

En categoría 3ª. En cualquier categoría en edificio exclusivo.

Religioso

En todas las categorías.

Artesanía

En categorías 1ª, 2ª y 4ª. En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1ª y 4ª categorías no podrán sobrepasar del 20 por 100 de la superficie total edificada.

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE BACEZA
COMISION DE ORDENAMIENTO URBANO
Diligencia para hacer constar que el
presente expediente es:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



Art. 8.7 Zona 4. /

211
COMISION PROVINCIAL DE HABITADO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

- Ambito de aplicación: San Francisco, San Pablo y 2a Magdalena,
según plano adjunto

- Fondo máximo edificable:

1) Para viviendas CON patio interior a la edificación

Para 2P F 25 m.

Para 3P F 27 m.

Para 2P + Atico F 27 m.

2) Para viviendas SIN patio interior a la edificación: 18 m.

- Fondo máximo edificable para edificación secundaria:

Sólo para viviendas SIN patio interior a la edificación art.

5.9.5

- Retranqueo a lindero de fondo de parcela: 4m.

- Altura máxima admisible: plano de alturas.

- Altura obligatoria: Ordenanzas gráficas.

- Tipología: unifamiliar y multifamiliar a patio interior en
en manzana cerrada. (V.U., V.M.P. y V.M.E.)

- Se permiten: semisótano art. 5.26.

áticos b/cubierta art. 5.29*

áticos en galería o solana art. 5.31.1.

torreones art. 5.32 sólo en edificios singulares.

cuerpos volados o miradores 5.35.

balcones art. 5.34

soportales y porches en las calles: Plaza Constitu-
ción, calle Concepción (art. 5.36)

* Sólo : o en edificios no protegidos que se rehabiliten, o en
edificios protegidos (a) en los cuales no se plantee
aumento de altura sobre la del entorno.



Se prohíben: Sótanos, salvo existentes Art. 5.25

Pérgolas Art. 5.30

Aticos bajo cubierta Art. 5.29*

Torreones Art. 5.32

COMISION PR...
Diligencia: Para... que el
presente expediente luz
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 UL. 1980
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

- Normas estéticas: Se respetarán las condiciones generales de estética -arts. 7.7 a 7.13 ambos incluidos -de estas Normas, y de forma selectiva siempre y cuando no contragan ninguno de los párrafos anteriores de la Norma particular de la Zona 3 - el art. 7.14.

- Usos permitidos: Además de las tipologías residenciales, todos los siguientes:

Comercial

En categoría 1ª, 5ª y 6ª, y en la 4ª sin sobrepasar del 40 por 100 de la superficie total edificada. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, cuando la edificación sobrepase los 250m2. edificadas.

Oficinas

En categoría 4ª y 5ª. En la 3ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Sanitario

En categorías 5ª y 6ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Espectáculos

En categorías 4ª y 5ª

(1) Se permiten, sólo los existentes, tanto para rehabilitación, como para nueva planta.

* En edificios de nueva planta.



Social

En todas las categorías.

Cultural

En categoría 3a. En cualquier categoría en edificio exclusivo.

Religioso

En todas las categorías.

Artesanía

En categorías 1ª, 2ª y 4ª. En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1ª y 4ª categorías no podrán sobrepasar del 20 por 100 de la superficie total edificada.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Y
COMISION FEDERAL
Diligencia: Para poder expedir el
presente expediente lúdico
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



Art. 8.8 Zona 5.

- Ambito de aplicación : Barrio Belén

- Fondo máximo edificable:

1) Para viviendas CON patio interior a la edificación

Para 2P F 25 m.

Para 3P F 27 m.

Para 2P + Atico F 27 m.

2) Para viviendas SIN patio interior a la edificación: 18 m.

- Fondo máximo edificable para edificación secundaria:

Sólo para viviendas SIN patio interior a la edificación art.
5.9.5.

- Retranqueo a lindero de fondo de parcela: 4 m.

- Altura máxima admisible: plano de alturas.

- Altura obligatoria: Ordenanzas Gráficas.

- Tipología : unifamiliar y multifamiliar a patio interior
en manzana cerrada. (V.U., V.M.P. y V.M.E.)

- Se permiten: sótano art. 5.25.

semisótano art. 5.26.

ático b/cubierta art. 5.29

pérgolas art. 5.30

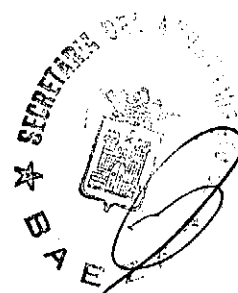
torreones art. 5.32, sólo en edificios singulares.

cuerpos volados o miradores art. 5.35.

balcones art. 5.34.

áticos en galería o solana. art. 5.31.1.

Y TENDRÁ VALOR DE
COMISION PROPIAL DE VALORISMO
Diligencia: Para poder constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



- COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1980
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.
- Se prohíben: soportales y porches art. 5.36. pasajes art. 5.37
 - Normas estéticas: Se respetarán las condiciones generales de estética - Arts. 7.7 a 7.13 ambos incluidos - de estas Normas de forma selectiva siempre y cuando no contradigan ninguno de los párrafos anteriores de la Norma particular de la Zona 5 - el art. 7.14-
 - Usos permitidos: Además de las tipologías residenciales, todos los siguientes:

Comercial

En categoría 1ª, 5ª y 6ª, y en la 4ª sin sobrepasar del 40 por 100 de la superficie total edificada. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, cuando la edificación sobre pase los 250 m2. edificadas.

Oficinas

En categoría 4ª y 5ª. En la 3ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Sanitario

En categorías 5ª y 6ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Espectáculos

En categoría 4ª y 5ª

Sócial

En todas las categorías.



Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:

APPROBADO DESTROYIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Cultural

En categoría 3ª. En cualquier categoría en edificios de otros usos.

Religioso

En todas las categorías.

Artesanía

En categorías 1ª, 2ª y 4ª. En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1ª y 4ª categorías. no podrán sobrepasar del 20 por 100 de la superficie total edificada.





COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 8.9 Zona 6: Residencial mixta

Definición

Corresponde a los Sectores donde la edificación se desarrolla conjuntamente en vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Condiciones de uso

Se establecen las siguientes condiciones generales:

- Fondo máximo edificable 20 m
- Parcela mínima 100 m².
- Frente de fachada mínimo..... 7 m.
- Ocupación máxima 75 % para parcelas de 12 m fondo
- Alturas según callejero.P.G.

Condiciones de uso

1. Vivienda. Unifamiliares aisladas en fila o agrupadas y multifamiliar. Dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
2. Residencial colectivo. En grupos 3ª, 4ª y 5ª, con una plaza de aparcamiento por cada 5 dormitorios.
3. Oficinas. En categoría 3ª y 4ª, con una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
4. Religioso. En categorías 3ª y 4ª
5. Cultural. En categorías 2ª y 3ª
6. Comercial. En categorías 4ª, 5ª y 6ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, cuando la edificación sobrepase los 250 metros cuadrados de uso comercial.
7. Sanitario. En categorías 4ª, 5ª y 6ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
8. Artesanía. En categorías 1ª, 2ª y 4ª.
9. Industria. En categorías 1ª y 2ª.



COMISION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO

Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

10. Garaje-aparcamiento. En todas las categorías.
11. Servicios del automóvil. En categoría 2a, en edificio exclusivo y exento, con superficie inferior a 1.000 metros cuadrados y — una potencia máxima de 10 CV. La altura máxima será de dos — plantas (siete metros).
12. Espectáculos. En categorías 3ª, 4ª y 5ª.
13. Social. En todas las categorías.
14. Usos prohibidos. Los restantes.

Tipologías edificatorias

Las tipologías permitidas son las siguientes:

Edificación en manzana cerrada con patio de luces, de parcela o de manzana.

- Edificación abierta.
- Edificación mixta.



Art. 8.10 Zona 7 ,Residencial Unifamiliar.

Definición

Corresponde a una tipología de vivienda unifamiliar en fila o adosada con existencia o no de patios interiores de parcela o jardín privado.

Clasificación

Grado 1º. Extensiva (vivienda aislada) en la Yedra.

Grado 2º. Extensiva (vivienda aislada) en la zona N. de Baeza.

Grado 3º. Intensiva (vivienda adosada y pareada) en el resto.

Condiciones de volumen

1. Retranqueos

<u>G r a d o</u>	<u>Alineación Calle</u>	<u>Linderos Laterales</u>
1º	6	4
2º	5	3
3º	4	-

En zonas consolidadas se mantendrán las alineaciones existentes

2. Edificabilidad

Se sujetará a lo determinado en el siguiente cuadro:

<u>G r a d o s</u>	<u>Superficie mínima parcela m2.</u>	<u>Edificabilidad máxima m2/m2</u>	<u>Ocupación %</u>
1º	700	0,20	20
2º	300	0,40	30
3º	125	0,80	60

3. Alturas

Se limita el número de plantas o dos y la altura a 7,50 metros.

4. Cerramientos

La altura máxima del cerramiento en fábrica será de 1,50 metros, a excepción de la fachada y laterales en la profundidad fijada por el retranqueo, que no podrá sobrepasar de un metro de altura autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanos, estéticamente admisibles.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.



Condiciones de uso

1. Vivienda. Unifamiliares aisladas, en fila o agrupadas según categorías.
2. Residencial colectivo. En grupo 3ª, 4ª y 5ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 5 dormitorios.
3. Oficinas. En categoría 5ª.
4. Religioso. En categorías 3ª y 4ª.
5. Cultural. En categoría 3ª.
6. Deportivo. En categoría 5ª.
7. Sanitario. En categoría 5ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
8. Social. En categorías 3ª y 4ª.
- 9.- Artesanía. En categoría 1ª y 4ª.
10. Industria. En categoría 1ª y 2ª.
11. Garaje-aparcamiento. En categoría 1ª.
12. Servicios del automóvil. En categorías 1ª y 2ª.

En la 1ª, en edificio exclusivo y exento, con una altura máxima de dos plantas (siete metros), accesos independientes y totalmente aislados por una faja de protección para uso exclusivo - de jardín, de un ancho mínimo de 10 metros.

En categoría 2ª, en edificio exclusivo y exento, con superficie inferior a 1.000 metros cuadrados, y una potencia máxima de 10 CV. La altura máxima será de dos plantas (siete metros).

13. Usos prohibidos. Los restantes.



Art 8.11 Zona 8 .Industrias y almacenes.

JUNTA DE ANDALUCÍA
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE ORGANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente ha
APROBADO DEFINITIVAMENTE

Definición

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que por sus caracte -
rísticas tolerables, de acuerdo con el Reglamento de actividades
molestas, Insalubres, Nocias y Peligrosas, con la debida indepen -
dencia, pueden emplazarse junto a zonas de otros usos, sin que -
produzcan molestias intolerables por su ubicación.

Condiciones de volumen

1. Retranqueos

La edificación en la parte de la misma en la que no se realicen -
actividades transformadoras de materias primas o productos prelabo -
rados podrá adosarse a la vía pública. El resto de la edificación
se retranqueará a las calles una longitud mínima de ocho metros y
a linderos cinco.

En todo caso cada industria deberá resolver dentro de su parcela
todas las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehícu -
los que precise de acuerdo con su volumen de producción y almacena
miento.

2. Edificabilidad

La edificabilidad será de 2 metros cuadrados por metro cuadrado de
parcela edificable.

3. Superficie ocupada

No se limita la superficie ocupada por la edificación siempre que -
se garantice la iluminación de los locales de trabajo o vivienda, -
la disposición de espacio suficiente para las operaciones de carga,
descarga y aparcamiento dentro de la parcela, y los retranqueos
establecidos.

4. Alturas

La altura máxima será de 12 metros. Sólo se admite sobrepasarla
con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de
la industria.



La altura mínima será libre.

5. Altura de pisos

Será de 2,70 metros, como mínimo.

6. Cerramientos

El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos de 1,00 metro de altura máxima autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

7. Espacios libres de parcela

Deberán arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de almacenamiento, accesos o aparcamiento. Los cerramientos que den a calles cuya fachada oponente tenga usos no industriales, deberán plantarse con setos de manera que favorezcan el aislamiento de la industria.

Condiciones estéticas

Será libre, con la condición de que en su composición, materiales, cubierta y tratamiento de elementos aislados no desentone del entorno urbano donde se ubique. Dadas las características de esta Ordenanza, podrá rechazarse cualquier proyecto que se estime no reúna las condiciones estéticas deseables, ya sea en su conjunto o en cualquiera de sus partes; como tales se consideran las ——— muestras, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio.

Condiciones de uso

El uso principal será el industrial o almacenes, permitiéndose los compatibles con el mismo:

a) Vivienda. En todas sus categorías, con un límite máximo en número de una y con superficie total edificada de 150 metros cuadrados por parcela, para uso exclusivo del personal de la empresa. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

222
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1980
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



CONSEJO DE ALCALDES Y ALCALDES
Y ALCALDES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- b) Comercial. En categoría 5ª, exclusivamente vinculada a la actividad de la industria. Dispondrán de una plaza de aparcamiento de cada 150 metros cuadrados.
- c) Oficinas. Solo se admitirán las oficinas exclusivamente vinculadas a la actividad de la industria. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- d) Religioso. En categoría 4. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- e) Sanitario. En categoría 5a. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- f) Industria. En todas las categorías en situación 4ª, 5ª y 6ª con los límites expresados en CV para la potencia mecánica, en m2. de techo para la superficie edificada y en decibelios en el índice de ruidos, tal y como se han recogido en el capítulo 12º de estas Normas.
- g) Garaje-aparcamiento. En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 6ª
- h) Servicios del automóvil. En categorías 1ª y 2ª
- 1) Usos prohibidos. Los restantes.



SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRÁFICO
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para dar fe de que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1980
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Art. 8.12 Zona 9 - Ordenación del equipamiento comunitario

Definición

Se incluyen en esta ordenanza las edificaciones e instalaciones que, destinadas a usos generales al servicio de la ciudad, tienen reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales o pueden regularse por alguna de las ordenanzas anteriores.

Clasificación

Se establecen los siguientes tipos de equipamiento:

1. Docente y sus distintas acepciones
2. Sanitario "
3. Asistencial "
4. Socio-cultural "
5. Deportivo "
6. Servicios públicos "

Diligencia: La presente hoja ha sido modificada según informe de la Dirección Gral. Bienes Culturales.

BOGOTÁ, 26 de Junio de 1980
EL SECRETARIO R. A.

Actuación

Habrà de autorizarse por el Ayuntamiento.

La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas por los organismos de quienes dependan las zonas reguladas en las presentes Ordenanzas requerirá dar cuenta previamente, del Proyecto, al Ayuntamiento, a efectos de la emisión del preceptivo informe e inspección técnica de las obras, cuyo mantenimiento y conservación serán a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediere, a la Corporación Municipal.

Condiciones de volumen

No se limitan, debiendo cada Proyecto justificar la adecuación de sus determinaciones al destino de la edificación, procediéndose previamente a la redacción de un Estudio de Detalle que requerirá informe favorable del Organismo competente para la protección de bienes culturales.

Art 8.13 Zona 10. Ordenación de los espacios libres.

Definición

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad y reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las vías, de las zonas y establecimientos que lo requieran, y conseguir la mejor composición estética de la ciudad. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.

Clasificación

Se clasifican en:

- a) Zonas verdes de uso público: Parques o jardines de ciudad, sector, barrio o unidad vecinal, plazas y áreas ajardinadas.
- b) Zonas verdes de uso privado. Se consideran como tales los patios de manzana, los retranqueos, y, en general, todos los espacios libres consecuencia de la aplicación de Ordenanzas. Estos espacios de uso privado han de quedar vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen, con las obligaciones establecidas, en cada caso, en las presentes Ordenanzas.

Los espacios de zonas verdes de propiedad municipal serán vigiladas y conservadas por el Ayuntamiento.

Condiciones de uso

Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la Zona.

- a) Comercial. Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos.
- b) Oficinas. Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al Servicio propio del uso del Parque.

443
COMISION PLANTACION DE ARBOLADO
Diligencia: Para poder constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.



226
COMISION DE...
Diligencia...
presente...
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12-1-90

- c) Social. Sólo puestos de bebidas, fijas o de temporada.
- d) Cultural. En categoría 1ª, solamente para quioscos-bibliotecas.
- e) Instalaciones de servicios. Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.
- f) Usos prohibidos. Los restantes.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.



Art. 8.14 Zona 11 - TOLERANCIA INDUSTRIAL

Definición

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, por sus características y ubicación en el medio urbano, deberán someterse a una regulación - que permita la continuidad de cuantas actividades le sean propias mientras se crean las condiciones necesarias para su traslado a zonas propiamente industriales.

Condiciones de volumen

En cuanto tenga referencia con alineaciones y rasantes, retranqueos, - edificabilidad, superficie ocupada, alturas, patios y cerramientos, serán de aplicación las definidas en el capítulo 33º.

Condiciones de uso

Vivienda. En 1ª categoría, exclusivamente para guardería, con un límite máximo en número de una y con superficie total de 150 metros cuadrados por parcela. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

a) Comercial. En categorías 4ª y 5ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

b) Oficinas. Sólo se admitirán las oficinas exclusivamente vinculadas a esta actividad. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

c) Sanitario. En categoría 5ª, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

d) Industria y almacenes. En categoría 1ª. sin limitación y en categoría 2ª, situaciones 4ª y 5ª. Dispondrán de aparcamientos para vehículos industriales de 30 metros cuadrados por cada 400 metros de superficie total

JURATA DE ANDALUCÍA
COMISIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA
Diligencia para nula o para que el
presenta expediente 1.º
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



GOBIERNO DE ANDALUCÍA
SECRETARÍA DE LA C. P. U.
228
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO EXPRESAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

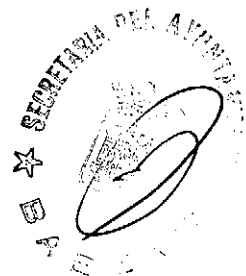
edificada. Se habilitarán también dentro de la parcela espacios expresamente dispuestos para efectuar las operaciones de carga y descarga.

e) Garaje-aparcamiento. En categoría 1ª y 5ª y en 6ª el grupo 1º.

f) Servicios del automóvil. En categoría 1ª y 2ª.

Modificación de usos actuales

Dentro de las áreas calificadas de Tolerancia Industrial en los Planos de Proyecto, las condiciones de uso y volumen que habrán de regir una vez que se haya efectuado la correspondiente modificación en los usos actuales, serán las de la zona residencial mixta.



UNION DE AND 2020
CONSEJO DE GOBIERNO PUBLICO
T. 100.000.000.000
COMISION PROYECTO DE URBANISMO
Diligencia. Para poder utilizar que el
presente expediente sea:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 2020
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

ANEXO 1. UNIDADES DE ACTUACION : DETERMINACIONES

7 10 10 20



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

230

UNIDAD DE ACTUACIÓN IV

Diligencia Para poder emitir que al presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1980

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

OBJETIVOS : creación de aparcamiento privado.

PROPIEDAD : particular

SUPERFICIE : 930 m² (se verificará con planos y escrituras de catastro).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA : Ordenanza zona 1.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE LA DESARROLLAN : Estudio de Detalle con reparcelación.

EJECUCION Y PRESUPUESTO : privada, 250.000, del proyecto de reparcelación y Estudio de Detalle.

OBSERVACIONES=



Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

OBJETIVOS :Aprovechamiento de una propiedad en el centro de JUL. 1990
manzana. Uso obligatorio:vivienda unifamiliar.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

PROPIEDAD :privada.

SUPERFICIE :1.500m/2,(se verificará con planos y escrituras de catastro)

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA :Cumplirán todas las condiciones que establece la Norma Particular de Zona 1.

Alineación Exterior:la calle de nueva creación .

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE LA DESARROLLAN :Estudio de Detalle,y proyecto de reparcelación si procede,proyecto de urbanización.

EJECUCION Y PRESUPUESTO :privada,69.825.000 pesetas.

OBSERVACIONES= :será de cesión obligatoria al Ayuntamiento el 15% de la edificación resultante .



UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3

Diligencia: Para hacer constar en el presente expediente he:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1980

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

OBJETIVOS :recuperación de las ruinas románicas de San Juan.

PROPIEDAD :privada y pública.(parte de la actuación recae dentro del Colegio Nuestra Señora del Alcázar,propiedad de la Junta de Andalucía.)

SUPERFICIE :900 m/2 (se verificará con planos y escrituras de catastro).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA :le afectan sólo las condiciones de diseño de espacios libres.No es edificable.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE LA DESARROLLAN

EJECUCION Y PRESUPUESTO :pública, (incluye la compra de la parte de propiedad privada afectada por la actuación) 3.500.000 de pesetas.

OBSERVACIONES=



UNIDAD DE ACTUACION Nº 4

COMISION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO
presente expediente 1001
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1998

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

OBJETIVOS :recuperación de las ruinas románicas de San Pedro.

PROPIEDAD :ámbito formado por un espacio público y una propiedad privada.

SUPERFICIE:400-m/2(se verificará con planos y escrituras de catastro).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA:le afectan sólo las condiciones de diseño de espacios libres:

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE LA DESARROLLAN

EJECUCION Y PRESUPUESTO :pública,(incluye la compra del edificio).
5.200.000 de pesetas.

OBSERVACIONES=



4
JUNTA DE ANDALUCIA
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
COMISION DE ECONOMIA
COMISION DE PERMUTACION
Dagosto Para los años que el
presente expediente va:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

ANEXO 2- INDICE ALFABETICO -



A

Actuaciones públicas y privadas art. 2.20.

Alineaciones art. 5.7.

Alturas - máximas art. 5.16.

- media ponderada art. 5.17.
- en número de plantas art. 5.18.
- correspondencia entre altura y nº de plantas art. 5.19.
- medición art. 5.20.
- cambios art. 5.21.
- construcciones por encima art. 5.22.
- altura libre de paso y planta art. 5.24.

Atico bajo cubierta art. 5.29.

Atico en galería art. 5.31.

UNION REPUBLICANA
COMITÉ DE
DELEGADOS
PROVINCIAL
ALCALDIA

EL SECRETARIO DE LA C.P.M.



B

Balcones art. 5.34.

B.I.C. arts. 3.2 y 3.11.

COMISION PROVINCIAL DE BALCONES
Diligencia Para hacer constar que el
presente expediente ha:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 UL. 1981
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



C

Calidad de los edificios art. 7.1.

Catálogo art. 3.11.

Circulación interior, rampas y escaleras art. 7.5.

Competencias del Plan Especial art. 2.1.

Condiciones constructivas y de aislamiento art. 7.4.

Cuerpos volados art. 5.35.

237
COMISION PROVINCIAL DE HACENDAS
Y TRANSPORTES
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.



D

Demolición - Obras de demolición art. 2.13.

- Documentación art. 2.18.

Documentación del Plan Especial art. 1.6.

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISIÓN PROYECTOS DE INTERÉS
Diligencia de la Junta de Andalucía
presente expediente (ver:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE
BILBAO
12 JUL 1990

E

Edificabilidad y sus índices art. 5.38.

Efectos del Plan Especial art. 1.3.

Ejecución del Planeamiento art. 2.21.

Espacio libre interior art. 5.12.

Patio interior art. 5.13.

Patio ventilación art. 5.14.

Estudios de Detalle - Características art. 2.2.

- Requisitos de diseño art. 2.3.

- Gestión y ejecución art. 2.4.

- Documentación art. 2.5.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.



F

Fondo edificable art. 5.9.

270
COMISIÓN DE ASESORIA
Y FISCALIZACIÓN
COMISIÓN FISCAL DE DEFENSA
Diligencia para hacer constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



G

Gestión urbanística art. 2.19.



AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJO DE ALCALDES

COMISION DE URBANISMO
Diligencia. Para que el
presente expediente sea:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL 80

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



Y TRADUCCIONES AL
COMISION PROVISIONAL DE CASERISMO
Diligencia Para hacer constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1980

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

I

Interpretación del Plan Especial art. 1.7.



L



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y PARTICIPACION

COMISION REGULADORA DE ORDENAMIENTO

Diligencia. Para poder constar que el presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 JUL. 1980

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Licencias - Actos sujetos art. 4.1.

- Obras menores art. 4.2.

- Actos no sujetos art. 4.3.

- Responsabilidad derivada art. 4.4.

- En edificios o conjuntos art. 4.6.

- Documentación art. 4.7.

Linderos art. 5.6.

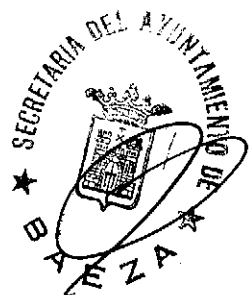
Locales y piezas habitables art. 7.2.



SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE
244
COMISION DE REVISION DE LA LEY
COMISION DE REVISION DE LA LEY
Diligencia: Para constatar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 UL. 1990
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

M

Modificaciones del Plan Especial art. 1.5.



COMISION PRONUNCIADA
Diligencia: Esta Comision declara que el
presente expediente es:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

N

Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan Especial art. 1.1

Normalización de fincas art. 2.23.

12 JUL 1990
SECRETARIO DE LA C. P. U.

Normas particulares arts. 8.1, 8.2 y 8.3

Zona 1 art. 8.4.

Zona 2 art. 8.5.

Zona 3 art. 8.6.

Zona 4 art. 8.7.

Zona 5 art. 8.8.

Zona 6 art. 8.9

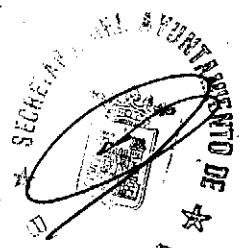
Zona 7 art. 8.10

Zona 8 art. 8.11

Zona 9 art. 8.12

Zona 10 art. 8.13

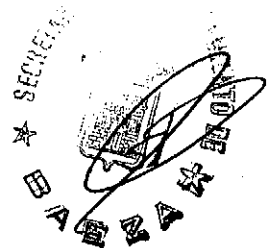
Zona 11 art. 8.14



0

Ocupación bajo rasante art. 5.15.

246
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1980
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



12 UL. 1990

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

P

Parcela art. 5.3.

Parcela máxima art. 5.5.

Parcela mínima art. 5.4.

Patrimonio ambiental - Espacios naturales art. 3.28.

- Clasificación art. 3.29.

- Conservación de elementos visibles art. 3.30.

Patrimonio arbóreo - Protección art. 3.32.

Patrimonio Arqueológico - Principios para la conservación art. 3.4.

- Definiciones generales art. 3.5.

- Clasificación de Z.A. art. 3.6.

- Obligaciones de los propietarios art. 3.7.

Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.

- Principios y definiciones art. 3.8.

- Definiciones generales sobre edifica
ciones protegidas art. 3.9.

- Clasificación art. 3.10.

- Patrimonio Catalogado art. 3.11.

- Patrimonio no Catalogado art. 3.12.

- Tipos de obras e intervenciones art. 3.13.

- Conservación art. 3.14.

- Restauración art. 3.15.

- Rehabilitación art. 3.16.

- Reestructuración art. 3.17.

- Obras en edificios catalogados art. 3.19.

- Documentación art. 3.20.

- Intervenciones compatibles art. 3.21.

- Intervenciones: Protección integral
art. 3.22.

- Intervenciones: Protección estructural
art. 3.23.

- Intervenciones: Protección ambiental
art. 3.24.

SECRETARÍA DE LA C. P. U.
SECRETARÍA DE LA C. P. U.

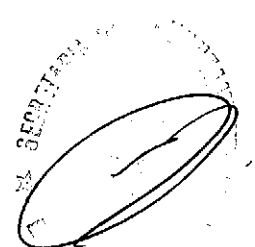
248
COMITÉ NACIONAL DE URBANISMO
Diligencia. Para poder constar que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

P

12 JUL 1990

- Intervenciones: Conjuntos menores
art. 3.25. EL SECRETARIO DE LA C. P. U.
- Intervenciones: Elementos impropios
art. 3.26.
- Intervenciones: Afección del approve
chamiento art. 3.27.

- Patrimonio Cultural - Concepto y Clasificación art. 3.1.
- Patrimonio Etnográfico - Conocimientos y Actividades art. 3.35.
- Patrimonio Social - Derechos sociales art. 3.33.
- Pérgolas art. 5.30.
- Planta baja art. 5.27.
- Planta de pisos art. 5.28.
- Protección contra incendios art. 7.6.
- Protección de la Cultura estética art. 7.8.
- Protección del entorno art. 7.9.
 - Fachadas art. 7.10.
 - Medianerías art. 7.11.
 - Huecos y paramentos art. 7.12.
 - Puertas de garage art. 7.13.
- Proyectos de edificación- Clases de obras art. 2.11.
 - Obras en los edificios art. 2.12.
 - Obras de nueva edificación art. 2.14.
 - Condiciones comunes de los proyectos
art. 2.15.
 - Documentación de los proyectos de obras
art. 2.16.
 - Documentación de proyectos de nueva
edificación art. 2.18.
- Proyectos de Urbanización y obras ordinarias.
 - Definición y contenido art. 2.7.
 - Obras de urbanización art. 2.8.
 - Documentación arts. 2.9 y 2.10.
- Publicidad- Limitaciones art. 3.31. art



JUNTA DE REGIDORES
COMISION DE ECONOMIA
COMISION PROVINCIAL DE ECONOMIA
Diligencia: Para hacer constar que el
presente expediente ha:
APROBADO DEFINITIVAMENTE

250

S

- Semisótanos art. 5.26.
- Soportales y porches art. 5.36.
- Sótanos art. 5.25.
- Superficie ocupada de parcela art. 5.11.

12 JUL. 1930
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



T

Tipologías - Vivienda unifamiliar art. 5.39.

- Vivienda colectiva art. 5.40.

Torreones art. 5.32.

13 JUN 1950
COMISION FEDERAL DE CENSAL
Diligencia: Par. 13 JUN 1950
presente expedida por:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 JUN 1950
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.



V

Ventilación e iluminación art. 7.3.
Vigencia del Plan Especial art. 1.2.
Vivienda exterior art. 5.42.
Vivienda unifamiliar art. 5.39.
Vivienda colectiva art. 5.40.
Vivienda multifamiliar art. 5.41.
Vuelos art. 5.33.



JUNTA DE ANDALUCÍA
DE OBRAS PÚBLICAS

252

COMISIÓN DE ORGANISMO

Diligencia para constar que el
presente expediente fué:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

12 IL. 199

EL SECRETARIO DE LA D. P. U.

