

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARJONILLA (JAÉN)

5336 *Publicación del instrumento urbanístico Plan especial del entorno del Castillo Trovador Macías de Arjonilla.*

Anuncio

Don Miguel Ángel Carmona Carmona, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Arjonilla, (Jaén).

Hace saber:

1º.- Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de septiembre de 2016, procedió a la aprobación definitiva del Plan Especial del Entorno del Castillo del Trovador Macías de Arjonilla.

2º.- Que tras solicitar a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Jaén la Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento Plan Especial “Plan Especial del entorno del Castillo Trovador Macías de Arjonilla (Jaén)”, el mismo fue inscrito y depositado, con fecha 2 de noviembre de 2016, asignándole el Número de Registro 7091, en la sección Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Arjonilla de la Unidad Registral de Jaén, a los efectos previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004.

3º.- Proceder a la publicación del instrumento Plan Especial “Plan Especial del entorno del Castillo Trovador Macías de Arjonilla”, en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén.

1.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DEL CASTILLO DEL TROVADOR MACÍAS DE ARJONILLA.

TÍTULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 1. Objeto y contenido

Artículo 2. Alcance y ámbito de aplicación

Artículo 3. Finalidades

TÍTULO 2. DEFINICIONES Y CRITERIOS GENERALES

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 4. Protección del Patrimonio Histórico

Artículo 5. Desarrollo de la Zona Entorno del Castillo

Artículo 6. Grados de protección

Artículo 7. Protección sobre Bienes Inmuebles. Grado I. Protección Integral

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 8. Patrimonio Arqueológico

Artículo 9. Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y ámbito de aplicación

Artículo 10. Tipos de intervenciones arqueológicas

Artículo 10. 1. Excavación arqueológica en área abierta

Artículo 10. 2. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos

Artículo 10. 3. Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras

- Artículo 10. 4. Análisis de estructuras edilicias emergentes
Artículo 10. 5. Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas
Artículo 11. Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas
Artículo 12. Proyectos de Intervención Arqueológica
Artículo 13. Informe Final de la Intervención Arqueológica, preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica
Artículo 14. Memoria Científica de la Intervención Arqueológica
Artículo 15. Niveles de Protección Arqueológica. Ámbito de Aplicación.
Artículo 16. Nivel de Protección Arqueológica I. Protección Máxima. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 17. Nivel de Protección Arqueológica II. Protección Normal. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 18. Nivel de Protección Arqueológica III. Protección Cautelar. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 19. Exenciones de cautelas arqueológicas
Artículo 20. Administración competente
Artículo 21. Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas
Artículo 22. Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN Y TRAMITACIÓN
Artículo 23. Condiciones generales de intervención en todo el ámbito de protección
Artículo 24. Control del desarrollo y ejecución del Plan Especial
Artículo 25. Autorización de intervenciones
Artículo 26. Intervención en aquellas edificaciones existentes que no se adecuan al Plan Especial
Artículo 27. Elementos existentes no adecuados al Plan Especial
Artículo 28. Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados
Artículo 29. Condiciones de la tramitación
TÍTULO 3. ORDENANZA 1
Artículo 30. Delimitación
SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA
Artículo 31. Unidad mínima de actuación edificatoria
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Artículo 32. Edificabilidad máxima
Artículo 33. Número de plantas
Artículo 34. Altura de la edificación
Artículo 35. Altura de cada planta
Artículo 36. Edificaciones bajo rasante
Artículo 37. Edificaciones por encima de la altura señalada
Artículo 38. Ocupación máxima
Artículo 39. Fondo edificable máximo
SECCIÓN TERCERA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS
Artículo 40. Alineación de los edificios
Artículo 41. Cuerpos salientes, balcones y terrazas
Artículo 42. Elementos salientes
SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE USO
Artículo 43. Usos
Artículo 44. Reservas mínimas de aparcamiento
SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE SALUBRIDAD
Artículo 45. Patios
Artículo 46. Ventilación de piezas de servicio
Artículo 47. Ventilación e iluminación de escaleras
SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES ESTÉTICAS
Artículo 48. Armonización de las construcciones en su entorno
Artículo 49. Modificación de fachadas
Artículo 50. Fachadas ciegas
Artículo 51. Instalaciones
Artículo 52. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos
Artículo 53. Tótem
Artículo 54. Muestras
Artículo 55. Protección del arbolado
Artículo 56. Consideración del entrono
Artículo 57. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación
Artículo 58. Materiales
Artículo 59. Color
Artículo 60. Huecos
Artículo 61. Toldos y marquesinas

- Artículo 62. Publicidad estática
Artículo 63. Vallas publicitarias
Artículo 64. Cerramientos
Artículo 65. Medianerías
TÍTULO 4. ORDENANZA 2
Artículo 66. Delimitación
SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA
Artículo 67. Unidad mínima de actuación edificatoria
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Artículo 68. Edificabilidad máxima
Artículo 69. Número de plantas
Artículo 70. Altura de la edificación
Artículo 71. Altura de cada planta
Artículo 72. Edificaciones bajo rasante
Artículo 73. Edificaciones por encima de la altura señalada
Artículo 74. Ocupación máxima
Artículo 75. Fondo edificable máximo
SECCIÓN TERCERA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS
Artículo 76. Alineación de los edificios
Artículo 77. Cuerpos salientes, balcones y terrazas
Artículo 78. Elementos salientes
SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE USO
Artículo 79. Usos
Artículo 80. Reservas mínimas de aparcamiento
SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE SALUBRIDAD
Artículo 81. Patios
Artículo 82. Ventilación de piezas de servicio
Artículo 83. Ventilación e iluminación de escaleras
SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES ESTÉTICAS
Artículo 84. Armonización de las construcciones en su entorno
Artículo 85. Modificación de fachadas
Artículo 86. Fachadas ciegas
Artículo 87. Instalaciones
Artículo 88. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos
Artículo 89. Tótem
Artículo 90. Muestras
Artículo 91. Protección del arbolado
Artículo 92. Consideración del entrono
Artículo 93. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación
Artículo 94. Materiales
Artículo 95. Color
Artículo 96. Huecos
Artículo 97. Toldos y marquesinas
Artículo 98. Publicidad estática
Artículo 99. Vallas publicitarias
Artículo 100. Cerramientos
Artículo 101. Medianerías
TÍTULO 5. ORDENANZA 3
Artículo 102. Delimitación
SECCIÓN PRIMERA. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA
Artículo 103. Unidad mínima de actuación edificatoria
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Artículo 104. Edificabilidad máxima
Artículo 105. Número de plantas
Artículo 106. Altura de la edificación
Artículo 107. Altura de cada planta
Artículo 108. Edificaciones bajo rasante
Artículo 109. Edificaciones por encima de la altura señalada
Artículo 110. Ocupación máxima
Artículo 111. Fondo edificable máximo
SECCIÓN TERCERA. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS
Artículo 112. Alineación de los edificios

Artículo 113. Cuerpos salientes, balcones y terrazas
Artículo 114. Elementos salientes
SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE USO
Artículo 115. Usos
Artículo 116. Reservas mínimas de aparcamiento
SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE SALUBRIDAD
Artículo 117. Patios
Artículo 118. Ventilación de piezas de servicio
Artículo 119. Ventilación e iluminación de escaleras
SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES ESTÉTICAS
Artículo 120. Armonización de las construcciones en su entorno
Artículo 121. Modificación de fachadas
Artículo 122. Fachadas ciegas
Artículo 123. Instalaciones
Artículo 124. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos
Artículo 125. Tótem
Artículo 126. Muestras
Artículo 127. Protección del arbolado
Artículo 128. Consideración del entrono
Artículo 129. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación
Artículo 130. Materiales
Artículo 131. Color
Artículo 132. Huecos
Artículo 133. Toldos y marquesinas
Artículo 134. Publicidad estática
Artículo 135. Vallas publicitarias
Artículo 136. Cerramientos
Artículo 137. Medianerías
TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
Artículo 138. Aplicación
Artículo 139. Ejecución de las obras de urbanización
Artículo 140. Condiciones generales de la urbanización
SECCIÓN PRIMERA. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS
Artículo 141. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones
Artículo 142. Condiciones de diseño viario
Artículo 143. Pavimentación de las vías públicas
Artículo 144. Estacionamiento en vía pública
SECCIÓN SEGUNDA. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES
Artículo 145. Urbanización
Artículo 146. Diseño de zonas verdes
Artículo 147. Servidumbres de infraestructuras
SECCIÓN TERCERA. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS
Artículo 148. Infraestructuras urbanas
TRAMITACIÓN
DISPOSICIÓN FINAL
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Título 1. Normas generales

Artículo 1. Objeto y contenido.

Es objeto de este Plan Especial determinar las medidas de protección, divulgación y fomento del Castillo del Trovador Macías de Arjonilla.

Estas Normas Urbanísticas contienen los criterios y definiciones que, junto con las hojas de análisis y planos normativos, conforman el Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo. Sirven tanto para ordenar la protección del entorno del Castillo, en orden a su conservación, mantenimiento y mejora, como para potenciar el conocimiento, uso y disfrute.

Artículo 2. Alcance y ámbito de aplicación.

El Plan Especial establece la normativa de aplicación a los espacios urbanos directamente en contacto con el Bien protegido y a aquellos para los cuales el Castillo actúa como estructurador, convirtiéndose en elemento característico y definidor del propio espacio urbano.

De conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como con el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, el Castillo y Torre del Trovador Macías queda declarado Bien de Interés Cultural Catalogado (Publicación BOE 05/05/1945, BOE 29/06/1985).

La aplicación de estas Normas Urbanísticas se extiende al ámbito del Plan Especial cuya delimitación figura en el correspondiente plano de ordenación. Este ámbito incluye el Entorno de Protección del Castillo propiamente dicho que queda delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Arjonilla en el Título VI. Normas de Protección del Patrimonio Histórico - Artículo 6.7. Plan Especial de Protección de la Zona "Entorno del Castillo".

Se desglosan en el Anexo 1 adjuntado al presente Plan Especial la relación de las referencias catastrales y titulares de las fincas que conforman el entorno a la fecha de redacción del presente documento.

Artículo 3. Finalidades.

La finalidad última del presente Plan Especial es establecer los criterios de intervención en todos aquellos inmuebles y espacios urbanos incluidos dentro del entorno de protección para que, favoreciendo su desarrollo dentro de las previsiones del planeamiento general vigente, no se produzcan alteraciones del carácter arquitectónico o paisajístico del Bien ni se perturbe su contemplación.

Título 2. Definiciones y Criterios Generales

Capítulo 1. Normas Generales de Protección del Patrimonio Histórico

Artículo 4. Protección del Patrimonio Histórico.

Las normas contenidas en el Título VI del Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se incluyen en el Entorno del Castillo del Trovador Macías, delimitado por el presente Plan Especial.

En todo caso, la aplicación de estas normas de protección, se harán conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

Artículo 5. Desarrollo de la Zona Entorno del Castillo.

La delimitación de la Zona Entorno del Castillo engloba aquellas parcelas cuyas edificaciones presentan un continuo dialogo con la Torre y los lienzos de la muralla del

Castillo del Trovador Macías, además de ejercer una presión urbanística sobre los límites de este recinto fortificado, precisando por ello, de una regulación específica que garantice la recuperación y mantenimiento de la calidad tanto de ese entorno como de las edificaciones que lo componen. Dicha regulación se establecerá mediante este Plan Especial de Protección.

Artículo 6. Grados de Protección.

1. Los grados de protección son los que quedan establecidos por el PGOU de Arjonilla en el Título VI. En éste se establece que para cada elemento o sujeto de protección, se definen los siguientes grados de protección en función de los valores que aún conservan y se deban proteger, así como las determinaciones que les son de aplicación:

- Bienes de Interés Cultural.
- Protección sobre Bienes Inmuebles. Niveles: Grado I, Grado II y Grado III.
- Protección Yacimientos Arqueológicos.

2. De este Título extraemos que los dos únicos edificios del Entorno de Protección del Castillo del Trovador Macías que están presentes en alguna de las anteriores categorías de protección son:

1. Castillo y Torre del Trovador Macías.

Bien de Interés Cultural.

2. Casa del Marqués de la Merced en la Avda. de Andalucía.

Grado I. Protección Integral.

El grado de protección para el BIC se estipula en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y se asimila a los efectos de la presente normativa al Grado I Protección Integral definido en el artículo siguiente.

3. Se hace constar que entre el Muro Sur y el Palacio del Marqués de la Merced se hallaron en las obras de restauración del Castillo del Trovador Macías, los restos arqueológicos de una Instalación Industrial Oleícola (con características similares a los asentamientos rurales romanos del siglo I d.C. en la Campiña de Jaén). La protección de dicha Almazara quedará determinada por los resultados de las excavaciones arqueológicas pertinentes, que deberán de realizarse antes de la adaptación de ese espacio urbano.

Artículo 7. Protección sobre Bienes Inmuebles. Grado I. Protección Integral.

a. Bienes a los que se aplica.

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

b. Determinaciones.

- Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, o agrupación catalogada dotándosele excepcionalmente del uso o usos, que siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.
- En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras de restauración que pueden ser, las de conservación o mantenimiento, y las de consolidación, acondicionamiento y restauración.
- Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno. Quedan prohibidos los rótulos y carteles luminosos.
- Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Andalucía competente en la materia.
- Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

Capítulo 2. Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 8. Patrimonio Arqueológico.

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, arqueológico, paleontológico, y geológico relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
3. El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

4. Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Artículo 9. Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y ámbito de aplicación.

1. La protección del Patrimonio Arqueológico del entorno del Castillo del Trovador Macías se realiza considerando el ámbito territorial del presente Plan Especial, señalando sobre el mismo los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

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

3. Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo que acompaña a este Plan Especial, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos.

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

5. En una excavación arqueológica y a petición del arqueólogo y facultativo de la obra podrá procederse, cuando sea necesario, a tareas de conservación simples de los restos arqueológicos hallados, tales como la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. Esta medida puede ser cautelar o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después.

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

7. Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.

Artículo 10. Tipos de intervenciones arqueológicas.

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

En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos,

que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

- Excavación arqueológica en área abierta
- Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.
- Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras.
- Análisis de estructuras edilicias emergentes.
- Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

Artículo 10. 1. Excavación arqueológica en área abierta.

1. Se entienden como tales las remociones en la superficie 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.

2. Las excavaciones arqueológicas en área abierta suponen la realización de varios cortes de excavación, practicados con medios manuales, y separados entre sí por zonas intermedias que actuarán como testigos estratigráficos. Prevalecerá la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Será fundamental el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras. El objetivo es comprender y conocer la evolución histórica crono-cultural de la microzona o solar objeto de excavación.

Igualmente se procederá a la realización de los perfiles o secciones estratigráficas adecuados a la zona objeto de la intervención y a la evaluación histórica previa desarrollada en el informe de petición de la actividad arqueológica.

Artículo 10. 2. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

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

2. Las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos suponen la realización de catas de muestreo donde prevalece la lectura estratigráfica vertical o diacrónica, realizada por medios manuales, o por medios mecánicos cuando el/la arqueólogo/a así lo estime oportuno por tratarse de rellenos actuales. El objetivo es evaluar el potencial arqueológico y el grado de conservación de estructuras y sedimentos.

3. La aplicación del sondeo estratigráfico será de máximo interés en las excavaciones que no agoten los niveles arqueológicos, salvo en aquellos casos en que exista la certeza que su realización no aportará nuevos datos de conocimiento científico distinto a los ya obtenidos mediante la ejecución de intervenciones anteriores cercanas.

Artículo 10. 3. Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras.

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

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

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

Artículo 10. 4. Análisis de estructuras edilicias emergentes.

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 10. 5. Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

Se trata de proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos, sin perjuicio de la aplicación si procediese de lo dispuesto en el título III de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 11. Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 12. Proyectos de Intervención Arqueológica.

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

2. El Proyecto de Intervención Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

a. Identificación:

- Nombre de la intervención y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.

- Nombre y dirección del promotor.
- Autorización de la propiedad para la realización de la intervención.
- Nombre, titulación y Colegio Profesional al que pertenecen los facultativos que intervienen.
- Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

b. Desarrollo:

- Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el tipo de obra de que se trate, donde se explique sucintamente la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble - caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio -, su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes –servidumbres, medianerías, etc. Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar al cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

- Plano de situación.

- Plano del solar o planta baja esquemática de estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.

- Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.

- Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según este PGOU, o las figuras de protección específicas de afección. Dicha memoria contendrá como mínimo:

- El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.

- La justificación y/o explicación de los objetivos científicos de la intervención.

- La justificación de la metodología de la intervención y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.
- La duración prevista para la intervención y, en su caso, el faseado previsto para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la intervención.
- Plano donde se indique la posición de la excavación y/o sondeos según proceda.
- Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la intervención, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona excavada.
- Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de intervención que se va a realizar, firmado por técnico competente.

c. Condiciones de visado profesional:

- Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del etnólogo estará, en cuanto a visado profesional, sometida a lo que establezca la normativa vigente.

3. En todo caso el contenido de los Proyectos de Excavación Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de intervención arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46, de 4 de mayo) o en su defecto, a la normativa vigente.

Artículo 13. Informe Final de la Intervención Arqueológica, preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.

1. Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente. Dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

a. Informe técnico descriptivo de la intervención.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la intervención arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto de la ciudad.

Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc. La propuesta de conservación o remoción de los restos

arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

- Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la intervención arqueológica.
- Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.
- Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

b. Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas. Asimismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

c. Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Deberá incluirse en el Informe Final de la Intervención Arqueológica la correspondiente entrega del Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Artículo 14. Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.

El contenido de la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46, de 4 de mayo) o en su defecto, a la normativa vigente.

Artículo 15. Niveles de Protección Arqueológica. Ámbito de Aplicación

A los efectos del presente Plan Especial se distinguen los siguientes niveles de protección:

- Nivel de Protección Arqueológica I: protección Arqueológica Máxima.
- Nivel de Protección Arqueológica II: protección Arqueológica Normal.
- Nivel de Protección Arqueológica III: protección Arqueológica Cautelar.

Artículo 16. Nivel de Protección Arqueológica I. Protección Máxima. Definición y ámbito de aplicación.

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

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

3. Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el PGOU de Arjonilla y/o en el presente Plan Especial. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Para el resto de inmuebles catalogados no incluidos en los grupos anteriores se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación para la protección del Patrimonio Histórico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.

4. Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

5. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje entre el 75% y el 100% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

6. Los valores porcentuales antes señalados deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

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

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

Artículo 17. Nivel de Protección Arqueológica II. Protección Normal. Definición y ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica II en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien no existe información contrastada aportada por las fuentes históricas, ni existen otros datos que provengan de excavaciones próximas a la zona en la que se

proyecta la realización de la obra.

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

3. Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el PGOU de Arjonilla y/o en el presente Plan Especial. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje máximo del 75% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

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

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

Artículo 18. Nivel de Protección Arqueológica III. Protección Cautelar. Definición y ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica III en la documentación gráfica del presente

Plan Especial. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

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

3. Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el PGOU de Arjonilla y/o en el presente Plan Especial. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control del movimiento de tierras. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

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

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

Artículo 19. Exenciones de cautelas arqueológicas.

1. Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie.

2. Podrán considerarse exentas de cautelas arqueológicas a aquellas parcelas pertenecientes a zonificaciones arqueológicas afectadas de los Niveles de Protección Arqueológica I, II ó III, cuya superficie sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, o en las que, siendo este valor de superficie superior, no sea posible la inscripción de un círculo de cinco (5) metros.

No obstante, aquellas parcelas que cumpliendo las condiciones dimensionales anteriormente citadas, estuviesen afectadas por fortificaciones, o restos de las mismas emergentes o subyacentes, o por estructuras edilicias emergentes protegidas por el PGOU de Arjonilla o por el presente Plan Especial de Protección, no quedarán exentas de cautelas arqueológicas, siéndoles de aplicación lo determinado para las mismas en la presente normativa de protección.

3. Igualmente podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, la cual afecte a una cantidad superior al setenta y cinco (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles, o las que contando con plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles no prevean nuevas obras fuera de los ámbitos de dichas preexistencias. Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre dicho inmueble la liberación de la protección arqueológica de la parcela del mismo, que en todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de Protección del Patrimonio y que deberá contar con el informe favorable previo de la misma.

Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, o que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el PGOU de Arjonilla y/o en el presente Plan Especial, que quedarán sometidas al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio y de la presente normativa.

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

5. Aquellas parcelas situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable que no se hallen incluidas en zonificación arqueológica alguna, ni afectadas por fortificaciones o sus restos, emergentes o subyacentes, o por alguna de las estructuras edilicias emergentes recogidas en el PGOU o en el presente Plan Especial, podrán quedar exentas de intervenciones arqueológicas, salvo que se produzcan hallazgos arqueológicos casuales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección de Patrimonio Histórico.

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

Artículo 20. Administración Competente.

1. Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la

administración competente en para la autorización y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Arjonilla prestará su colaboración para los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el presente Plan Especial.

Artículo 21. Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas.

Las Intervenciones Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Artículo 22. Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas.

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

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

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

Capítulo 3. Condiciones de Intervención y Tramitación

Artículo 23. Condiciones generales de intervención en todo el ámbito de protección.

a. Las intervenciones que se realicen en este entorno irán encaminadas a recuperar el Castillo del Trovador Macías para la villa de Arjonilla, tanto desde el punto de vista físico y paisajístico como de su uso en tanto que sea espacio dotacional. Éstas deben ir orientadas hacia una mejora real de la calidad de este espacio urbano. Así mismo en cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con el fin de no desvirtuar los elementos originales.

b. Cualquier intervención que se realice deberá preservar los valores característicos del Castillo y no podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del Monumento y las murallas.

c. Las obras de urbanización irán destinadas a la recuperación paisajística y a lograr una mejora de su accesibilidad, con el objetivo fundamental de fomentar el uso del entorno del Castillo del Trovador Macías como espacio urbano para los ciudadanos.

d. Deberán ser objeto de los correspondientes proyectos que deberán garantizar el tratamiento homogéneo para todo este ámbito y para todos los elementos que formen parte del espacio urbano, desde la pavimentación hasta el mobiliario urbano.

e. Todas las intervenciones a realizar en el entorno de protección definido por este Plan Especial respetarán las características y valores esenciales del Castillo así como su contemplación. Deberán tener en cuenta los objetivos definidos en las fichas de análisis de este Plan.

f. Con carácter general ninguna intervención en el ámbito de protección podrá superar la altura de 3 plantas (B+2) con una altura máxima medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la planta segunda de 11 metros. En el caso de que una edificación recaiga a más de una calle, la altura de cornisa máxima se tomará en la calle de cota altimétrica menor.

g. Queda prohibida en todo el entorno de protección, la instalación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones y aparatos de instalaciones o cualquier otro elemento impropio que superen la cota máxima definida en el artículo anterior o afecten a la contemplación del Castillo, sus murallas y su entorno.

Artículo 24. Control del desarrollo y ejecución del Plan Especial.

Al objeto de garantizar los objetivos definidos por el Plan Especial, toda intervención pública o privada justificará, con la documentación y formalidades que con carácter específico se regulan en estas normas para cada grado de protección y tipo de ordenanza, la no-incidencia de las mismas en el Castillo, sus murallas o su entorno más inmediato.

Artículo 25. Autorización de intervenciones.

Toda intervención, pública o privada, que se realice dentro de este entorno de protección deberá justificar el cumplimiento de este Plan Especial. Con carácter general, deberán ser autorizadas por la Consejería competente en materia de cultura y conservación del patrimonio histórico, previamente a la concesión de licencia municipal cuando fuere preceptiva y en cualquier caso antes de su ejecución. Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autoritativo, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

Este último aspecto será evaluado por el técnico municipal de cuyo sopesado informe el Ayuntamiento podrá derivar la no necesidad de trámite autoritativo previo en actuaciones que se sitúen fuera del presente marco normativo por falta de trascendencia patrimonial, como sería el caso de las obras e instalaciones dirigidas a la correcta conservación, buen uso y habitabilidad interior de los inmuebles que no tengan reconocimiento individualizado de Bien de Interés Cultural o pertenezcan a los edificios con Grado de Protección I (Protección Integral) según este Plan Especial y por lo tanto según el PGOU en su apartado sobre Protección de Bienes Inmuebles, y que, por su planteamiento, técnica y alcance no supongan poner en peligro los valores del edificio, en sí mismo y/o en contribución a los valores generales del entorno.

En estos casos, el Ayuntamiento comunicará a la Consejería competente en materia de cultura y conservación del patrimonio histórico en el plazo de 10 días la concesión de la licencia municipal, adjuntando como mínimo el informe técnico que se menciona en el párrafo anterior, un plano de ubicación y el apoyo fotográfico que permita constatar la

situación de partida y su falta de trascendencia patrimonial.

Los proyectos de intervención deberán justificar, en anexo específico, el cumplimiento de la normativa regulada en estas normas.

Al objeto de poder comprobar la incidencia de las intervenciones y en concreto el cumplimiento de las alturas máximas permitidas, los proyectos incluirán un plano de situación, realizado sobre plano topográfico, donde se especifiquen las cotas del terreno y las construcciones que sirven para establecer esas alturas máximas, según se regula más adelante. Así mismo se incluirán los planos de sección necesarios que justifiquen el cumplimiento de lo anterior.

Se aportarán perspectivas o fotomontajes de las nuevas edificaciones que permitan valorar su incidencia (tanto en las características arquitectónicas y paisajísticas como a nivel visual) sobre el Castillo, las murallas y su entorno definido en el correspondiente plano de ordenación.

En los proyectos de intervención sobre el propio Castillo del Trovador Macías o demás edificios catalogados con Grado de Protección I, además de la documentación necesaria para la correcta definición del proyecto, se deberá de acompañar:

- Planos del estado actual a escala mínima 1/100.
- Sobre los planos anteriores se identificarán los elementos o zonas que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

Artículo 26. Intervención en aquellas edificaciones existentes que no se adecuan al Plan Especial.

En aquellas edificaciones existentes que no cumplan con las ordenanzas del presente Plan Especial sólo se autorizan obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Artículo 27. Elementos existentes no adecuados al Plan Especial.

Todos los rótulos y carteles publicitarios, conducciones y aparatos de instalaciones o cualquier otro elemento impropio que, emplazados dentro del entorno de protección del Plan Especial, no cumplan con las condiciones establecidas en el Artículo. 25 y particularmente con las Ordenanzas 1, 2 y 3 que se exponen en los Títulos 3, 4 y 5, respectivamente, se considerarán fuera de ordenación. Sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público y aquellas cuyo objeto fuese la eliminación de las causas determinantes de la calificación de fuera de ordenación.

Se establece un periodo transitorio de tres años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, transcurrido el cual, el Ayuntamiento o los órganos competentes en materia de protección del patrimonio cultural inmueble podrán, oído en su caso el Ayuntamiento, dictar órdenes de ejecución conminando a su retirada.

Artículo 28. Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados.

1. Obras de Restauración:

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

2. Obras de Conservación o Mantenimiento:

Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluye, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

3. Obras de Consolidación o Reparación:

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

4. Obras de Acondicionamiento:

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

En función del ámbito de actuación, y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del 50 por ciento de su superficie edificada.

- Acondicionamiento parcial: cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del 50 por ciento de la superficie edificada del inmueble.

- Acondicionamiento menor: cuando las obras afectan a solo uno de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

5. Obras de Reestructuración:

Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyen o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de Reestructuración Parcial: cuando las obras se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas.

- Obras de Reestructuración Total: cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

6. Obras Exteriores:

Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 29. Condiciones de la tramitación.

A la documentación indicada en el Artículo 6.10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla, para la solicitud de licencia de intervención sobre edificios catalogados en este Plan Especial, habrá de acompañarse la siguiente:

- Planos del estado actual: plantas de los distintos niveles a escala 1/50 incluyendo planta de cubiertas y sótano, así como de los espacios libres y situación del arbolado o vegetación existente si lo hubiere; fachadas, alzados interiores y secciones a escala 1/50; y detalles de acabados interiores significativos del edificio. Se incluirá el alzado esquemático de los edificios contiguos en el mismo frente de manzana, así como sección de la calle indicativa de las líneas de cornisa de los edificios enfrentados.

- Sobre los planos anteriores se identificarán los elementos o zonas que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones. Para ello se exigirá, las obras de inspección, excavación y la valoración previa del técnico competente que dictamine sobre la calidad constructiva de los materiales y estructuras a conservar, y de su valor artístico o simplemente histórico que merezcan su conservación, según lo reflejado en catálogo del presente Plan Especial.

- Documentación histórica e historiográfica del inmueble y su entorno, caso de ser conocible, con referencia a su autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial, y otros expedientes existentes en el Archivo Municipal.

Título 3. Ordenanza 1

Artículo 30. Delimitación.

La Ordenanza 1 es de aplicación de forma general a todas aquellas parcelas cuya superficie de suelo es mayor a 400 m², número de plantas permitido es tres (3), y que aparecen reflejadas en el Plano de Ordenación 04. Las parcelas catastrales incluidas en este ámbito quedan recogidas en las fichas del catálogo del presente Plan Especial. Estas son:

- (2) Calle Trovador Macías, núm. 2
- (4) Calle Trovador Macías, núm. 6
- (13) Calle Castillo, núm. 1 B
- (23) Avenida de Andalucía, núm. 10

Sección Primera. Unidad de Actuación Edificatoria

Artículo 31. Unidad mínima de actuación edificatoria.

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios es la parcela actual, no permitiéndose ni segregaciones ni agregaciones de parcelas.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Artículo 32. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima admisible será de uno con ochenta (1,80) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

En el caso de tener la parcela un fondo menor de veinte (20) metros, la edificabilidad máxima será de dos con ochenta (2,80) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

Artículo 33. Número de plantas.

El número de plantas será de tres (3), no permitiéndose edificaciones por debajo de este número de plantas.

Artículo 34. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la planta segunda será de once (11) metros.

Artículo 35. Altura de cada planta.

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota inferior del forjado que cubra la planta baja no ha de ser superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) medida en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada.

2. La cara superior del forjado del suelo de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de un (1,00) metro sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo del punto medio de la rasante la solería de dicho forjado.

3. Las alturas libres mínimas de cada planta serán las siguientes:

a. Sótanos: la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros para garajes de uso privado, de dos con treinta (2,30) metros para garajes de uso público y para los usos comerciales y de servicios permitidos la altura libre bruta será de tres con cincuenta (3,50) metros.

b. Plantas Bajas: En locales en bruto para cualquier uso distinto del residencial la altura libre mínima será de tres (3,00) metros. Para viviendas la altura mínima será dos ochenta (2,80) metros, y la máxima de cuatro (4,00) metros. En las zonas de circulación en el interior de viviendas la altura mínima podrá reducirse hasta dos con cincuenta (2,50) metros.

c. Plantas Altas: A partir de planta primera, para viviendas y otros usos en edificios cuyo uso no sea exclusivo, la altura libre mínima será de dos setenta (2,70) metros. Cuando el edificio sea de uso exclusivo distinto del de vivienda la altura libre mínima será de dos con sesenta (2,60) metros en el caso de oficinas y de tres (3,00) metros para usos comerciales.

Artículo 36. Edificaciones bajo rasante.

1. Se permite la construcción bajo rasante de dos plantas, que no computarán a efectos del número de plantas y edificabilidad definidos en estas Ordenanzas si la parte superior del forjado no supera en un (1,00) metro a la rasante de la parcela medida en su punto medio, y siempre que esto no suponga un aumento en la altura máxima permitida en la parcela según el artículo 35.

2. No se permitirán sótanos ni semisótanos, salvo cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos o por las características del edificio sean absolutamente necesarios para su normal funcionamiento, no pudiendo en ningún caso destinarse a lugar de trabajo o estancias vivideras.

3. La construcción de al menos una planta bajo rasante será de obligado cumplimiento en el caso de edificios residenciales plurifamiliares de nueva construcción y en los de otros usos cuya reserva de aparcamiento sea superior a 3 plazas de aparcamiento.

Artículo 37. Edificación por encima de la altura señalada.

1. Por encima de la altura señalada no se autorizarán áticos ni ningún tipo de edificación adicional diferente a los castilletes de escaleras. Esta superficie no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

2. Sobre la altura de la edificación anteriormente definida no se permitirá ningún tipo de instalaciones visibles desde el exterior.

Artículo 38. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de la parcela será del ochenta por ciento (80%) en todas las plantas, permitiéndose el cien por cien (100%) en planta baja de uso distinto al residencial y sin rebasar la edificabilidad máxima permitida.

2. La ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) en todos los casos.

Artículo 39. Fondo edificable máximo.

Se establece con carácter general un fondo edificable máximo de treinta (30) metros a partir de las alineaciones oficiales, salvo en aquellos edificios que tengan establecida una alineación interior, no permitiéndose ningún tipo de construcción en el resto de parcela.

Sección Tercera. Alineaciones, salientes y cuerpos volados

Artículo 40. Alineación de los edificios.

1. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones establecidas y grafiadas en los planos de ordenación correspondientes.

2. Se prohíben los retranqueos totales o parciales y los patios abiertos a fachada.

3. No se admitirán ordenaciones libres de volúmenes.

Artículo 41. Cuerpos salientes, balcones y terrazas.

1. No se permiten cuerpos salientes.

2. Se permiten salientes en la ornamentación de fachada, siempre que no superen el diez por ciento (10%) del ancho del acerado, con un máximo de cuarenta (40) centímetros.

3. Se permitirán balcones y terrazas siempre que no vuelen más de un treinta por ciento (30%) del ancho del acerado, con un máximo de sesenta (60) centímetros sobre la línea de edificación. Quedan prohibidos los antepechos de fábrica en balcones y terrazas.

4. Los balcones y ventanas deberán estar separados de la medianería al menos un (1) metro, si bien su herraje podrá situarse hasta sesenta (60) centímetros de la misma.

5. A efectos de superficie edificada estos salientes no computarán.

6. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados, las terrazas y balcones corridos a más de un hueco.

Artículo 42. Elementos salientes.

Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3,00) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto al ancho de la acera, respetándose en todo caso el arbolado.

c. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá del máximo permitido en balcones.

Sección Cuarta. Condiciones de Uso

Artículo 43. Usos.

El uso admitido global es el residencial, se permite la instalación de los siguientes usos no residenciales, siempre que se cumpla la legislación vigente que los regule y las presentes Normas Urbanísticas.

1. Usos permitidos:

a. Industrial:

- Talleres artesanales y Talleres artísticos, excepto los relacionados con la elaboración y fabricación de la cerámica.

b. Servicios Terciarios:

- Hospedaje.
- Hostelero recreativo.
- Comercial.
- Oficinas y servicios.
- Aparcamiento, excepto de uso colectivo en planta baja.

c. Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas:

- Viario.
- Infraestructuras urbanas básicas.

d. Equipamientos y Servicios Públicos o Privados:

- Espacios libres.
- Deportivo.
- Docente.
- Servicios de interés público y social.

e. Grupo I Cultural.

f. Grupo II Sanitario.

g. Grupo III Asistencial.

h. Grupo IV Administrativo público.

i. Grupo V Religioso.

j. Grupo VI Comercial.

k. Grupo VII Servicios urbanos.

l. Grupo VIII Social.

2. Usos Prohibidos:

Quedan prohibidos todos los usos restantes establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística, en el Título II Calificación y Condiciones Generales de los Usos.

Artículo 44. Reservas mínimas de aparcamiento.

1. Uso Residencial.

a. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior del solar.

b. A partir de viviendas con más de doscientos (200) metros cuadrados, se reservará una plaza más por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción. En el caso de que el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de esta Norma, sea igual o inferior a tres (3), y esté situado en calles de siete (7) metros o menos de latitud, o que las características del solar lo haga inviable, siempre se reservará al menos una plaza.

c. En edificios con locales comerciales de superficie mayor de doscientos (200) metros cuadrados, como uso compatible se reservará, además de lo establecido en el punto anterior, un mínimo de una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de local.

2. Uso Comercial y de Servicios. Las edificaciones de nueva planta, en las que se proyecten locales destinados a comercios, oficinas públicas o privadas o cualquier actividad de tipo administrativo, banca, seguros, etc., vendrán sujetas a las siguientes limitaciones:

a. Cuando la superficie construida para este uso no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, no se exigirá condición especial alguna.

b. Si la superficie construida para este uso fuera superior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se deberán respetar espacios destinados al aparcamiento en el interior de la parcela en una proporción de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados o fracción que exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c. En caso de edificio de uso exclusivo Comercial y de Servicio se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados.

3. El Ayuntamiento podrá exigir a determinadas instalaciones Comerciales o Industriales, en función de sus características, un número de aparcamientos proporcional al de usuarios y no a su superficie.

4. Otros Usos. Cualquier otro uso no recogido en las presentes Ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones especificadas en la

Calificación y Condiciones Generales de los Usos, Título II del Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen.

Sección Quinta. Condiciones de salubridad

Artículo 45. Patios.

1. Los patios de luz y ventilación a los que necesariamente deberán dar las estancias que no tengan luces directas a calle, tendrán una superficie no menor de once (11) metros cuadrados para dos plantas y de trece (13) metros cuadrados para tres plantas, y admitirán, siempre la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro.
2. El número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a setenta (70) metros cuadrados por vivienda.

Artículo 46. Ventilación de piezas de servicio.

1. Los patios a los que den solamente despensas menores de tres (3) metros cuadrados, baños y vestíbulos no tendrán más limitación en sus dimensiones que las condiciones de salubridad dispuestas en la legislación vigente.
2. Para la ventilación de las piezas de servicio se permitirán patinillos y chimeneas de ventilación forzada.
3. En caso de uso privativo de los patios de ventilación las divisiones no podrán tener una altura superior a un (1) metro.

Artículo 47. Ventilación e iluminación de escaleras.

Las escaleras y accesos comunes deberán tener ventilación e iluminación directa a espacio libre, patio de luces o patio de manzana y se regularán por las condiciones siguientes:

- a. Para alturas del edificio iguales o inferiores a cuatro (4) plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.
- b. En planta baja la ventilación e iluminación de la escalera puede quedar resuelta a través de la zona de acceso a la edificación.

Sección Sexta. Condiciones de Estéticas

Artículo 48. Armonización de las construcciones en su entorno.

1. Con carácter general:

- a. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

b. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

c. En general, se deberán proyectar los edificios adecuando la ordenación de los volúmenes en relación a las características del terreno y del paisaje, para que su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, hagan del conjunto edificado un conjunto armónico.

2. En las obras de edificación, de instalaciones o de implantación de actividad que impliquen la actuación sobre el suelo y consecuentemente pueda quedar afectada la vegetación o el arbolado existente en su ámbito o entorno, en su solicitud de licencia se reflejará el mismo, con independencia de su titularidad (público o privado). Del mismo modo, en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de esa vegetación exigiendo su bienestar en el transcurso y tras la recepción de esas obras.

3. En relación a lo dispuesto anteriormente, la instalación o preinstalación en los edificios de sistemas de energías renovables se realizará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales integrables en el diseño del propio edificio y respetando el entorno. La instalación de energía renovable solar queda expresamente prohibida en todo el entorno.

Artículo 49. Modificación de fachadas.

En edificios que no cuenten con Protección de Grado I o sea un Bien de Interés Cultural, 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, su relación con los colindantes y cumplan las Ordenanzas establecidas por el presente Plan Especial.

Artículo 50. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 51. Instalaciones.

1. Las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, teléfono, etc. deberán ser soterradas. Los proyectos que se elaboren deberán contemplar asimismo el soterramiento de las redes existentes.

2. Quedan taxativamente prohibidas las instalaciones de cualquier tipo vistas en fachada y cubiertas.

3. Queda expresamente prohibido el vertido de agua de condensación de acondicionamiento de aire a la calle.

Artículo 52. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos.

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de cien (100) centímetros no será permitido saliente alguno.

2. Las cajas de persianas o de rejas enrollables no podrán sobrepasar la línea de fachada. Los locales que no cumplan esta condición deberán adaptarse en un plazo de tres (3) años a contar desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 53. Tótem.

Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de tótem.

Artículo 54. Muestras.

Queda prohibida la instalación de muestras.

Artículo 55. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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

Artículo 56. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales. Igualmente 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. 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.

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

Artículo 57. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación.

Las superficies no edificadas en cada parcela deberán ser urbanizadas, quedando su tratamiento especificado en el proyecto de edificación de la parcela.

Artículo 58. Materiales.

1. Los materiales de terminación de fachada se ajustarán a los tradicionales de la edificación, tales como el ladrillo visto, enfoscados o piedra.

2. Queda taxativamente prohibido el uso de azulejos no ornamentales, mármoles, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas. Se autorizarán otros materiales tradicionales para formación de recercados de huecos, cenefas, etc.

3. Los zócalos podrán ser de ladrillo visto, piedra natural o enfoscados.

4. Las carpinterías en puertas, balcones, ventanas y similares, así como las persianas, serán exclusivamente de madera vista, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, o aquella que por su textura y colorido no desentone con ésta. No se admitirán los acabados brillantes, anodinados, o cualquier otro tratamiento similar. Tanto las carpinterías como las persianas de un edificio tendrán que ser del mismo material y color.

5. La cerrajería en los balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas tradicionales.

6. En balcones y terrazas queda prohibido el uso de fábrica.

7. Queda expresamente prohibido el uso de canalones y bajantes vistos, así como de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas o equipamientos, debiendo utilizarse únicamente en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas curvas árabes o similares.

Artículo 59. Color.

1. Los colores serán los naturales de los materiales empleados, ladrillo visto rojo, piedra de Porcuna, Marmolejo o Mercadillo, y o pinturas de enfoscados, bien a la cal o bien de exterior, en color blanco o beige.

2. El uso del color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá exigir un estudio de su implantación en el entorno.

Artículo 60. Huecos.

1. Se prohíben los huecos apaisados en los que la anchura sea mayor que la longitud, exceptuándose las puertas de garajes, almacenes, talleres e industrias siempre que se justifique la necesidad de abrir un hueco más ancho, siempre en planta baja. La relación de dimensiones alto/ancho estará comprendida entre uno con cinco (1,5) y dos (2).

2. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales quedarán a una distancia mínima de sesenta (60) centímetros de la línea medianera. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada.

Artículo 61. Toldos y marquesinas.

Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de toldo o marquesina.

Artículo 62. Publicidad estática.

1. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, durante el tiempo que dure el acontecimiento.

2. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

3. Expresamente se prohíbe:

- a. Los tótem, muestras y banderolas.
- b. La fijación directa de carteles sobre edificios.
- c. Los anuncios perpendiculares a fachadas.
- d. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos sobre edificios, ni en jardines o parques públicos. En vallas, calles, plazas y en tejados de edificios cuando están en zona visual de los edificios protegidos, para no impedir su contemplación, y romper perspectivas tradicionales.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas de transporte público y otros análogos en la vía 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.

Artículo 63. Vallas publicitarias.

1. La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y contruidos tanto en sus elementos como en su conjunto, de forma tal que queden garantizadas, la seguridad pública, una adecuada resistencia a los elementos naturales, una digna presentación estética y adecuadas, en todo caso, a las normas de publicidad exterior.

2. Estos elementos sólo podrán instalarse en los siguientes lugares:

a. En cerramientos de solares. Los propietarios de solares deberán mantenerlos cerrados conforme a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Arjonilla, y en ellos podrá concederse licencia para la instalación de carteleras en las siguientes condiciones:

- En la alineación de los solares y formando parte del cerramiento provisional de los mismos.
- No podrán superar la altura máxima de tres (3) metros establecida para los cerramientos de solares.

b. En cajones de obras y andamios.

3. Con carácter provisional y únicamente durante el periodo de ejecución de las obras podrá autorizarse vallas publicitarias en las siguientes situaciones:

- a. Sobre los cajones de obras y adosadas a andamios en obras de nueva planta.
- b. En obras de reforma parcial o total, podrá autorizarse la instalación de vallas publicitarias en cajones de obra y andamios, y siempre que la obra incluya el tratamiento de la fachada, limitándose la instalación únicamente al periodo de ejecución de estas últimas.

Artículo 64. Cerramientos.

1. Tanto en solares sin edificar como en los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán de cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad, conservación en buen estado y estén en armonía con el entorno.

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

Artículo 65. Medianerías.

1. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachada. Las edificaciones en esquina deberán resolverse de forma singular atendiendo a su especial situación para que en el caso de parecer medianería vista, ésta tenga un tratamiento de fachada, y su diseño aparecerá en el proyecto.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, zonas verdes o espacio libre en general, deberán ser tratadas como fachadas nobles. Se podrá abrir huecos, decorarlas con materiales adecuados, etc.

3. Cuando por diferencia de altura entre edificios colindantes apareciesen medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas. Siendo el propietario del edificio más elevado el responsable del tratamiento de dichas medianerías.

4. No se autorizará el empleo de fibrocemento en cubierta y paramentos vistos.

Artículo 66. Delimitación.

La Ordenanza 2 es de aplicación de forma general a todas aquellas parcelas cuya superficie de suelo es menor a 400 m², número de plantas permitido es tres (3), y que aparecen reflejadas en el Plano de Ordenación 05. Las parcelas catastrales incluidas en este ámbito quedan recogidas en las fichas del catálogo del presente Plan Especial. Estas son:

- (1) Calle Trovador Macías, núm. 1
- (3) Calle Trovador Macías, núm. 4
- (10) Calle Castillo, núm. 5
- (11) Calle Castillo, núm. 3
- (12) Calle Castillo, núm. 1
- (22) Avenida de Andalucía, núm. 18
- (24) Avenida de Andalucía, núm. 8

Sección Primera. Unidad de Actuación Edificatoria

Artículo 67. Unidad mínima de actuación edificatoria.

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios es la parcela actual, no permitiéndose ni segregaciones ni agregaciones de parcelas.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Artículo 68. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima admisible será de uno con ochenta (1,80) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

En el caso de tener la parcela un fondo menor de veinte (20) metros, la edificabilidad máxima será de dos con ochenta (2,80) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

Artículo 69. Número de plantas.

El número de plantas será de tres (3), no permitiéndose edificaciones por debajo de este número de plantas.

Artículo 70. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la planta segunda será de once (11) metros.

Artículo 71. Altura de cada planta.

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota inferior del forjado que cubra la planta baja no ha de ser superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) medida en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada.

2. La cara superior del forjado del suelo de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de un (1,00) metro sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo del punto

medio de la rasante la solería de dicho forjado.

3. Las alturas libres mínimas de cada planta serán las siguientes:

a. Sótanos: la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros para garajes de uso privado, de dos con treinta (2,30) metros para garajes de uso público y para los usos comerciales y de servicios permitidos la altura libre bruta será de tres con cincuenta (3,50) metros.

b. Plantas Bajas: En locales en bruto para cualquier uso distinto del residencial, la altura libre mínima será de tres (3,00) metros. Para viviendas la altura mínima será dos ochenta (2,80) metros, y la máxima de cuatro (4,00) metros. En las zonas de circulación en el interior de viviendas la altura mínima podrá reducirse hasta dos con cincuenta (2,50) metros.

c. Plantas Altas: A partir de planta primera, para viviendas y otros usos en edificios cuyo uso no sea exclusivo, la altura libre mínima será de dos setenta (2,70) metros. Cuando el edificio sea de uso exclusivo distinto del de vivienda la altura libre mínima será de dos con sesenta (2,60) metros en el caso de oficinas y de tres (3,00) metros para usos comerciales.

Artículo 72. Edificaciones bajo rasante.

1. Se permite la construcción bajo rasante de una planta, que no computará a efectos del número de plantas y edificabilidad definidos en estas Ordenanzas si la parte superior del forjado no supera en un (1,00) metro a la rasante de la parcela medida en su punto medio, y siempre que esto no suponga un aumento en la altura máxima permitida en la parcela según el artículo 71.

2. No se permitirán sótanos ni semisótanos, salvo cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos o por las características del edificio sean absolutamente necesarios para su normal funcionamiento, no pudiendo en ningún caso destinarse a lugar de trabajo o estancias vivideras.

Artículo 73. Edificación por encima de la altura señalada.

1. Por encima de la altura señalada no se autorizarán áticos ni ningún tipo de edificación adicional diferente a los castilletes de escaleras. Esta superficie no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

2. Sobre la altura de la edificación anteriormente definida no se permitirá ningún tipo de instalaciones, visibles desde el exterior.

Artículo 74. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de la parcela será del ochenta por ciento (80%) en todas las plantas, permitiéndose el cien por cien (100%) en planta baja de uso distinto al residencial y sin rebasar la edificabilidad máxima permitida.

2. La ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) en todos los casos.

Artículo 75. Fondo edificable máximo.

Se establece con carácter general un fondo edificable máximo de treinta (30) metros a partir de las alineaciones oficiales, salvo en aquellos edificios que tengan establecida una alineación interior, no permitiéndose ningún tipo de construcción en el resto de parcela.

Sección Tercera. Alineaciones, salientes y cuerpos volados

Artículo 76. Alineación de los edificios.

1. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones establecidas y grafiadas en los planos de ordenación correspondientes.
2. Se prohíben los retranqueos totales o parciales y los patios abiertos a fachada.
3. No se admitirán ordenaciones libres de volúmenes.

Artículo 77. Cuerpos salientes, balcones y terrazas.

1. No se permiten cuerpos salientes.
2. Se permiten salientes en la ornamentación de fachada, siempre que no superen el diez por ciento (10%) del ancho del acerado, con un máximo de cuarenta (40) centímetros.
3. Se permitirán balcones y terrazas siempre que no vuelen más de un treinta por ciento (30%) del ancho del acerado, con un máximo de sesenta (60) centímetros sobre la línea de edificación. Quedan prohibidos los antepechos de fábrica en balcones y terrazas.
4. Los balcones y ventanas deberán estar separados de la medianería al menos un (1) metro, si bien su herraje podrá situarse hasta sesenta (60) centímetros de la misma.
5. A efectos de superficie edificada estos salientes no computarán.
6. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados, las terrazas y balcones corridos a más de un hueco.

Artículo 78. Elementos salientes.

Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3,00) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto al ancho de la acera, respetándose en todo caso el arbolado.
- c. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá del máximo permitido en balcones.

Sección Cuarta. Condiciones de Uso

Artículo 79. Usos.

El uso admitido global es el residencial, se permite la instalación de los siguientes usos no residenciales, siempre que se cumpla la legislación vigente que los regule y las presentes Normas Urbanísticas.

1. Usos permitidos:

a. Industrial:

- Talleres artesanales y Talleres artísticos, excepto los relacionados con la elaboración y fabricación de la cerámica.

b. Servicios Terciarios:

- Hospedaje.
- Hostelero recreativo.
- Comercial.
- Oficinas y servicios.
- Aparcamiento, excepto de uso colectivo en planta baja.

c. Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas:

- Viario.
- Infraestructuras urbanas básicas.

d. Equipamientos y Servicios Públicos o Privados:

- Espacios libres.
- Deportivo.
- Docente.
- Servicios de interés público y social.

e. Grupo I Cultural.

f. Grupo II Sanitario.

g. Grupo III Asistencial.

h. Grupo IV Administrativo público.

i. Grupo V Religioso.

j. Grupo VI Comercial.

k. Grupo VII Servicios urbanos.

I. Grupo VIII Social.

2. Usos Prohibidos:

Quedan prohibidos todos los usos restantes establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística, en el Título II Calificación y Condiciones Generales de los Usos.

Artículo 80. Reservas mínimas de aparcamiento.

1. Uso Residencial.

a. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior del solar.

b. A partir de viviendas con más de doscientos (200) metros cuadrados, se reservará una plaza más por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción. En el caso de que el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de esta Norma, sea igual o inferior a tres (3), y esté situado en calles de siete (7) metros o menos de latitud, o que las características del solar lo haga inviable, siempre se reservará al menos una plaza.

c. En edificios con locales comerciales de superficie mayor de doscientos (200) metros cuadrados, como uso compatible se reservará, además de lo establecido en el punto anterior, un mínimo de una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de local.

2. Uso Comercial y de Servicios. Las edificaciones de nueva planta, en las que se proyecten locales destinados a comercios, oficinas públicas o privadas o cualquier actividad de tipo administrativo, banca, seguros, etc., vendrán sujetas a las siguientes limitaciones:

a. Cuando la superficie construida para este uso no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, no se exigirá condición especial alguna.

b. Si la superficie construida para este uso fuera superior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se deberán respetar espacios destinados al aparcamiento en el interior de la parcela en una proporción de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados o fracción que exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c. En caso de edificio de uso exclusivo Comercial y de Servicio se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados.

3. El Ayuntamiento podrá exigir a determinadas instalaciones Comerciales o Industriales, en función de sus características, un número de aparcamientos proporcional al de usuarios y no a su superficie.

4. Otros Usos. Cualquier otro uso no recogido en las presentes Ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones especificadas en la Calificación y Condiciones Generales de los Usos, Título II del Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen.

Sección Quinta. Condiciones de salubridad

Artículo 81. Patios.

1. Los patios de luz y ventilación a los que necesariamente deberán dar las estancias que no tengan luces directas a calle, tendrán una superficie no menor de once (11) metros cuadrados para dos plantas y de trece (13) metros cuadrados para tres plantas, y admitirán, siempre la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro.

2. El número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a setenta (70) metros cuadrados por vivienda.

Artículo 82. Ventilación de piezas de servicio.

1. Los patios a los que den solamente despensas menores de tres (3) metros cuadrados, baños y vestíbulos no tendrán más limitación en sus dimensiones que las condiciones de salubridad dispuestas en la legislación vigente.

2. Para la ventilación de las piezas de servicio se permitirán patinillos y chimeneas de ventilación forzada.

3. En caso de uso privativo de los patios de ventilación las divisiones no podrán tener una altura superior a un (1) metro.

Artículo 83. Ventilación e iluminación de escaleras.

Las escaleras y accesos comunes deberán tener ventilación e iluminación directa a espacio libre, patio de luces o patio de manzana y se regularán por las condiciones siguientes:

a. Para alturas del edificio iguales o inferiores a cuatro (4) plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

b. En planta baja la ventilación e iluminación de la escalera puede quedar resuelta a través de la zona de acceso a la edificación.

Sección Sexta. Condiciones de Estéticas

Artículo 84. Armonización de las construcciones en su entorno.

1. Con carácter general:

a. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

b. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

c. En general, se deberán proyectar los edificios adecuando la ordenación de los volúmenes en relación a las características del terreno y del paisaje, para que su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, hagan del conjunto edificado un conjunto armónico.

2. En las obras de edificación, de instalaciones o de implantación de actividad que impliquen la actuación sobre el suelo y consecuentemente pueda quedar afectada la vegetación o el arbolado existente en su ámbito o entorno, en su solicitud de licencia se reflejará el mismo, con independencia de su titularidad (público o privado). Del mismo modo, en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de esa vegetación exigiendo su bienestar en el transcurso y tras la recepción de esas obras.

3. En relación a lo dispuesto anteriormente, la instalación o preinstalación en los edificios de sistemas de energías renovables se realizará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales integrables en el diseño del propio edificio y respetando el entorno. La instalación de energía renovable solar queda expresamente prohibida en todo el entorno.

Artículo 85. Modificación de fachadas.

En edificios que no cuenten con Protección de Grado I o sea un Bien de Interés Cultural, 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, su relación con los colindantes y cumplan las Ordenanzas establecidas por el presente Plan Especial.

Artículo 86. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 87. Instalaciones.

1. Las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, teléfono, etc. deberán ser soterradas. Los proyectos que se elaboren deberán contemplar asimismo el soterramiento de las redes existentes.

2. Quedan taxativamente prohibidas las instalaciones de cualquier tipo vistas en fachada y cubiertas.

3. Queda expresamente prohibido el vertido de agua de condensación de acondicionamiento de aire a la calle.

Artículo 88. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos.

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de cien (100) centímetros no será

permitido saliente alguno.

2. Las cajas de persianas o de rejas enrollables no podrán sobrepasar la línea de fachada. Los locales que no cumplan esta condición deberán adaptarse en un plazo de tres (3) años a contar desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 89. Tótem.

Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de tótem.

Artículo 90. Muestras.

Queda prohibida la instalación de muestras.

Artículo 91. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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

Artículo 92. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales. Igualmente 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. 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.

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

Artículo 93. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación.

Las superficies no edificadas en cada parcela deberán ser urbanizadas, quedando su tratamiento especificado en el proyecto de edificación de la parcela.

Artículo 94. Materiales.

1. Los materiales de terminación de fachada se ajustarán a los tradicionales de la edificación, tales como el ladrillo visto, enfoscados o piedra.

2. Queda taxativamente prohibido el uso de azulejos no ornamentales, mármoles, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas. Se autorizarán otros materiales tradicionales para formación de recercados de huecos, cenefas, etc.

3. Los zócalos podrán ser de ladrillo visto, piedra natural o enfoscados.

4. Las carpinterías en puertas, balcones, ventanas y similares, así como las persianas, serán exclusivamente de madera vista, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, o aquella que por su textura y colorido no desentone con ésta. No se admitirán los acabados brillantes, anodinados, o cualquier otro tratamiento similar. Tanto las carpinterías como las persianas de un edificio tendrán que ser del mismo material y color.

5. La cerrajería en los balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas tradicionales.

6. En balcones y terrazas queda prohibido el uso de fábrica.

7. Queda expresamente prohibido el uso de canalones y bajantes vistos, así como de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas o equipamientos, debiendo utilizarse únicamente en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas curvas árabes o similares.

Artículo 95. Color.

1. Los colores serán los naturales de los materiales empleados, ladrillo visto rojo, piedra de Porcuna, Marmolejo o Mercadillo, y o pinturas de enfoscados, bien a la cal o bien de exterior, en color blanco o beige.

2. El uso del color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá exigir un estudio de su implantación en el entorno.

Artículo 96. Huecos.

1. Se prohíben los huecos apaisados en los que la anchura sea mayor que la longitud,

exceptuándose las puertas de garajes, almacenes, talleres e industrias siempre que se justifique la necesidad de abrir un hueco más ancho, siempre en planta baja. La relación de dimensiones alto/ancho estará comprendida entre uno con cinco (1,5) y dos (2).

2. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales quedarán a una distancia mínima de sesenta (60) centímetros de la línea medianera. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada.

Artículo 97. Toldos y marquesinas.

Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de toldo o marquesina.

Artículo 98. Publicidad estática.

1. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, durante el tiempo que dure el acontecimiento.

2. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

3. Expresamente se prohíbe:

- a. Los tótem, muestras y banderolas.
- b. La fijación directa de carteles sobre edificios.
- c. Los anuncios perpendiculares a fachadas.
- d. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos sobre edificios, ni en jardines o parques públicos. En vallas, calles, plazas y en tejados de edificios cuando están en zona visual de los edificios protegidos, para no impedir su contemplación, y romper perspectivas tradicionales.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas de transporte público y otros análogos en la vía 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.

Artículo 99. Vallas publicitarias.

1. La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y contruidos tanto en sus elementos como en su conjunto, de forma tal que queden garantizadas, la seguridad pública, una adecuada resistencia a los elementos naturales, una digna presentación estética y adecuadas, en todo caso, a las normas de publicidad exterior.

2. Estos elementos sólo podrán instalarse en los siguientes lugares:

- a. En cerramientos de solares. Los propietarios de solares deberán mantenerlos cerrados

conforme a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Arjonilla, y en ellos podrá concederse licencia para la instalación de carteleras en las siguientes condiciones:

- En la alineación de los solares y formando parte del cerramiento provisional de los mismos.
- No podrán superar la altura máxima de tres (3) metros establecida para los cerramientos de solares.

b. En cajones de obras y andamios.

3. Con carácter provisional y únicamente durante el periodo de ejecución de las obras podrá autorizarse vallas publicitarias en las siguientes situaciones:

- a. Sobre los cajones de obras y adosadas a andamios en obras de nueva planta.
- b. En obras de reforma parcial o total, podrá autorizarse la instalación de vallas publicitarias en cajones de obra y andamios, y siempre que la obra incluya el tratamiento de la fachada, limitándose la instalación únicamente al período de ejecución de estas últimas.

Artículo 100. Cerramientos.

1. Tanto en solares sin edificar como en los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán de cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad, conservación en buen estado y estén en armonía con el entorno.

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

Artículo 101. Medianerías.

1. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachada. Las edificaciones en esquina deberán resolverse de forma singular atendiendo a su especial situación para que en el caso de parecer medianería vista, ésta tenga un tratamiento de fachada, y su diseño aparecerá en el proyecto.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, zonas verdes o espacio libre en general, deberán ser tratadas como fachadas nobles. Se podrá abrir huecos, decorarlas con materiales adecuados, etc.

3. Cuando por diferencia de altura entre edificios colindantes apareciesen medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas. Siendo el propietario del edificio más elevado el responsable del tratamiento de dichas medianerías.

4. No se autorizará el empleo de fibrocemento en cubierta y paramentos vistos.

Título 5. Ordenanza 3

Artículo 102. Delimitación.

La Ordenanza 3 es de aplicación de forma general a todas aquellas parcelas cuya superficie

de suelo es menor a 400 m², número de plantas permitido es dos (2), y que aparecen reflejadas en el Plano de Ordenación 06. Las parcelas catastrales incluidas en este ámbito quedan recogidas en las fichas del catálogo del presente Plan Especial. Estas son:

- (5) Calle Trovador Macías, núm. 8 B
- (6) Calle Trovador Macías, núm. 8
- (7) Calle Castillo, núm. 11
- (8) Calle Castillo, núm. 9
- (9) Calle Castillo, núm. 7
- (14) Calle Virgen de la Cabeza, núm. 5
- (15) Calle Virgen de la Cabeza, núm. 3
- (16) Calle Virgen de la Cabeza, núm. 1
- (17) Calle Virgen de la Cabeza, núm. 7
- (18) Calle Virgen de la Cabeza, núm. 9
- (19) Calle Virgen de la Cabeza, núm. 11
- (20) Calle Virgen de la Cabeza, núm. 14
- (21) Avenida de Andalucía, núm. 20
- (25) Avenida de Andalucía, núm. 6

Sección Primera. Unidad de Actuación Edificatoria

Artículo 103. Unidad mínima de actuación edificatoria.

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios es la parcela actual, no permitiéndose ni segregaciones ni agregaciones de parcelas.

Sección Segunda. Condiciones de la Edificación

Artículo 104. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima admisible será de uno con ochenta (1,80) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

Artículo 105. Número de plantas.

El número de plantas será de dos (2), no permitiéndose edificaciones por debajo de este número de plantas.

Artículo 106. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida entre el punto medio de la rasante en fachada y el techo de la planta primera será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50) para los edificios de dos (2) plantas.

Artículo 107. Altura de cada planta.

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota inferior del forjado que cubra la planta baja no ha de ser superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) medida en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada.

2. La cara superior del forjado del suelo de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de un (1,00) metro sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo del punto medio de la rasante la solería de dicho forjado.

3. Las alturas libres mínimas de cada planta serán las siguientes:

a. Sótanos: la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros para garajes de uso privado, de dos con treinta (2,30) metros para garajes de uso público y para los usos comerciales y de servicios permitidos la altura libre bruta será de tres con cincuenta (3,50) metros.

b. Plantas Bajas: En locales en bruto para cualquier uso distinto del residencial, la altura libre mínima será de tres (3,00) metros. Para viviendas la altura mínima será dos ochenta (2,80) metros, y la máxima de cuatro (4,00) metros. En las zonas de circulación en el interior de viviendas la altura mínima podrá reducirse hasta dos con cincuenta (2,50) metros.

c. Plantas Altas: Para la planta primera, para viviendas y otros usos en edificios cuyo uso no sea exclusivo, la altura libre mínima será de dos setenta (2,70) metros. Cuando el edificio sea de uso exclusivo distinto del de vivienda la altura libre mínima será de dos con sesenta (2,60) metros en el caso de oficinas y de tres (3,00) metros para usos comerciales.

Artículo 108. Edificaciones bajo rasante.

1. Se permite la construcción bajo rasante de una planta, que no computará a efectos del número de plantas y edificabilidad definidos en estas Ordenanzas si la parte superior del forjado no supera en un (1,00) metro a la rasante de la parcela medida en su punto medio, y siempre que esto no suponga un aumento en la altura máxima permitida en la parcela según el artículo 107.

2. No se permitirán sótanos ni semisótanos, salvo cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos o por las características del edificio sean absolutamente necesarios para su normal funcionamiento, no pudiendo en ningún caso destinarse a lugar de trabajo o estancias vivideras.

Artículo 109. Edificación por encima de la altura señalada.

1. Por encima de la altura señalada no se autorizarán áticos ni ningún tipo de edificación adicional diferente a los castilletes de escaleras. Esta superficie no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

2. Sobre la altura de la edificación anteriormente definida no se permitirá ningún tipo de instalaciones, visibles desde el exterior.

Artículo 110. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de la parcela será del ochenta por ciento (80%) en todas las plantas, permitiéndose el cien por cien (100%) en planta baja de uso distinto al residencial y sin rebasar la edificabilidad máxima permitida.

2. La ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) en todos los casos.

Artículo 111. Fondo edificable máximo.

Se establece con carácter general un fondo edificable máximo de treinta (30) metros a partir de las alineaciones oficiales, salvo en aquellos edificios que tengan establecida una alineación interior, no permitiéndose ningún tipo de construcción en el resto de parcela.

Sección Tercera. Alineaciones, salientes y cuerpos volados

Artículo 112. Alineación de los edificios.

1. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones establecidas y grafiadas en los planos de ordenación correspondientes.

2. Se prohíben los retranqueos totales o parciales y los patios abiertos a fachada.

3. No se admitirán ordenaciones libres de volúmenes.

Artículo 113. Cuerpos salientes, balcones y terrazas.

1. No se permiten cuerpos salientes.

2. Se permiten salientes en la ornamentación de fachada, siempre que no superen el diez por ciento (10%) del ancho del acerado, con un máximo de cuarenta (40) centímetros.

3. Se permitirán balcones y terrazas siempre que no vuelen más de un treinta por ciento (30%) del ancho del acerado, con un máximo de sesenta (60) centímetros sobre la línea de edificación. Quedan prohibidos los antepechos de fábrica en balcones y terrazas.

4. Los balcones y ventanas deberán estar separados de la medianería al menos un (1) metro, si bien su herraje podrá situarse hasta sesenta (60) centímetros de la misma.

5. A efectos de superficie edificada estos salientes no computarán.

6. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco.

Artículo 114. Elementos salientes.

Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3,00) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto al ancho de la acera, respetándose en todo caso el arbolado.

c. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá del máximo permitido en balcones.

Sección Cuarta. Condiciones de Uso

Artículo 115. Usos.

El uso admitido global es el residencial, se permite la instalación de los siguientes usos no residenciales, siempre que se cumpla la legislación vigente que los regule y las presentes Normas Urbanísticas.

1. Usos permitidos:

a. Industrial:

- Talleres artesanales y Talleres artísticos, excepto los relacionados con la elaboración y fabricación de la cerámica.

b. Servicios Terciarios:

- Hospedaje.
- Hostelero recreativo.
- Comercial.
- Oficinas y servicios.
- Aparcamiento, excepto de uso colectivo en planta baja.

c. Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas:

- Viario.
- Infraestructuras urbanas básicas.

d. Equipamientos y Servicios Públicos o Privados:

- Espacios libres.
- Deportivo.
- Docente.
- Servicios de interés público y social.

e. Grupo I Cultural.

f. Grupo II Sanitario.

g. Grupo III Asistencial.

h. Grupo IV Administrativo público.

i. Grupo V Religioso.

j. Grupo VI Comercial.

k. Grupo VII Servicios urbanos.

l. Grupo VIII Social.

2. Usos Prohibidos:

Quedan prohibidos todos los usos restantes establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística, en el Título II Calificación y Condiciones Generales de los Usos.

Artículo 116. Reservas mínimas de aparcamiento.

1. Uso Residencial.

a. Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior del solar.

b. A partir de viviendas con más de doscientos (200) metros cuadrados, se reservará una plaza más por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción. En el caso de que el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de esta Norma, sea igual o inferior a tres (3), y esté situado en calles de siete (7) metros o menos de latitud, o que las características del solar lo haga inviable, siempre se reservará al menos una plaza.

c. En edificios con locales comerciales de superficie mayor de doscientos (200) metros cuadrados, como uso compatible se reservará, además de lo establecido en el punto anterior, un mínimo de una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de local.

2. Uso Comercial y de Servicios. Las edificaciones de nueva planta, en las que se proyecten locales destinados a comercios, oficinas públicas o privadas o cualquier actividad de tipo administrativo, banca, seguros, etc., vendrán sujetas a las siguientes limitaciones:

a. Cuando la superficie construida para este uso no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, no se exigirá condición especial alguna.

b. Si la superficie construida para este uso fuera superior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se deberán respetar espacios destinados al aparcamiento en el interior de la parcela en una proporción de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados o fracción que exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c. En caso de edificio de uso exclusivo Comercial y de Servicio se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados.

3. El Ayuntamiento podrá exigir a determinadas instalaciones Comerciales o Industriales, en función de sus características, un número de aparcamientos proporcional al de usuarios y no a su superficie.

4. Otros Usos. Cualquier otro uso no recogido en las presentes Ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones especificadas en la Calificación y Condiciones Generales de los Usos, Título II del Plan General de Ordenación

Urbanística de Arjonilla, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen.

Sección Quinta. Condiciones de salubridad

Artículo 117. Patios.

1. Los patios de luz y ventilación a los que necesariamente deberán dar las estancias que no tengan luces directas a calle, tendrán una superficie no menor de once (11) metros cuadrados para dos plantas y de trece (13) metros cuadrados para tres plantas, y admitirán, siempre la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro.

2. El número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a setenta (70) metros cuadrados por vivienda.

Artículo 118. Ventilación de piezas de servicio.

1. Los patios a los que den solamente despensas menores de tres (3) metros cuadrados, baños y vestíbulos no tendrán más limitación en sus dimensiones que las condiciones de salubridad dispuestas en la legislación vigente.

2. Para la ventilación de las piezas de servicio se permitirán patinillos y chimeneas de ventilación forzada.

3. En caso de uso privativo de los patios de ventilación las divisiones no podrán tener una altura superior a un (1) metro.

Artículo 119. Ventilación e iluminación de escaleras.

Las escaleras y accesos comunes deberán tener ventilación e iluminación directa a espacio libre, patio de luces o patio de manzana y se regularán por las condiciones siguientes:

a. Para alturas del edificio iguales o inferiores a cuatro (4) plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

b. En planta baja la ventilación e iluminación de la escalera puede quedar resuelta a través de la zona de acceso a la edificación.

Sección Sexta. Condiciones de Estéticas

Artículo 120. Armonización de las construcciones en su entorno.

1. Con carácter general:

a. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

b. Se prohibirá el empleo en fachadas de la cerámica vidriada propia de interiores y las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

c. En general, se deberán proyectar los edificios adecuando la ordenación de los volúmenes en relación a las características del terreno y del paisaje, para que su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, hagan del conjunto edificado un conjunto armónico.

2. En las obras de edificación, de instalaciones o de implantación de actividad que impliquen la actuación sobre el suelo y consecuentemente pueda quedar afectada la vegetación o el arbolado existente en su ámbito o entorno, en su solicitud de licencia se reflejará el mismo, con independencia de su titularidad (público o privado). Del mismo modo, en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de esa vegetación exigiendo su bienestar en el transcurso y tras la recepción de esas obras.

3. En relación a lo dispuesto anteriormente, la instalación o preinstalación en los edificios de sistemas de energías renovables se realizará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales integrables en el diseño del propio edificio y respetando el entorno. La instalación de energía renovable solar queda expresamente prohibida en todo el entorno.

Artículo 121. Modificación de fachadas.

En edificios que no cuenten con Protección de Grado I o sea un Bien de Interés Cultural, 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, su relación con los colindantes y cumplan las Ordenanzas establecidas por el presente Plan Especial.

Artículo 122. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 123. Instalaciones.

1. Las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, teléfono, etc. deberán ser soterradas. Los proyectos que se elaboren deberán contemplar asimismo el soterramiento de las redes existentes.

2. Quedan taxativamente prohibidas las instalaciones de cualquier tipo vistas en fachada y cubiertas.

3. Queda expresamente prohibido el vertido de agua de condensación de acondicionamiento de aire a la calle.

Artículo 124. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos.

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10)

centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de cien (100) centímetros no será permitido saliente alguno.

2. Las cajas de persianas o de rejas enrollables no podrán sobrepasar la línea de fachada. Los locales que no cumplan esta condición deberán adaptarse en un plazo de tres (3) años a contar desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 125. Tótem.

Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de tótem.

Artículo 126. Muestras.

Queda prohibida la instalación de muestras.

Artículo 127. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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

Artículo 128. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales. Igualmente 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. 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.

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

Artículo 129. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación.

Las superficies no edificadas en cada parcela deberán ser urbanizadas, quedando su tratamiento especificado en el proyecto de edificación de la parcela.

Artículo 130. Materiales.

1. Los materiales de terminación de fachada se ajustarán a los tradicionales de la edificación, tales como el ladrillo visto, enfoscados o piedra.

2. Queda taxativamente prohibido el uso de azulejos no ornamentales, mármoles, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas. Se autorizarán otros materiales tradicionales para formación de recercados de huecos, cenefas, etc.

3. Los zócalos podrán ser de ladrillo visto, piedra natural o enfoscados.

4. Las carpinterías en puertas, balcones, ventanas y similares, así como las persianas, serán exclusivamente de madera vista, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, o aquella que por su textura y colorido no desentone con ésta. No se admitirán los acabados brillantes, anodinados, o cualquier otro tratamiento similar. Tanto las carpinterías como las persianas de un edificio tendrán que ser del mismo material y color.

5. La cerrajería en los balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas tradicionales.

6. En balcones y terrazas queda prohibido el uso de fábrica.

7. Queda expresamente prohibido el uso de canalones y bajantes vistos, así como de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas o equipamientos, debiendo utilizarse únicamente en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas curvas árabes o similares.

Artículo 131. Color.

1. Los colores serán los naturales de los materiales empleados, ladrillo visto rojo, piedra de Porcuna, Marmolejo o Mercadillo, y o pinturas de enfoscados, bien a la cal o bien de exterior, en color blanco o beige.

2. El uso del color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá exigir un estudio de su implantación en el entorno.

Artículo 132. Huecos.

1. Se prohíben los huecos apaisados en los que la anchura sea mayor que la longitud, exceptuándose las puertas de garajes, almacenes, talleres e industrias siempre que se justifique la necesidad de abrir un hueco más ancho, siempre en planta baja. La relación de dimensiones alto/ancho estará comprendida entre uno con cinco (1,5) y dos (2).

2. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales quedarán a una distancia mínima de sesenta (60) centímetros de la línea medianera. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada.

Artículo 133. Toldos y marquesinas.

Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de toldo o marquesina.

Artículo 134. Publicidad estática.

1. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, durante el tiempo que dure el acontecimiento.

2. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

3. Expresamente se prohíbe:

- a. Los tótem, muestras y banderolas.
- b. La fijación directa de carteles sobre edificios.
- c. Los anuncios perpendiculares a fachadas.
- d. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos sobre edificios, ni en jardines o parques públicos. En vallas, calles, plazas y en tejados de edificios cuando están en zona visual de los edificios protegidos, para no impedir su contemplación, y romper perspectivas tradicionales.

3. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas de transporte público y otros análogos en la vía 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.

Artículo 135. Vallas publicitarias.

1. La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y construidos tanto en sus elementos como en su conjunto, de forma tal que queden garantizadas, la seguridad pública, una adecuada resistencia a los elementos naturales, una digna presentación estética y adecuadas, en todo caso, a las normas de publicidad exterior.

2. Estos elementos sólo podrán instalarse en los siguientes lugares:

a. En cerramientos de solares. Los propietarios de solares deberán mantenerlos cerrados conforme a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Arjonilla, y en ellos podrá concederse licencia para la instalación de carteleras en las siguientes condiciones:

- En la alineación de los solares y formando parte del cerramiento provisional de los mismos.
- No podrán superar la altura máxima de tres (3) metros establecida para los cerramientos de solares.

b. En cajones de obras y andamios.

3. Con carácter provisional y únicamente durante el periodo de ejecución de las obras podrá autorizarse vallas publicitarias en las siguientes situaciones:

- a. Sobre los cajones de obras y adosadas a andamios en obras de nueva planta.
- b. En obras de reforma parcial o total, podrá autorizarse la instalación de vallas publicitarias en cajones de obra y andamios, y siempre que la obra incluya el tratamiento de la fachada, limitándose la instalación únicamente al período de ejecución de estas últimas.

Artículo 136. Cerramientos.

1. Tanto en solares sin edificar como en los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán de cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad, conservación en buen estado y estén en armonía con el entorno.

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

Artículo 137. Medianerías.

1. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachada. Las edificaciones en esquina deberán resolverse de forma singular atendiendo a su especial situación para que en el caso de parecer medianería vista, ésta tenga un tratamiento de fachada, y su diseño aparecerá en el proyecto.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, zonas verdes o espacio libre en general, deberán ser tratadas como fachadas nobles. Se podrá abrir huecos, decorarlas con materiales adecuados, etc.

3. Cuando por diferencia de altura entre edificios colindantes apareciesen medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas. Siendo el propietario del edificio más elevado el responsable del tratamiento de dichas medianerías.

4. No se autorizará el empleo de fibrocemento en cubierta y paramentos vistos.

Título 6. Normas Generales de Urbanización

Artículo 138. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el Entorno del Castillo del Trovador Macías delimitado por el presente Plan Especial, cualquiera que sea la persona o entidad que las lleve a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 139. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Arjonilla.

Artículo 140. Condiciones generales de la urbanización.

Las obras de urbanización se ajustarán a los siguientes criterios generales:

1. Irán encaminadas a la recuperación y habilitación como recorridos peatonales de los senderos existentes y de los itinerarios que puedan integrarse en las murallas.
2. Los muros y las construcciones necesarias para la contención de tierras se diseñarán de tal modo que queden integrados en el paisaje.
3. Las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, teléfono, etc. deberán ser soterradas. Los proyectos que se elaboren deberán contemplar asimismo el soterramiento de las redes existentes.
4. La red de alumbrado se proyectará procurando minimizar su impacto visual. Con este fin se evitará al máximo la implantación de báculos de alumbrado, optando por una iluminación de pequeño porte.
5. Se potenciará la plantación de vegetación de carácter autóctono que genere sombra y fomente la creación de espacios urbanos de calidad.
6. Los proyectos de urbanización contemplarán la implantación del mobiliario urbano necesario (bancos, papeleras, etc.) para el correcto funcionamiento del espacio público.
7. Se prohíbe la colocación de rótulos y carteles publicitarios
8. Se prohíbe expresamente el almacenamiento de cualquier tipo de residuos.

Sección Primera. La urbanización de los espacios viarios

Artículo 141. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las acera de las áreas residenciales, será de doscientos (200) centímetros; en las calles en las que sea previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer. No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas de Suelo Urbano consolidado por la edificación habrá que atenerse a las posibilidades que el

viario existente ofrece.

2. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos.

3. Deberá peatonalizarse las zonas marcadas en los planos de ordenación, con acceso rodado reservado a garajes existentes, transporte de mercancías y servicios públicos.

Artículo 142. Condiciones de diseño viario.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras de las áreas residenciales, será de dos (2) metros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer. No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas de suelo urbano consolidado por la edificación habrá que atenerse a las posibilidades que el viario existente ofrece, priorizando siempre la circulación peatonal ante la vial.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima acorde con el reglamento que regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2007 de 7 de julio) y con la topografía del terreno.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos de recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores a las recogidas en el reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009 de 7 de julio) cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, en este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, en las zonas residenciales, manteniendo una anchura mínima libre de uno con cincuenta (1,50) metros, se tendrán que acompañar de alineaciones de árboles. Los alcorques que se ubiquen en el acerado deberán llevar rejilla de protección.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función.

5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del presente Plan Especial, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

6. Las bandas de circulación serán de tres (3,00) metros de ancho.

Artículo 143. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano. Se distinguirán las zonas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor q, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 144. Estacionamiento en vía pública.

Quedan prohibidos los estacionamientos en cualquier espacio libre incluido en el ámbito de este Plan Especial.

Sección Segunda. La urbanización de los espacios libres

Artículo 145. Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes deberán ser realizadas de tal modo que no implique deterioro en las edificaciones protegidas de este entorno.

2. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en las calles, isletas y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como a los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para todo el entorno del Castillo del Trovador Macías en las presentes Normas.

3. El proyecto deberá prever la evacuación de aguas. El alumbrado público será obligatorio en las zonas pavimentadas, y opcional en las zonas ajardinadas.

4. La red de alumbrado se proyectará minimizando su impacto visual. Con este fin se evitará la implantación de báculos de alumbrado, así como proyectores de luz vistos, optando por una iluminación de pequeño porte que quede integrada en el diseño urbano y que no destaque en el paisaje por su posicionamiento, material o color.

5. En el proyecto se recogerá la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado (buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.) y de los usos que se puedan permitir en estos espacios (áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, puestos de venta de flores, quioscos, etc.). Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen (cerramientos, bancos, papeleras, etc.) y de los elementos singulares que se proponen (monumentos, esculturas, fuentes, etc.) y del tratamiento de las superficies de terreno (pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, bancadas, etc.). Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. Éstos deberán ser objeto de un diseño riguroso y homogéneo para todo el entorno del Castillo del Trovador Macías, regulado en el presente Plan Especial.

6. A la jardinería y mobiliario urbano de propiedad privada pero que se destinen a un uso común o público, se les exigirán las mismas características que a las de propiedad y uso público.

Artículo 146. Diseño de zonas verdes.

1. En los sistemas de espacios libres, se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

2. Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor.

3. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

4. Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres sanas de la zona.

Artículo 147. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección Tercera. Las infraestructuras urbanas

Artículo 148. Infraestructuras urbanas.

Las infraestructuras a considerar en las distintas áreas urbanizables serán:

- a. Red de abastecimiento.
- b. Red de saneamiento
- c. Red eléctrica

- d. Red de telefonía
- e. Red de telecomunicaciones.

Éstas quedan reguladas por el Plan General de Ordenación Urbanística en el Título V Normas Generales de Urbanización y Sección Cuarta Las Infraestructuras Urbanas.

Tramitación

Conforme al Artículo 31. 1Bc de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, corresponde al Ayuntamiento de Arjonilla la formulación y aprobación del presente Plan Especial al ser de ámbito municipal, correspondiendo a las Consejerías competentes la evacuación de los informes previos preceptivos conforme al Artículo 31. 2C de la misma.

Tras la Aprobación Inicial se procederá a su exposición pública durante el periodo de un mes, periodo en el que se solicitarán los informes previos preceptivos indicados anteriormente.

Finalmente corresponderá al Ayuntamiento de Arjonilla la Aprobación Definitiva del presente Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo del Trovador Macías de Arjonilla.

Disposición Final

1. El contenido y las determinaciones establecidas en este Plan Especial prevalecen frente a las reguladas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbanística de Arjonilla y demás instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo.
2. La normativa establecida por estas normas urbanísticas regula las condiciones de intervención dentro del entorno de protección exclusivamente desde la perspectiva de la protección de los valores característicos del Castillo del Trovador Macías.
3. Las disposiciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán sin perjuicio de lo previsto por las distintas normativas sectoriales que sean de aplicación en el ámbito del Plan Especial.
4. En todo lo no previsto expresamente en estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en sus respectivos ámbitos, las Normas Urbanísticas del citado Plan General.

Disposición Derogatoria

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en el presente Plan Especial.”

Lo que se hace público para general conocimiento.

Arjonilla, a 21 de Noviembre de 2016.- El Alcalde-Presidente, MIGUEL ÁNGEL CARMONA CARMONA.