

ANEXO I

Art. 12.3.15. Hábitat Rural Diseminado.

1. Núcleos poblacionales diseminados en suelo no urbanizable.

En la documentación gráfica del P.G.O.U., se ha incluido la delimitación de una serie de núcleos de población rurales, constituidos por parcelaciones y asentamientos de población consolidados y estables, generalmente vinculados a la actividad agrícola de una manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen todas o algunas de las siguiente características:

- a) Agrupaciones de 5 o más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 metros.
- b) Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea primera residencia, y por tanto la misma constituye su domicilio habitual.
- c) Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
- d) Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan general o del planeamiento o legislación sectorial.
- e) Que haya vinculación con las actividades agropecuarias.

Los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características asume el Plan General, pero limitando su crecimiento al objeto de preservar el carácter rural de su identidad. Desde este modo fuera de esos núcleos, se pretende erradicar el fenómeno edificatorio aislado y disperso, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

2. Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado.

Las áreas incluidas en las delimitaciones de los núcleos diseminados serán objeto de "Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado" (P.E.H.R.D.).

La memoria de los citados P.E.H.R.D. contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial. Cualquier cambio de clasificación, deberá ser debidamente justificado, y tramitado mediante modificación de elementos del Plan. El Estudio-Diagnóstico realizará un inventario de lo existente a la aprobación del P.E., debiendo proponer el PE mecanismos para que no continúe el desarrollo de viviendas fuera del ámbito, así mismo se deberán también identificar las construcciones existentes en situación de fuera de ordenación o sobre las que

proceda iniciar el expediente de restauración de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada.

Dicho Estudio-Diagnóstico, podrá incluso recomendar, en su caso, el no reconocimiento del núcleo o de límites en más o menos diferentes, y por tanto, el establecimiento en el P.E.H.R.D., de las medidas tendientes a la congelación e incluso erradicación del núcleo en su totalidad o parcialmente.

Los "Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado" (P.E.H.R.D.), podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Por otra parte y dado la escasa precisión de la escala en que se han delimitado los núcleos, los Planes Especiales podrán modificar los límites de dicha delimitación para adaptarlos con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo incluso abarcar la delimitación determinados enclaves aislados asociados a dichos núcleos.

Asimismo, se podrán incluir justificadamente otros ámbitos o núcleos que aún no estando señalados en los planos o incluidos en el listado de núcleos diseminados, se considere conveniente su ordenación a través de este instrumento, por darse circunstancias análogas a las de éstos.

Para el establecimiento de los límites del HRD se deben considerar parcelas completas, en el caso de los que se han construido sobre vías pecuarias, la delimitación del Plan Especial deberá incluir el trazado alternativo de la vía pecuaria como parte integrante del proceso de regularización del ámbito. El ámbito del Plan especial, por tener que abarcar el trazado alternativo de la Vía pecuaria, podrá exceder de la propia delimitación del HRD.

Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes.

- a) Estudio-Diagnóstico del núcleo.
- b) Delimitación, usos y ordenación.
 - b.1) Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.
 - b.2) Descripción y delimitación de las diferentes zonas que se encuentren dentro del ámbito general del núcleo en función de las características morfológicas de las mismas.
 - b.3) Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.
 - b.4) Señalamiento de ámbitos reservados a equipamientos o dotaciones públicas en suelo no urbanizable.
 - b.5.) Usos compatibles e incompatibles.
 - b.6) Reglas para la parcelación.

b.7) Condiciones y ordenanzas para la construcción y mantenimiento de las edificaciones.

b.8) Soluciones de las infraestructuras básicas.

c) Aspectos legales.

c.1) Condiciones para la regularización de la titularidad del suelo y para la delimitación de las vías pecuarias afectadas y trazados alternativos en su caso.

c.2) Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.

c.3) Condiciones para adquirir derechos a edificar.

c.4) Establecimiento de la contribución a los gastos de mejoras de servicios incluidas las cargas derivadas de la consecución del trazado alternativo de las vías pecuarias.

c.5) Regulación del trámite para el otorgamiento de licencia.

d) Gestión.

d.1) Evaluación de las alternativas para la gestión.

d.2) Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.

e) Documentación.

e.1) Planos de información.

- Cartografía actualizada a escala mínima 1:2000.
- Estructura de la propiedad / posesión.
- Usos del suelo.

e.2) Planos de propuestas.

- Delimitación del perímetro, de las diferentes zonas.
- Estructura general y usos del suelo.
- Caminos y zonas de paso.
- Ordenanzas gráficas.
- Infraestructuras.

Condiciones generales a los Planes especiales:

Los Planes Especiales de los ámbitos de HRD no podrán permitir nuevas viviendas que no estén vinculadas a la actividad agropecuaria, tal y como se especifica en la LOUA para el SNU. De las actividades que se contemplan en el artículo 50 B9 b) de la LOUA para el HRD se entenderán las relativas a equipamientos, infraestructuras necesarias para la mejora del hábitat, uso turístico, ampliaciones de viviendas existentes, etc, pero en ningún caso se permitirán viviendas unifamiliares que no tengan vinculación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Los Planes Especiales podrán definir, mediante sus ordenanzas, alturas, plantas, ocupación, separación a linderos, dotación de servicios, mejora de los ya existentes, pero no haciendo

referencia y sin utilizar los conceptos y parámetros definidos para el suelo urbano y urbanizable. Los proyectos de urbanización definidos en el documento de propuesta deben tener características de mejora de servicios en el SNU y nunca deberán presentar características de SUNC.

Los Planes Especiales deberán tener en cuenta que las parcelas existentes y las edificaciones que existen sobre ellas son fruto de una ocupación del terreno sin una estructura urbana planificada, por lo que no tiene por qué alterarse el trazado original, no debiendo ser uno de los objetivos de dichos planes. Las zonas de paso seguirán teniendo consideración de caminos y carreteras, en ningún caso de viales urbanos.

3. Definición y condiciones.

a) Definición. Comprende esta Categoría de suelo, los asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características de identidad rural se considera procedente preservar, en evitación de su conversión o transformación en un puro y simple crecimiento urbanístico con caracteres puramente urbanos.

b) Delimitación. Los "Habitats Rurales Diseminados", se encuentran delimitados en los planos del Suelo No Urbanizable.

c) Régimen. Quedan afectados a la necesidad de elaboración de un "Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado" como ya se ha expresado anteriormente.

Mientras que dicho P.E.H.R.D. no reciba su aprobación definitiva, no podrán realizarse sobre estos terrenos ningún tipo de parcelaciones, ni edificaciones.

d) Condiciones de las edificaciones. Las condiciones de edificación y parcelación las fijará el correspondiente P.E.H.R.D.

Los P.E.H.R.D. tendrán en cuenta los siguientes criterios:

d.1) Tipología. Se admiten las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, o a dotaciones directamente ligadas a ellas, que deberán adaptarse básicamente al ambiente rural en que se sitúan, cumplir la normativa para el SNU de este PGOU, y consolidar un núcleo de características rurales, acotado y con solo el crecimiento necesario para su consolidación y dotación.

d.2) Parcela mínima. La parcela mínima la fijará el correspondiente P.E.H.R.D..

d.3) Frente mínimo de parcela a camino: 10 metros, pudiendo el Plan Especial correspondiente concretar o matizar esta determinación.

d.4) Altura máxima. Dos plantas o siete 7 metros, con las determinaciones y condiciones impuestas en el Título VII "Normas Generales de la Edificación".

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el propio Plan Especial.

4. Listado de Hábitats Rurales Diseminados propuestos.

a) Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales se proponen los siguientes núcleos:

- Cuartillos oeste
- Gibalbín Sur
- La Inmaculada
- Añina
- El Pollina
- Las Tablas
- Baldío Gallardo
- El Mojo
- Repastaderos - Las Pachecas
- Puente de la Guareña
- Rajamancera-Cañada del León
- Mesas de Sta Rosa - Puente Romano

b) Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran identificados en los planos de ordenación de suelo no urbanizable y en los planos pormenorizados de Asentamientos Dispersos.

Su localización en dicho plano no presupone la delimitación de su ámbito como categoría del suelo, delimitación que se concretará a través de los P.E.H.R.D. según se especifica en el punto correspondiente de este Capítulo.

5. Régimen Transitorio de los Hábitats Rurales Diseminados. Legalización de Edificaciones.

Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.H.R.D., que establezca ordenaciones en el interior de los diferentes núcleos, el régimen jurídico aplicable será el siguiente:

En estos núcleos estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables durante el periodo transitorio serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios, y poder realizar sus propietarios los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el pertinente Plan Especial.

ANEXO II

CAPÍTULO SEXTO

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

SECCIÓN PRIMERA – CONDICIONES COMUNES PARA LOS INMUEBLES PROTEGIDOS

Art. 9.6.1. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del PGOU de Jerez de la Frontera.

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

Art. 9.6.2. Perímetros de protección.

El presente PGOU de Jerez de la Frontera recoge el perímetro correspondiente a la delimitación del Conjunto Histórico Artístico actualmente vigente. Así mismo recoge los entornos de BIC declarados, entornos de BIC que se proponen y entornos de los BIC que se proponen en la Carta Arqueológica elaborada para nuestra ciudad.

Art. 9.6.3. Catálogo.

El presente documento del PGOU de Jerez de la Frontera incorpora un Catálogo de elementos de interés a proteger, donde se recogen los edificios, jardines, elementos de interés arqueológico, conjuntos urbanos, sitios, lugares y/o elementos que deben ser objeto de una especial protección desde el planeamiento urbanístico.

Art. 9.6.4. Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.

1. El presente PGOU de Jerez de la Frontera, determina en su documentación, el nivel de protección para cada inmueble, estableciéndose la siguiente clasificación:

NIVEL 1. Interés Específico.
NIVEL 2. Interés Genérico.
NIVEL 3. Conservación Arquitectónica.
NIVEL 4. Conservación Cautelar.

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

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

3. La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Jerez, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma. Se exceptúan de este supuesto los elementos correspondientes al nivel 4 Conservación Cautelar cuya modificación se hará según el procedimiento regulado en la presente normativa.

Art. 9.6.5. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

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

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

- a) Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.
 - b) Que la operación de agregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.
 - c) Que la parcela con la que se agrega el edificio catalogado, no se encuentre incluida en los niveles de protección 1 y 2 designados por el presente Plan General.
2. Tan sólo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PGOU.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el BOP y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente PGOU de Jerez.

Este ajuste deberá contar con informe favorable de la administración responsable en materia de patrimonio histórico, quien decidirá si es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle o, en su caso, una Modificación Puntual del Plan General.

Art. 9.6.6. Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.

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

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

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

Art. 9.6.7. Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1. Los bienes inmuebles protegidos por este PGOU no podrá ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC.) o Bienes de Catalogación General inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio que sea de aplicación.

2. Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de BIC y Elementos de Catalogación General inscritos en el CGPHA, o cualquier inmueble, catalogado o no, ubicado en el Conjunto Histórico declarado, la de la administración competente en materia de patrimonio histórico, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

3. La declaración de ruina no llevará aparejada, en ningún caso, la orden ni la autorización de derribo salvo lo contemplado en el punto 2.

Art. 9.6.8. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

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

En coherencia con lo anterior, en los edificios catalogados, los elementos contruidos por encima de la altura máxima señalada en planos no se considerarán fuera de ordenación, salvo aquellos añadidos que supongan una degradación de la edificación, según se señala en el segundo párrafo del punto siguiente de este artículo. En estos elementos será posible desarrollar los mismos usos que en el resto de la edificación.

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

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

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

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

Art. 9.6.9. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

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

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

3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un BIC o un Elemento de Catalogación General, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de BIC o Elemento de Catalogación General, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de BIC o Elementos de Catalogación General, de la administración competente.

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

6. El Ayuntamiento o, la administración competente en el caso de BIC o Elementos de Catalogación General, podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Jerez que pueda sospecharse que pone en peligro la integridad del mismo, aún cuando cuenten con la preceptiva licencia municipal.

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

8. La enajenación de un BIC o de un Elemento de Catalogación General requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Jerez.

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

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

SECCIÓN SEGUNDA – NIVELES DE PROTECCIÓN

Art. 9.6.10. Nivel 1. Interés Específico.

1. El Nivel 1, Interés Específico, es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se trata de edificios con categoría de BIC o asimilables a dicha categoría. Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC., incoados o declarados, o se encontraban incluidos como Inscrición Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA.), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU de Jerez se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos, fichas de catálogo o cualquier otro documento del presente PGOU de Jerez.

3. Los edificios comprendidos dentro del Nivel 1. Interés Específico, sólo podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento o de restauración, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

4. Las intervenciones sobre BIC y/o sobre sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los Bienes de Catalogación General, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación. Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.

5. Con carácter general, y con la autorización previa de la administración competente, podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

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

7. Las intervenciones sobre edificios catalogados como Interés Específico aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

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

- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.
- h) Informe arqueológico al menos de los estudios paramentales

Art. 9.6.11. Nivel 2. Interés Genérico.

1. El Nivel 2, Interés Genérico, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales por ser exponentes de la identidad cultural jerezana, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de BIC.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos, fichas de catálogo o cualquier otro documento del presente PGOU de Jerez.
3. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario. Las posibles obras de ampliación deberán estar recogidas y autorizadas en la ficha de catálogo correspondiente. En caso contrario deberán ser autorizadas por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

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

4. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes improprios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.
5. Los elementos y construcciones catalogadas como Interés Genérico, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.
6. Las intervenciones sobre edificios catalogados como Interés Genérico aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

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

Art. 9.6.12. Nivel 3. Conservación Arquitectónica.

1. El Nivel 3, Conservación Arquitectónica, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edificios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.
2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos, fichas de catálogo o cualquier otro documento del presente PGOU de Jerez.
3. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre las alturas asignadas en los planos de ordenación. Las posibles obras de ampliación deberán estar recogidas y autorizadas en la ficha de catálogo correspondiente. En caso contrario deberán ser autorizadas por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar deberá entenderse extendida a la totalidad del inmueble, salvo añadidos posteriores que claramente distorsionen los valores patrimoniales de la edificación. Si se pretendiese demoler parte de la edificación catalogada basándose en alguno de los supuestos genéricos contemplados en las fichas de catálogo o en las normas que se refieren a los distintos tipos

admitidos de intervención sobre las fincas, deberá contarse con la autorización de la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

4. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 3, Conservación Arquitectónica, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

5. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual y estudios arqueológicos paramentales.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

Art. 9.6.13. Nivel 4. Conservación Cautelar.

1. El Nivel 4, Conservación Cautelar, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, integradas en la trama del Conjunto Histórico, que no han podido ser visitadas en su interior y pese a su antigüedad no aparentan un valor arquitectónico especial. Hay que considerar este nivel de protección como provisional y cautelar hasta que pueda determinarse tras un estudio y trámite adecuados el mantenimiento o no de su catalogación.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos de catalogación del presente PGOU de Jerez y en la relación-inventario contenida en el Catálogo.

3. Previo a cualquier intervención deberá tramitarse un expediente de Revisión de Catalogación Cautelar que determinará si el edificio adquiere un nivel de protección definitivo, con determinación de las prescripciones de planeamiento y elaboración de la correspondiente ficha de catálogo, o si se entiende que la finca pasa a considerarse Área de Intervención. En ambos casos la decisión será tomada por la administración competente en materia de patrimonio histórico a propuesta del Ayuntamiento de Jerez.

Art. 9.6.14. Intervención singular.

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

2. Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles 2, 3 ó 4 de protección de este PGOU, siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana), y si la autoridad de dicha intervención acredita experiencia contrastada en situaciones análogas sobre edificios con protección arquitectónica similar.

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

4. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, a información pública durante el plazo de un mes, al informe de la administración competente, en cada caso, en la protección del patrimonio, además del correspondiente expediente para la obtención de la licencia de obras.

SECCIÓN TERCERA – ÁREAS DE INTERVENCIÓN

Art. 9.6.15. Área de Intervención.

Dentro de la Zona de Ordenanzas A – Conjunto Histórico Artístico, se consideran como Áreas de Intervención a los solares, y a los edificios que no se encuentran catalogados.

En estas Áreas podrán realizarse edificaciones de nueva planta que se ajusten a la normativa particular de esta zona de ordenanzas, debiendo los derribos contar con autorización previa de la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico.

SECCIÓN CUARTA – INTERVENCIÓN SOBRE ELEMENTOS CATALOGADOS

Art. 9.6.16. Ámbito de aplicación.

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

Art. 9.6.17. Estructura portante.

1. La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.
2. Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.
3. Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.
4. En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

Art. 9.6.18. Características exteriores de la edificación.

1. Fachadas exteriores.
 - a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.
 - b) Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, si están autorizadas en la ficha de catálogo, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.
2. Rejerías y cierros metálicos.
 - a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.
 - b) En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

- c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.
3. Cubiertas.
 - a) Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.
 - b) Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos.
 - c) Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.
 4. Carpinterías.
 - a) Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.
 - b) La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.
 - c) Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.
 - d) En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.
 - e) Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

5. Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar. A estos efectos deberá estudiarse el color original del edificio para su recuperación.

Art. 9.6.19. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

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

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

Art. 9.6.20. Sótanos

Se prohíbe expresamente la ejecución de sótanos en parcelas del Centro Histórico con edificios catalogados, independientemente del grado de ocupación y estado de conservación de la edificación, e incluso si se produjera la ruina y demolición del edificio salvo que se autorice expresamente su construcción en la ficha de catálogo del inmueble.

En el resto de los casos la posibilidad de ejecución de sótanos se hace sin perjuicio de las cautelas e intervenciones arqueológicas previstas en las Normas de Protección del presente Plan para cada uno de los niveles de protección arqueológica, de manera que se garantice que no se produce pérdida de sustrato arqueológico y, en su caso, la conservación del patrimonio arqueológico soterrado.

Dichas construcciones deberán contar con la autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico; y en su caso, tendrán en cuenta las limitaciones impuestas en el artículo 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el caso de las bodegas o sótanos con valores propios del patrimonio histórico de Andalucía, sólo se permitirán obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos.

Podrá contemplarse la posibilidad de construcción de sótanos para aparcamiento en espacios libres públicos, con las cautelas antes reseñadas, siempre que su superficie permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.

Art. 9.6.21. Instalaciones.

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

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

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

Art. 9.6.22. Medidas de seguridad y normativas de la edificación.

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

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

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

SECCIÓN QUINTA – FICHAS DE CATÁLOGO: INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS.

En la presente sección se definen diferentes términos referentes a la Intervención en Edificios, y que aparecen en las Fichas de Catálogo.

Art. 9.6.23. Restauración.

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoración.

Son labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las superestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras.

Así mismo se podrán reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc. En estas obras deberán

seguirse escrupulosamente los criterios de los documentos internacionales sobre restauración de monumentos y las leyes nacionales y autonómicas al respecto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral, pero de una forma integrada con las características arquitectónicas del edificio.

Art. 9.6.24. Rehabilitación: definición general.

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación definidas en el artículo anterior, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente, apariencia exterior y elementos comunes de circulación como escaleras principales, galerías de patios estructurantes, que como regla general no podrán ser privatizados en la intervención.

Dentro de las intervenciones de rehabilitación se distinguen seis tipos de obras, dependiendo de las características, estado de conservación y categoría del edificio original. Se definen en los artículos que siguen.

Art. 9.6.25. Rehabilitación estricta.

Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permiten las siguientes intervenciones combinadas:

- I. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, sin modificar espacios conformados con techos de diseño singular y unitario. Modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.
- II. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.
- III. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.
- IV. En cualquier caso deberá mantener siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos" cuando sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos, rotulación de calles y otros elementos externos que identifiquen y conformen el edificio.

Art. 9.6.26. Rehabilitación con Reforma.

Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro o que presenten pobreza en los sistemas constructivos. Además de las obras anteriores, se permite:

- I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, reparación o refuerzo y siempre repitiendo los sistemas constructivos originales. Con carácter general se excluyen de este supuesto los muros de fábrica.
- II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.
- III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujeas, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase en la ficha de catálogo un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, o por un aumento de aprovechamiento interior mediante entreplantas.

Art. 9.6.27. Rehabilitación Parcial.

Se aplicará esta categoría de obras a edificios con valor arquitectónico o tipológico reconocido por su catalogación, pero que no presentan una especial singularidad. Si presentaran zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva podría procederse a la demolición de estas partes concretas, levantándose de nueva planta estas zonas aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma. Si los forjados estuvieran en muy mal estado y su calidad fuera muy deficiente podrían sustituirse por otros nuevos con sistemas estructurales contemporáneos.

En los casos en que se propongan demoliciones parciales de la edificación original y no vinieran contempladas éstas en la correspondiente ficha de catálogo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras el proyecto deberá contar con informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico

Art. 9.6.28. Rehabilitación Bodeguera A.

Se aplica a edificaciones bodegueras que deben conservar de forma estricta sus valores espaciales originales o que, por el entorno donde se ubican, sería contraproducente un incremento de edificabilidad sustancial mediante la construcción de entreplantas. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, pequeños almacenes, etc., podrán construirse pequeñas entreplantas e independizar espacios con un máximo del 10% de la superficie en planta, situándolos en lugares periféricos de la edificación a fin de que afecten mínimamente a la configuración espacial interior. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

Art. 9.6.29. Rehabilitación Bodeguera B.

Se aplica a edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Se conservará todo el conjunto

estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 40% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

Art. 9.6.30. Rehabilitación Bodeguera C.

Se aplica a edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Su menor grado de catalogación permite que la compartimentación admitida sea más generosa que en caso anterior. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 60% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

SECCIÓN SEXTA – FICHAS DE CATÁLOGO: INTERVENCIÓN FACHADA.

En la presente sección se definen diferentes términos referentes a la Intervención en Fachada, y que aparecen en las Fichas de Catálogo.

Art. 9.6.31. Conservación estricta.

Fachadas con un alto grado de formalización a conservar en su integridad. Pueden haber sufrido alguna modificación, como apertura de cochera, pero que no se considera impropia. Siempre podrá autorizarse la restitución de esas modificaciones recuperándose la composición original.

Art. 9.6.32. Conservación estricta con recuperación formal

Son fachadas con un alto grado de formalización pero que han sufrido alguna reforma que merma sus cualidades. Esas reformas se consideran en fuera de ordenación y debe recuperarse su diseño original.

Art. 9.6.33. Conservación tipológica

Fachada adecuada o aceptable que admite pequeños reajustes, para su mejora compositiva o para la mejora de la funcionalidad del edificio, a valorar y autorizar en su momento según propuesta de proyecto. No se admite la ampliación del ancho de huecos, salvo los que se

hubiesen reducido de su tamaño original, ni siquiera en planta baja para garaje. El uso comercial sería admisible pero sin ensanchar los huecos sobre el diseño original.

En los edificios bodegueros con intervención de fachada como conservación tipológica si podrán reajustarse huecos, con ensanches puntuales debidamente justificados a fin de permitir los nuevos usos asignados.

Art. 9.6.34. Conservación tipológica con recuperación formal

Fachada adecuada o aceptable que admite pequeños reajustes, para su mejora compositiva o para la mejora de la funcionalidad del edificio, a valorar y autorizar en su momento según propuesta de proyecto. No se admite la ampliación del ancho de huecos, salvo los que se hubiesen reducido de su tamaño original, ni siquiera en planta baja para garaje. El uso comercial sería admisible pero sin ensanchar los huecos sobre el diseño original. Habiendo sufrido algunas reformas que merman, sus cualidades formales o compositivas, éstas se consideraran en fuera de ordenación y debe recuperarse su diseño original.

Art. 9.6.35. Conservación tipológica con reforma Planta Baja

Fachada adecuada o aceptable que admite reajustes entre los que cabría la reforma de huecos en planta baja para garaje o uso comercial. Deberá especificarse en la ficha de catálogo el alcance de esa posible autorización y para qué uso.

Art. 9.6.36. Proyecto unitario de reforma

Fachada con un alto grado de descomposición por distintas intervenciones en el tiempo con cambios de volumetría o usos. Se considera necesario un proyecto unitario de reforma para darle coherencia a la misma, ya sea para el conjunto de la fachada o, en su caso, para la planta baja. En el análisis de esa propuesta se valorará la idoneidad o no de admitir un hueco de planta baja con ancho suficiente para cochera. También se determina este tipo de intervención para fachadas que aún no estando descompuestas, se permite una cierta libertad en su reforma.

SECCIÓN SÉPTIMA – PROTECCIÓN DE LA MURALLA

Art. 9.6.37. Protección de la muralla

1. En los Lienzos de Muralla o Torreones, indicados en los planos de la propuesta, no se podrán realizar obras que afecten a su seguridad sin ser autorizadas por la administración competente en materia de patrimonio histórico, dado su carácter de Bien de Interés Cultural.
2. En las fincas colindantes con los Torreones y Lienzos de muralla del punto anterior en que se autoricen obras de nueva planta y rehabilitación que impliquen reforma, la construcción se tendrá que retraer cinco metros por el exterior del recinto y cuatro metros por el interior de cada uno de los paramentos del trazado conocido de la muralla, se conserve ésta o no.

CAPITULO SÉPTIMO

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

SECCIÓN PRIMERA – DISPOSICIONES GENERALES

Art. 9.7.1. Patrimonio Arqueológico.

1. Según el artículo 40 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forma parte, asimismo de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes, y están sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva actividad arqueológica, será regulada por los Organos 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, atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

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, atendiendo al artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y a los artículos 78, 79, 80, 81, 82, 82 y 84 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una actividad arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico, según establece el artículo 48 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 9.7.2. Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico.

1. La protección del Patrimonio Arqueológico del municipio de Jerez se realiza considerando el ámbito territorial de actuación del presente PGOU, y señalando sobre el mismo los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas. Dicha Zonificación es el resultado del trabajo de investigación realizado con la Carta Arqueológica de la Ciudad de Jerez, y responde a la previsión de existencia de restos arqueológicos en el suelo del conjunto urbano, estableciendo el tipo de actividad arqueológica a realizar en cada caso.

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.

La actividad arqueológica dentro del Conjunto Histórico estará sujeta al régimen de autorizaciones de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, extendiéndose la misma hasta el límite de aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

3. Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo Urbanístico que acompañe a este PGOU, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que más adelante se desarrollan, que se aplicarán en virtud del artículo 48 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. Las intervenciones en solares o inmuebles que contengan elementos emergentes o subyacentes, pertenecientes al sistema defensivo de la ciudad, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en la presente normativa de protección.

5. En una actividad arqueológica, durante el desarrollo de la actuación o tras su finalización, la Administración Competente en materia de patrimonio histórico podrá establecer, cuando sea necesario, medidas de conservación y/o protección. Estas medidas podrán ser 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, atendiendo al artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y a los artículos 78, 79, 80, 81, 82, 82 y 84 del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

8. Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y reglamentos de desarrollo.

9. Los procedimientos y actividades que se proponen en este documento son aquellos desarrollados en la Carta Arqueológica de la Ciudad de Jerez, con acta de entrega del 29 de enero de 2007.

SECCIÓN SEGUNDA – ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS. DOCUMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Art. 9.7.3. Tipos de Actividades Arqueológicas.

Los tipos de actividades arqueológicas que se han considerado preceptivos en los niveles de protección (desarrollados en la Sección Tercera de este documento) vienen definidos en los Artículos 2 y 3 del título 1 del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de Junio), normativa a la que tendrá que atenderse cualquier actividad arqueológica que se realice tanto en el núcleo urbano como en el término municipal. En todo caso, será competencia de la Consejería de cultura determinar qué tipo de Actividad Arqueológica corresponde a cada caso.

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

Según el Decreto 168/2003, de 17 de junio, y en función de las características de las actividades se distinguen los siguientes tipos, que pueden combinarse a su vez en la realización de la misma actuación arqueológica:

- Excavación arqueológica en área abierta o en extensión.
- Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.
- Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras.
- Análisis arqueológico de estructuras edilicias emergentes.

Art. 9.7.4. Excavación arqueológica en área abierta o extensión.

1. Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.
2. Se entiende por excavación en extensión aquella que atañe a la totalidad del espacio afectado por la obra, dentro de los límites establecidos por la normativa de seguridad vigente. La cota de afección estará en función de las necesidades de la investigación y no por las impuestas por la nueva construcción, siempre que en el proyecto de edificación se prevea una afección de sustrato arqueológico.
3. Prevalece la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Requiere el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras.

Art. 9.7.5. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

1. Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos la práctica de un número reducido de catas 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. 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, aunque éstas sean en extensión. En estos casos siempre se deberá realizar al menos un sondeo que agote el registro antrópico, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica vertical.

Art. 9.7.6. Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras.

1. Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación 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. Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento de la ciudad, siendo necesaria para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para la toma puntual de datos. Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.
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.

Art. 9.7.7. Análisis arqueológico de estructuras edilicias emergentes.

1. Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.
2. Esta actividad habrá de realizarse previamente a las actividades en fincas catalogadas que requieran derribos parciales, y las conclusiones deberán ser tenidas en cuenta a la hora de la ejecución de obras.

Art. 9.7.8. Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas.

Para la realización de cualquiera de los tipos de actividad arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 44 del Decreto 19/1995, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y el proceso administrativo será el descrito en los artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del Decreto 168/2003, de

17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, con la salvedad de que se informará a la Administración Local tal y como describe el artículo 9.7.30 de la presente normativa.

Art. 9.7.9. Procedimiento Administrativo: Normas de tramitación y medidas adoptadas en licencias de obras sujetas a cautelas arqueológicas:

Antes de la concesión de licencia.

1. El promotor de la obra está obligado a solicitar información a la Unidad de Arqueología del Ayuntamiento sobre las características de la parcela o inmueble objeto de la concesión de licencia, y a comunicar al mismo el tipo de obra que se quiere acometer, presentando en determinados casos un anteproyecto y un levantamiento de estado actual (en los casos de rehabilitación).

2. La Unidad de Arqueología del Ayuntamiento comunicará al promotor mediante informe las disposiciones en materia de arqueología correspondientes a la parcela o inmueble en cuestión objeto de la actividad arquitectónica.

Si a tenor del informe resultase necesaria una actividad arqueológica preventiva, el Ayuntamiento de Jerez lo pondrá en conocimiento del promotor, al que se indicará, asimismo, su obligación de correr con los costes derivados de la investigación, en virtud del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/ 1995, de 7 de febrero.

En caso negativo (no conveniencia de realizar actividad arqueológica), se razonarán las causas que motiven tal decisión, lo cual puede suceder, bien por extensión de cautelas arqueológicas, bien por incompatibilidad del proyecto de obra con el grado de protección arqueológica determinado. En tal caso se establecerán las medidas correctoras que se estimen oportunas.

3. La gestión de un Proyecto Arqueológico se realizará a través de la Unidad de Arqueología del Ayuntamiento, que informará a la Delegación Provincial acerca del mismo. A partir de esta notificación, se estará a lo decretado por la Consejería de Cultura en relación a tramitaciones de expedientes para actividades arqueológicas motivadas por licencias de obras, según lo establecido tanto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, como en el de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. En el caso en que las obras a realizar supongan la demolición del inmueble, el promotor estará obligado a su comunicación al Ayuntamiento de Jerez, al menos, con tres meses de antelación, ante la posibilidad de desarrollar algunas actividades arqueológicas previas a la demolición (como estudios de paramentos, levantamientos planimétricos, etc.). El mismo plazo se estimará para aquellas actuaciones que supongan demolición del inmueble por declaración de ruina y que no cuente con proyecto de obra.

5. Para la realización de las actividades arqueológicas ya autorizadas, el Ayuntamiento de Jerez emitirá una licencia de obras temporal, que sólo tendrá vigencia durante el transcurso de las investigaciones, no implicando otro tipo de obras salvo las pertinentes por razones de seguridad y salud laboral.

6. La concesión de la licencia de obras definitiva no se producirá hasta tanto no se haya emitido el informe de valoración de resultados y medidas correctoras a que hace referencia el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía que será remitido, al mismo tiempo, a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Cádiz. En este sentido, la valoración o adopción de medidas cautelares que conlleve la conservación de los restos arqueológicos, podrá suponer la suspensión de la licencia de obras prevista hasta tanto no se recoja en el proyecto las modificaciones pertinentes para la protección y salvaguarda de los restos a conservar.

Después de la concesión de licencia.

1. El Ayuntamiento de Jerez velará en todo momento por el estricto cumplimiento de lo estipulado en las licencias de obras sobre parcelas o inmuebles sujetos a cautelas arqueológicas, llegando incluso a la revocación o suspensión de dichas licencias en el caso en el que se produzca incumplimiento o modificación injustificada del proyecto, y en los casos en los que se pongan en peligro los bienes arqueológicos, sin menoscabo de que la administración competente en materia de patrimonio pueda incoar, tramitar y culminar su propio expediente sancionador.

2. En cuanto a las parcelas o inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, el Ayuntamiento de Jerez podrá suspender la licencia concedida ante la eventual aparición de restos arqueológicos. En tal caso se estará a lo reflejado en los apartados anteriores.

En cualquier caso, ninguna de estas medidas o de las que se puedan dar en adelante, puede entrar en contradicción o suponer incumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Art. 9.7.10. Proyectos de Actividad Arqueológica.

El contenido de los Proyectos de Actividad Arqueológica se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o en su defecto, a la normativa vigente en cada momento.

Art. 9.7.11. Informe Preliminar de la Actividad Arqueológica, previo a la Memoria Científica de la Actividad Arqueológica para inclusión de la actividad en la Carta Arqueológica.

Una vez finalizada la actividad arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Actividad Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares a la administración local, de manera que los datos de la intervención puedan introducirse en el programa de la Carta Arqueológica Municipal. En dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

- Informe técnico descriptivo de la actividad.
- Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la actividad 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:

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

Art. 9.7.12. Criterios básicos de Conservación del Patrimonio Arqueológico.

Se entenderán estructuras conservables aquellas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una época histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables para disfrute público aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral o espacio público objeto de la intervención.

La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una intervención decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

1. Documentación y levantamiento de las estructuras.
2. Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.
3. Conservación e integración visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiere un reformado de proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

1. Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras.
2. Integración en el diseño de edificación.

SECCIÓN TERCERA – NIVELES DE PROTECCIÓN Y ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

Art. 9.7.13. Ámbito de aplicación.

1. Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el presente PGOU serán de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica, en virtud a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. De la conjunción de la Zonificación Arqueológica, el Nivel de Protección asignado y el tipo de obra a realizar se derivarán las cautelas y los tipos de actividades arqueológicas a considerar sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.
3. El presente PGOU recoge las zonificaciones arqueológicas propuestas por la Carta Arqueológica de la Ciudad de Jerez y los yacimientos arqueológicos del término municipal registrado en la base de datos del Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA) , del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, cuyos códigos de identificación (Cod SIPHA) quedan reflejados en las siguientes tablas de información. Se añaden además 7 yacimientos del área periurbana de la ciudad (nº 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 20, del presente PGOU), no incluidos en el SIPHA, y si recogidos en La Carta Arqueológica de la Ciudad de Jerez.

Art. 9.7.14. Zonificaciones arqueológicas recogidas por el presente PGOU.

La delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica (zonificaciones arqueológicas) supone la identificación, mediante la graficación de perímetros cerrados contenidos en la documentación gráfica del presente PGOU, de áreas sobre las que contemplar las correspondientes medidas de conservación, protección o actividad arqueológica. Para los yacimientos del término municipal se ha utilizado igualmente una graficación mediante perímetros cerrados salvo en los casos en los que no existe documentación suficiente. En éstos se ha optado por una identificación puntual y el establecimiento de un diámetro de protección de 200 metros en torno a su localización.

Art. 9.7.15. Nivel de protección I o Protección integral.

Definición

Se le asigna a aquellos bienes que por su importancia arqueológica, valores históricos o singularidad artística, deberán ser conservados integralmente para su estudio científico y disfrute cultural. Son bienes de carácter individual y se distribuyen de manera dispersa por la totalidad del núcleo urbano y Término Municipal.

Ámbito de aplicación. Se aplica a:

1. Inmuebles cuyo grado de catalogación sea BIC declarado o incoado y BIC propuesto, excepto el recinto amurallado al que por sus características se le da un tratamiento individualizado en el siguiente apartado.
2. Inmuebles cuyo grado de catalogación sea Bien de Catalogación General.

3. Yacimientos arqueológicos del Término Municipal cuyo grado de catalogación sea BIC declarado o incoado y BIC propuesto y que a continuación se relacionan: El nº 1 Mesas de Asía posee declaración de BIC individualizada por Real Decreto 63/2000, BOE Nº 111, 09/05/2000, como Zona Arqueológica con una delimitación claramente especificada, recogida en el presente documento.

Los números 2 a 7 corresponden a Bienes de Interés Cultural declarados como tal por la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Castillos, cuevas con representación rupestre...), y recogidos así tanto en el SIPHA del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, como en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Para su delimitación en el presente PGOU se ha utilizado un área polygonal cuadrada de 200 metros con centro en el inmueble protegido.

Para el área polygonal del nº 7, Cueva de las Motillas, hemos establecido una cuadrado de 600 metros de lado dadas sus características especiales en un entorno kárstico (Complejo de las Motillas) que incluye otros yacimientos inmediatos como indicamos en la tabla general.

Nº PGOU	Denominación del Bien	Régimen de Protección	Estado Administrativo Tipo de Patrimonio Tipología	Época	Descripción	Fecha Disposición	Cod SIPHA (IAPH)
1	Mesas de Asía	(BIC)	Declarado Inmueble Zona Arqueológica	Neolítico, Edad del cobre, Edad del bronce, Edad del hierro, Edad romana, Edad Media	Ciudades, Asentamientos, Talleres líticos	6/03/2000 BOE 9/05/200 Nº 111	110200048
2	Torre Macharnudo	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento		Torres	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200036
3	Torre Gíbalbín	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Edad Media	Torres	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200037
4	Torre Cara	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Edad Media	Torres	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200038
5	Castillo de Berroquejo	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Edad Media	Castillos, Actividad Militar	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200039
6	Castillo de Melgarejo	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Edad del cobre, Edad del bronce antiguo, Edad Media	Asentamientos, Castillos	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200040
7	Cueva de las Motillas (Complejo de las Motillas)	(BIC)	Declarado Inmueble Monumento	Prehistórico superior, Neolítico final, Edad del cobre, Edad del bronce Final	Sitios con representación s rupestres, Construcciones funerarias, Asentamientos	25/06/1985 BOE 29/06/1985 Nº 155	110200066

Se excluyen de este listado por problemas de definición o no pertenecer actualmente al término municipal de Jerez: **Castillo de Gizonza (cod SIPHA-110200035) , Fuerte del Tempul (cod SIPHA-110200044) y Torre de Calduba (cod SIPHA-110200045) y Castillo del Tesorillo (cod SIPHA-110200042).**

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier inmueble o yacimiento arqueológico que adquiriera alguna de las categorías anteriormente señaladas.

Actividades arqueológicas preceptivas:

La modalidad de actividad arqueológica permitida será la de "Puntual". No se permitirá actuación alguna a excepción de aquellas encaminadas a la investigación, conservación y puesta en valor de los mismos. Las actividades preceptivas son las siguientes:

- Estudio de paramentos, siempre que el proyecto de obra afecte a estructuras emergentes.
- Sondeos arqueológicos: cuando sean necesarios para el correcto desarrollo del análisis de estructuras emergentes o bien para toma de muestras.
- Excavación en extensión: exclusivamente para investigación y consecuente puesta en valor y siempre dentro de un proyecto general de investigación aprobado por la Dirección General de BB.CC.
- Cuando por necesidades derivadas de la realización de obras para la instalación de infraestructuras fuera necesario ejecutar movimientos de tierra o apertura de canalizaciones en estructuras portantes, estas tendrán que contar con supervisión arqueológica, deberán hacerse con medios manuales y podrán plantearse como excavación o análisis de estructuras emergentes, en función del alcance de las obras.
- No se contempla la actividad arqueológica de control de movimientos de tierra.

Art. 9.7.16. Nivel de protección II.

Definición

El sistema defensivo islámico constituye en sí mismo un elemento de especial trascendencia histórica para la ciudad que requiere un tratamiento individualizado. Por ello se considera conveniente crear un nivel de protección propio -similar al del nivel I, nivel al que en realidad pertenece al estar catalogado como BIC-, en el que además y debido a la tradicional utilización de estas estructuras como medianeras y como apoyo de construcciones adosadas por los inmuebles colindantes, se especifique la liberación de toda construcción no catalogada ajena al mismo.

Ámbito de aplicación

Se aplica a:

1. Estructuras del sistema defensivo.
2. Inmuebles que contienen o colindan con elementos del sistema defensivo.
3. Vías públicas que tienen relación con el entramado defensivo.

La distribución espacial de este nivel de protección está condicionado por el propio perímetro de la cerca y ocupa una zona que a modo de anillo perimetral rodea la totalidad de la antigua medina islámica.

Fuera de este perímetro pero formando parte también del sistema defensivo y por tanto correspondientes a este mismo grado de protección, se recogen los restos de lo que pudieron ser los reducidos defensivos que controlaban los accesos a la ciudad por la puerta de Santiago, la de Sevilla (ex-convento de santo Domingo) y la del Real (ex-convento de san Francisco).

Su delimitación exterior viene marcada por las calles Puerto (en su tramo inicial), Armas, Plaza del Arenal, Lancería, Larga, Porvera, Ancha, Plaza de Santiago, Angostillo de Santiago, Muro, Ronda del Caracol, puerta de Rota, puerta del Arroyo, Cazorla Alta y Ciegos.

Actividades arqueológicas preceptivas:

En las estructuras estrictas conocidas del sistema defensivo sólo se permitirán Actividades Arqueológicas de tipo Puntual y de tipo Preventiva, según el Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente. Las Actividades Arqueológicas Puntuales se llevarán a cabo en caso de que vayan encaminadas a la investigación o como apoyo a la restauración, conservación o puesta en valor. Por otro lado, las Actividades Arqueológicas Preventivas serán realizadas cuando se produzcan actuaciones motivadas por la ejecución de obras de nueva construcción, rehabilitación, etc. de viviendas adosadas a las estructuras del sistema defensivo o motivadas por la ejecución de obras de infraestructuras que afecten a las estructuras del sistema defensivo. Las actividades preceptivas son:

- Estudio de paramentos, siempre que el proyecto de obra afecte a las estructuras emergentes.
- Sondeos arqueológicos: cuando sean necesarios para el correcto desarrollo del análisis de las estructuras emergentes o bien para la documentación de posibles restos del sistema defensivo en subsuelo.
- Excavación: exclusivamente si el proyecto de obra aprobado contempla la pérdida del sustrato arqueológico.
- En los espacios públicos que afecten al sistema defensivo queda cautelada toda obra que suponga una alteración del subsuelo, incluidas las pavimentaciones de carácter superficial. En función de las características de la obra se requerirá la realización de sondeos y/o excavaciones.
- No se contempla la actividad arqueológica de control de movimientos de tierra.

En el resto del inmueble se permitirán aquellas actividades edificatorias inherentes a su catalogación siempre que no afecten al sistema defensivo o a su puesta en valor.

Art. 9.7.17. Nivel de protección III.

Definición

Se le asigna a aquellas parcelas urbanas o rústicas donde se presupone la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados, cuya valoración tras la actividad arqueológica puede permitir su posible integración en el tejido edilicio o puesta en valor. El grado de integración podrá ser total, parcial o nulo, según su estado de conservación y a consideración de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Se distribuyen por la totalidad del núcleo urbano y el término

municipal y en unos casos afectan a zonas compactas, mientras que en otros se trata de parcelas de carácter individual ubicadas en áreas de protección inferior.

Ámbito de aplicación. Afecta a:

1. Inmuebles cuyo grado de catalogación en el PGOU sea Interés Específico o Interés Genérico, tanto declarado como propuesto. Se trata de inmuebles de carácter individual con un destacable valor histórico que se distribuyen por todo el núcleo urbano. En aquellos casos en los que además de esta catalogación municipal los bienes en cuestión tengan categoría de BIC o de Bien de Catalogación General, o se haya propuesto su inclusión en BIC o CGPH será de aplicación la normativa del nivel I.

2. Todas las parcelas y vías públicas situadas en el interior del recinto murado correspondientes a la antigua medina islámica, es decir todo el espacio encerrado dentro del anillo perimetral del sistema defensivo no afectado por el nivel de protección II. La constatación en esta zona de restos arqueológicos emergentes enmascarados entre el actual caserío, obliga a un exhaustivo control tanto del subsuelo como de las estructuras aéreas en previsión de posibles hallazgos.

Quedan excluidas aquellas parcelas en las que ya se hayan realizado excavaciones arqueológicas en extensión o hayan perdido el sustrato arqueológico por la existencia de sótano.

3. Todas las parcelas y vías públicas afectadas por el área delimitada como necrópolis, arrabal islámico y áreas de instalaciones de producción alfarera medieval. La delimitación de esta zona en el barrio de San Miguel a extramuros de la ciudad, en las proximidades de la puerta del Real, viene dada por la documentación de restos arqueológicos correspondientes a estos espacios perturbados y responde a la ubicación habitual en las ciudades islámicas.

Su delimitación exterior queda marcada por las siguientes calles; Conde de Bayona, Guarnidos, Estereros, Santa Clara, plaza Santos, Pavón, Doña Felipa, Corredera (tramo inicial), plaza Esteve, Lancería, plaza del Arenal, Amas.

Las edificaciones incluidas en esta zona serán sometidas al grado de protección inherente a su catalogación

4. Todas las parcelas y vías públicas afectadas por el área delimitada como cementerio judío. Aunque no existen registros arqueológicos referentes al cementerio hebreo, la documentación escrita obliga a incluir como zona de protección el área situada en el barrio de san Pedro frente a la antigua judería. Respecto a su ubicación, la bibliografía tradicional lo sitúa entre las calles Honda, Medina y Bizcocheros, prolongando su límite máximo hasta la calle Honsario. Esto supondría una extensión muy considerable por lo que por el momento se señala su límite máximo en la calle Morenos.

Las edificaciones incluidas en esta zona serán sometidas al grado de protección inherente a su catalogación.

5. Todas las parcelas y vías públicas afectadas por la delimitación del asentamiento de Prehistoria Reciente. Parte de este asentamiento se localiza en el interior de la antigua medina islámica por lo que ya está incluido como zona de protección. En el exterior de la muralla sus límites constatados por hallazgos arqueológicos son: calle Barreras, Marqués de Cádiz, Doctor Félix Rodríguez de la Fuente, Taxdirt, Tempul- Antiguo Cuartel, Madreselva, Hiedra, Juan Puerto Aragón, San Vicente, Amapolas, Muro y Angostillo de Santiago.

Las edificaciones incluidas en esta zona serán sometidas al grado de protección inherente a su catalogación.

6. Todos los yacimientos arqueológicos situados fuera de la delimitación de Conjunto Histórico y catalogados en la Carta Arqueológica de Jerez correspondiente al núcleo urbano. Su delimitación en polígonos se ajusta a la efectuada para la mencionada Carta Arqueológica. Estos yacimientos son los siguientes:

Nº	Nombre	Época	Descripción	Cod SIPHA (IAPH)
8	Los Siles/ La Carrizosa	Prehistoria reciente, Edad del cobre, Época romana, Islámico Prealmohade, Islámico Almohade	Silos, Enterramiento en Silos Alfár, Testar	110200302
9	Montealto (Los Villares-Rabatun-La Romera)	Edad del cobre, Protohistoria, Época romana	Silos, Fondos de Cabaña, Necrópolis, Alfár	110200115
10	El Almendral	Época romana	Villae, Alfár	
11	El Salobral (Tempul)	Época romana	Villae, Alfár	
12	Picadueña alta	Prehistoria reciente, Edad del cobre, Islámico Prealmohade, Islámico Almohade, Medieval cristiano, Siglo XVI	Silos, Pozos de vertido	
13	Cerro del Asno	Prehistoria reciente		
14	Las Salinillas	Medieval cristiano		
15	Higuera de las Coles. Vña Bea	Protohistoria, Época romana, Islámico Prealmohade, Islámico Almohade	Asentamientos, Villae, Alfár, Silos, Alquería	110200301
16	El Lúgido	Protohistoria		
17	Las Pedreras/El Portal	Visigodo	Necrópolis	110200095
18	La Corta	Protohistoria, Época romana?, Siglo XVI?, Siglos XVII-XVIII?	Embarcadero	110200071
19	La Cartuja- Cerro de los Olivares- Depósito de Sementales	Época romana, Medieval cristiano	Villae, Alquería	110200090
20	La Canaleja	Época romana	Villae, Alfár	

7. Todos los yacimientos arqueológicos situados en el Término Municipal de Jerez registrados en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA) del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico (ámbito rústico), cuya información básica ha sido suministrada desde el Museo Arqueológico Municipal.

Nº PGOU	Nombre	Época	Descripción	Cod SIPHA (IAPH)
21	Abriego Alto (Complejo de las Motillas)	Edad del cobre, Época romana	Fosas funerarias	110200062
22	Abriego del Bombín (Complejo de las Motillas)	Edad del cobre, Época romana	Necrópolis	110200129
23	Acueducto Romano	Época romana	Acueductos, TAMBÍEM 110200098	110200097
24	Alamedilla	Edad del cobre, Edad del cobre campaniforme, Edad del Hierro I, Época romana	Asentamientos, Talleres líticos, Villae	110200230
25	Aljijarillo	Época romana	Asentamientos	110200261
26	Arroyo de la Compañía	Protohistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200256
27	Baños de Gizonza	Época romana	Ciudades	110200050
28	Berango	Protohistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200297
29	Berlanga	Paleolítico inferior, Edad del cobre, Edad del bronce	Talleres líticos	110200306
30	Bolaños 1	Época romana	Asentamientos	110200258
31	Bolaños 2	Época romana	Asentamientos	110200204
32	Bolaños 3	Época romana	Asentamientos	110200205
33	Bolaños 4	Época romana	Villae, Alfares	110200206
34	Calderetas 1	Protohistoria	Asentamientos	110200250
35	Calderetones 2	Edad del cobre, Protohistoria	Asentamientos	110200251
36	Carretera de El Cuervo- El Palomar	Edad Media	Silos, Almacenamiento	110200207
37	Casa Colorá	Paleolítico inferior, Paleolítico medio, Edad del cobre, Edad del bronce	Silos con útiles líticos	110200240
38	Casa de Los Prados	Edad del Hierro I	Almacenamientos	110200211
39	Casa Miranda	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200286
40	Casa Santa María	Paleolítico, Época romana	Asentamientos, Silos con útiles líticos	110200287
41	Casablanca	Bajo imperio romano, Alta Edad Media		110200120
42	Cerro Capita	Época romana, Edad Media, Alta Edad Media	Villae, Alquerías, Alfarrerías	110200225
43	Cerro Cojumbriello	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías	110200264
44	Cerro Corchuelo	Época romana	Asentamientos	110200288
45	Cerro de la Balida- Spinola	Edad del cobre, Edad del bronce final, Edad del Hierro I	Asentamientos, Talleres líticos, Poblados	110200234
46	Cerro de la Cartuja	Neolítico, Protohistoria	Asentamientos	110200219
47	Cerro de la Compañía	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200279
48	Cerro de los Nortes	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200253
49	Cerro de Marín	Neolítico Época romana	Necrópolis, Asentamientos, Villae	110200132

50	Cerro de Tolain	Prothistoria, Época romana	Poblados, Villae	110200252
51	Cerro del León	Edad del cobre, Edad del bronce, Alta Edad Media	Talleres líticos, Construcciones funerarias	110200131
52	Cerro del Obispo	Prothistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200285
53	Cerro Naranja	Edad del Hierro II, Época romana	Asentamientos	110200049
54	Complejo de las Motillas(Lleno del Higueral, Abrigo Alto, Cueva del Higueral, Cueva de las Motillas, Cueva de los Marques, Abrigo del Bombín)	Paleolítico medio, Paleolítico superior, Edad del cobre, Edad del bronce	Sitios con útiles líticos, Asentamientos	110200130
55	Corchitos	Época romana	Villae	110200212
56	Cortijo de Alcántara	Eppaleolítico, Neolítico final, Época romana	Talleres líticos, Cuevas artificiales (Tumbas)	110200052
57	Cortijo de Alcobainas	Edad del cobre, Edad del bronce antiguo, Época romana	Dómenes	110200064
58	Cortijo de Algarve	Época romana	Alfares	110200075
59	Cortijo de Burujena	Edad del bronce final	Asentamientos	110200069
60	Cortijo de Casa Blanquilla	Paleolítico, Epipaleolítico, Edad del cobre, Edad del bronce final, Edad del Hierro II, Época romana, Bajo imperio romano, Alta Edad Media	Talleres líticos, Sitios con útiles líticos, Asentamientos	110200053
61	Cortijo de Cestelo	Edad del bronce, Época romana, Alto imperio romano	Poblados, Villae, Construcciones funerarias	110200244
62	Cortijo de Crespellina	Época romana	Asentamientos	110200076
63	Cortijo de Cuervo Chico	Edad del cobre, Edad del bronce	Asentamientos	110200214
64	Cortijo de Cuervo Grande	Edad del cobre, Edad del bronce Tardío, Edad del Hierro I	Asentamientos	110200215
65	Cortijo de El Bujón	Edad del cobre, Edad del cobre campaniforme, Edad del bronce final	Asentamientos	110200228
66	Cortijo de Frías	Época romana	Asentamientos, Alfares	110200077
67	Cortijo de la Florida	Edad del cobre, Edad del bronce	Asentamientos	110200307
68	Cortijo de la Herradura	Bajo imperio romano, Edad Media	Pectos	110200085
69	Cortijo de la Jara	Época romana	Villae	110200080
70	Cortijo de la Martella	Época romana	Alfares	110200081
71	Cortijo de la Torre	Edad del Hierro II, Época romana, Edad Media	Asentamientos, Alquerías	110200072
72	Cortijo de Matajaca	Época romana		110200083
73	Cortijo de Montegil	Época romana		110200113
74	Cortijo de Painobo	Edad del cobre, Edad del bronce, Época romana, Bajo imperio romano, Alta Edad Media	Asentamientos, Villae, Actividad agropecuaria	110200078
75	Cortijo de Prune	Alto imperio romano, Bajo imperio romano	Construcciones funerarias	110200079

76	Cortijo El Solillo Nuevo	Bajo imperio romano	Construcciones funerarias	110200133
77	Cortijo los Romanitos	Época romana		110200087
78	Cortijo Nuevo	Neolítico, Edad del bronce final	Asentamientos	110200218
79	Cortijo Roa la Bota	Prothistoria, Época romana	Asentamientos, Villae	110200088
80	Cuervo Chico	Prothistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200254
81	Cuervo Gordo/Es Cerro Gordo	Prothistoria, Época romana	Asentamientos	110200255
82	Cueva de la Dehesilla	Neolítico, Edad del cobre, Edad del bronce final	Asentamientos, Cistas, Poblados	110200310
83	Cueva de las Palomas	Epipaleolítico, Neolítico, Edad del cobre, Edad del bronce		110200054
84	Cueva de los Marques (Complejo de las Motillas)	Edad del cobre		110200067
85	Cueva del Higueral (Complejo de las Motillas)	Solutrense, Neolítico, Edad del cobre, Edad del bronce, Época romana, Edad Media		110200065
86	Dehesa de Bajías	Época romana		110200134
87	Dehesa de La Fantasia	Época romana	Ciudades	110200089
88	El Alcaparral	Época romana		110200259
89	El Bonete	Prothistoria, Época romana	Asentamientos, Villae	110200294
90	El Boticarío	Época romana	Alfares, Villae	110200091
91	El Boyal	Paleolítico medio, Edad del cobre, Edad del bronce, Alto imperio romano	Talleres líticos	110200092
92	El Cementerio (El Torno)	Época romana		110200093
93	El Duende	Edad del Hierro I, Época romana	Poblados, Villae	110200249
94	El Mayorazgo	Prothistoria	Poblados	110200274
95	El Morisco	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías, Actividad agropecuaria	110200245
96	El Muelle (Ver Mesas)	Época romana	Muelles, Comercio	110200135
97	El Olivar	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías, Actividad agropecuaria	110200246
98	El Pino	Época romana	Villae	110200300
99	El Salto al Cielo	Época romana	Edificios agropecuarios	110200139
100	El Tejar	Prothistoria, Época romana	Asentamientos	110200260
101	El Tesorillo	Paleolítico inferior, Paleolítico medio, Época romana	Sitios con útiles líticos, Construcciones funerarias	110200099
102	El Trobal	Edad del cobre	Poblados, Sitios, Almacenamiento agrícola	110200068
103	Ercinar de Vicos	Epipaleolítico	Sitios con útiles líticos	110200056
104	Ermita de la Ina		Ermitas	110200143
105	Ermita de los Padres Cartujos		Ermitas	110200144
106	Escuelas José Antonio (Barca de la Florida)	Alta Edad Media		110200122

107	Espartinas	Edad del cobre, Edad del bronce, Época romana	Asentamientos, Construcciones funerarias	110200102
108	Estación del Cuervo	Edad del Hierro I	Asentamientos	110200213
109	Estrella del Marqués	Época romana, Edad Media	Villae	110200103
110	Finca de la Penuela	Bajo imperio romano, Alta Edad Media	Construcciones funerarias	110200119
111	Finca El Olivillo	Epipaleolítico, Neolítico, Época romana, Edad Media	Sitios con útiles líticos, Villae, Alquerías	110200057
112	Finca Las Quinientas	Edad del Hierro II, República Romana, Época romana, Edad Media		110200073
113	Fuente de La Salud	Época romana, Edad Media		110200104
114	Garrapilo	Paleolítico, Edad del cobre	Talleres líticos	110200305
115	Gbalbin	Edad del cobre, Edad del bronce final, Edad del Hierro, Época romana, Edad Media	Asentamientos, Fortificaciones, Ciudades	110200105
116	Graveras de El Torno	Paleolítico medio, Edad del cobre	Talleres líticos, Sitios con útiles líticos	110200232
117	Greduela 1	Época romana	Asentamientos	110200239
118	Habillo Viejo	Alto imperio romano		110200137
119	Haza de La Torre	Edad del cobre, Edad del bronce tardío, Edad del Hierro I, Época romana, Edad Media	Asentamientos, Construcciones funerarias, Necrópolis, Villae, Alquerías	110200123
120	Haza de Padilla	Alta Edad Media		110200124
121	Haza del Camino	Época romana, Edad Media	Alquerías, Alfares	110200278
122	Hinjal	Época romana	Asentamientos	110200257
123	Huerto Juncal	Edad Media	Alquerías	110200208
124	La Bardona	Época romana	Villae	110200248
125	La Basurita	Edad del Hierro I	Asentamientos	110200236
126	La Basurita 2	Prehistoria reciente, Protohistoria	Asentamientos	110200290
127	La Bernala	Edad del cobre, Edad del bronce	Talleres líticos	110200308
128	La Blanquita	Epipaleolítico, Neolítico, Edad Media	Asentamientos	110200058
129	La Cantera/Los Villares/ Río Viejo	Época romana	Villae	110200111
130	La Doncella	Edad del cobre, Edad del bronce	Sitios con útiles líticos, Asentamientos, Talleres líticos	110200229
131	La Gálguera (BIC MESAS)	Época romana	Villae	110200192
132	La Iña	Alta Edad Media	Construcciones funerarias	110200106
133	La Isleta	Edad del cobre, Edad del bronce final	Asentamientos	110200209
134	La Mariscala (en BIC MESAS)	Edad del bronce final	Asentamientos	110200224
135	La Romera	Época romana	Alfares	110200298
136	La Salinilla 2	Edad del bronce final	Poblados	110200223
137	La Silla 2	Protohistoria	Asentamientos	110200263

138	La Zarpa	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200293
139	La Zarpa 2	Protohistoria	Asentamientos	110200295
140	Laguna de los Tollos	Paleolítico, Neolítico, Edad del cobre	Talleres líticos	110200182
141	Lagunas de Medina	Paleolítico	Graveras, Sitios con útiles líticos	110200141
142	Las Carreñas	Época romana	Villae	110200292
143	Las Monjas	Protohistoria, Edad Media	Sitios con útiles líticos, Asentamientos, Alquerías	110200280
144	Loma de Aljar	Época romana	Asentamientos	110200262
145	Loma de Aljar 2	Edad Media	Alquerías	110200217
146	Loma de Espartinas	Edad del cobre, Edad del Hierro I, Época romana	Asentamientos, Poblados, Construcciones funerarias, Villae	110200247
147	Loma de la Cartuja	Edad Media	Alquerías	110200220
148	Loma de La Ventosilla I	Edad del bronce final, Época romana	Asentamientos, Alfares	110200070
149	Loma de La Ventosilla II	Época romana	Edificios industriales	110200110
150	Loma de Pozuela	Época romana	Asentamientos	110200284
151	Lomopardo	Paleolítico inferior, Paleolítico medio, Edad del cobre, Edad del bronce, Época romana, Edad Media	Sitios con útiles líticos, Asentamientos, Villae, Alquerías	110200238
152	Los Prados	Época romana	Alfares	110200210
153	Los Repastaderos	Paleolítico, Edad del cobre, Edad del bronce	Sitios con útiles líticos	110200303
154	Los Toros	Protohistoria, Época romana	Asentamientos	110200291
155	Los Tofuños	Época romana		110200273
156	Llano del Higueral (Complejo de las Moblias)	Paleolítico medio		110200051
157	Majarromaque	Paleolítico inferior, Paleolítico medio, Época romana, Edad Media	Yacimientos paleontológicos, Sitios con útiles líticos, infraestructuras hidráulicas, Alquerías	110200231
158	Marisma de Rajaldabas	Época romana	Alfares	110200283
159	Maritata	Edad del Hierro I	Asentamientos	110200221
160	Malamoros	Edad Media	Alquerías	110200299
161	Mesas 2 (en BIC MESAS)	República romana	Asentamientos	110200189
162	Mesas 3 (en BIC MESAS)	Época romana	Alfares	110200190
163	Mesas 4 (en BIC MESAS)	Época romana	Alfares	110200191
164	Mesas de Santiago	Edad del cobre, Edad del bronce final, Época romana, Edad Media	Asentamientos, Alquerías	110200112
165	Mojón Blanco 1	Época romana	Villae	110200226
166	Mojón Blanco 2	Época romana	Villae	110200227
167	Montegil de Buenavista	Protohistoria, Época romana, Edad Media	Asentamientos	110200275

168	Monteilele	Neolítico	Talleres líticos	110200178
169	Olivar de la Rabia	Época romana		110200114
170	Pago Arina	Alta Edad Media		110200125
171	Pago de San Julián	Época romana		110200138
172	Palmar del Conde	Paleolítico	Yacimientos paleontológicos, Sitios con útiles líticos	110200237
173	Pavona Grande	Edad Media	Alquerías	110200296
174	Portugalejo 1	Época romana	Villae	110200241
175	Portugalejo 2	Época romana	Villae	110200242
176	Portugalejo 3	Época romana	Villae	110200243
177	Pozuela Alta	Prehistoria reciente, Protohistoria	Asentamientos	110200276
178	Pozuela Alta 2	Alta Edad Media, Califato, Baja Edad Media	Asentamientos	110200277
179	Puente La Guareña	Edad del cobre, Edad del bronce	Asentamientos	110200304
180	Rancho Perea	Época romana	Alfares	110200116
181	Regajo (en BIC MESAS)	Época romana	Villae	110200193
182	Romanina Alta 1	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías	110200265
183	Romanina Alta 2	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías	110200265
184	Romanina alta 3	Época romana	Villae	110200267
185	Romanina Alta 4	Época romana	Villae	110200268
186	Romanina Alta 5	Época romana, Edad Media	Villae, Alquerías	110200269
187	Romanina Alta 6	Época romana		110200270
188	Romanina Alta 7		Sitios con útiles líticos	110200271
189	Romanina Alta 8		Sitios con útiles líticos	110200272
190	Romanina la Baja	Época romana		110200117
191	Rosario 1 (en BIC MESAS)	Edad del bronce, Época romana, Edad Media	Necrópolis	110200183
192	Rosario 2 (en BIC MESAS)	Protohistoria, Época romana	Necrópolis	110200184
193	Rosario 3 (en BIC MESAS)	Protohistoria, Época romana	Necrópolis	110200185
194	Rosario 4 (BIC MESAS)	Protohistoria, Época romana	Necrópolis	110200186
195	Rosario 5 (en BIC MESAS)	Época romana	Asentamientos	110200187
196	Vña Cabeza Alcalde	Protohistoria, Época romana	Asentamientos, Villae, Necrópolis	110200281
197	Vña Rosario 1	Época romana	Asentamientos	110200282
198	Vña Santa Lucía	Neolítico, Época romana	Talleres líticos, Villae	110200181

Se han excluido de este listado los siguientes yacimientos cuya información es dudosa: Cortijo Vña Perdida (cod SIPHA-10200180), El Torno (cod SIPHA-10200100), Gravera de San Isidro (cod SIPHA- 110200235), Las Arenas (cod SIPHA-110200216), Mesas (cod SIPHA-110200188),

Oleícola fabril (cod SIPHA-110200059), Pago de la Marisma de Tocina (cod SIPHA-110200060), Santa María del Pino (cod SIPHA-110200061).

Este grado de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la fecha de redacción del presente PGOU.

Actividades preceptivas:

En aquellos inmuebles afectados por este grado de protección será siempre necesaria la realización de Actividad Arqueológica Preventiva.

En el caso de los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable se aplicarán las mismas disposiciones que en el urbano siempre que se proyecten actividades de uso extractivo (Art. 12.2.3), infraestructuras de servicio (eléctricas, viarias, abastecimiento y saneamiento), usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos, y usos recreativos que alteren sustancialmente el subsuelo (campos de golf, circuitos, etc).

La actividad arqueológica previa, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales y los técnicos competentes en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que éstos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.

Los tipos de actividades a realizar son:

- Estudio de paramentos siempre que el proyecto de obra afecte a las estructuras emergentes, exceptuando aquellos inmuebles con sistemas estructurales contemporáneos.
- Sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del solar o yacimiento arqueológico.

Se entiende por excavación en extensión aquella que atañe a la totalidad del espacio afectado por la obra, dentro de los límites establecidos por la normativa de seguridad vigente. La cota de afección estará en función de las necesidades de la investigación y no por las impuestas por la nueva construcción, siempre que en el proyecto de edificación se prevea una afección de sustrato arqueológico.

- En los espacios públicos protegidos por este nivel será necesaria la realización de sondeos y/o excavaciones en toda obra que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir aparcamientos subterráneos, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o modificación en anchura o profundidad de las existentes. Quedan exentos de las cautelas arqueológicas en dichos espacios las obras de sustitución sobre las mismas líneas de redes, así como las pavimentaciones de carácter superficial.

- En el caso de que se proyecten o ejecuten obras que afecten a los yacimientos arqueológicos de este nivel de protección, situados en el término municipal, estas obras podrán quedar condicionadas a la realización, previo a cualquier movimiento de tierras, de una Actividad Arqueológica Preventiva. Esta Actividad Arqueológica de Prospección Superficial podrá llevarse a cabo en los supuestos en que exista una escasez de información sobre el yacimiento arqueológico en cuanto a su delimitación espacial, y podrán añadirse Sondeos Arqueológicos a la actuación, cuando vaya a producirse una afección directa de las obras, sobre cualquiera de los yacimientos incluidos en este nivel. La finalidad de los sondeos será la de determinar el posible impacto que puedan provocar las obras proyectadas. la de delimitar el espacio subyacente ocupado y la de definir con exactitud los restos arqueológicos que puedan ser localizados. Al término de dicha actividad arqueológica, la Administración Competente en materia de patrimonio arqueológico, podrá establecer nuevas medidas de conservación y/o protección mediante Resolución.

Art. 9.7.18. Nivel de protección IV.

Definición

Se trata de un área de protección cautelar que afecta a los inmuebles situados en el Conjunto Histórico declarado y que no han sido incluidos en ninguno de los niveles de protección anteriores. Aunque no se tiene constancia precisa, la ejecución de obras en los mismos podría suponer la pérdida o destrucción de bienes muebles o inmuebles pertenecientes al Patrimonio Histórico y no evaluados al día de hoy.

Ámbito de aplicación. Afecta a:

Inmuebles del interior del Conjunto Histórico cuyo grado de catalogación en el PGOU sea Conservación Arquitectónica o estén incluidos en Áreas de Actividad.

Forman un área cerrada cuya delimitación viene definida en parte por los límites de protección anteriores y por otra parte por la delimitación del Conjunto Histórico:

- En sentido Norte-Sur el perímetro está bordeado por las calles Asta, Barreras, plaza de Santiago, Ancha, Povera, Larga, plaza Esteve, Corredera, Doña Felipa, Pavón, plaza Santos, santa Clara, Esterros, Guarnidos, Conde de Bayona y calle Puerto.
- Por el Sur la línea discurre por ronda de Muleros, ronda de san Telmo, Puerta del Sol y Obispo Cirarda.
- El límite Este viene definido por las calles Hermano Tomás Bengoa, Ferrocaril, Mérito, Porvenir, Marimanta, Diego Fernández Herrera, Maríñiguez, Cartuja, Nuestra Señora de la Paz, Diego Gómez Salido, María Antonia Jesús Tirado, Arcos (tramo final), Pintor Muñoz Cebrían, María del Carmen Requejo, y Juan Antonio Romero.

- El área de protección cierra por el Norte con las calles Circo, Zaragoza, San Cayetano, Santo Domingo, Eguluz, Sevilla, Divina Pastora, Duque de Abrantes, Pizarro, Atalaya y Joaquín Bernal.

Actividades arqueológicas preceptivas

La licencia de obra en los inmuebles afectados por este nivel de protección estará condicionada a la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva consistente en un control de movimientos de tierra según marca el vigente Reglamento de Arqueología, con la posibilidad de abrir una zanja puntual por medios mecánicos bajo la línea de rasante, si la estratigrafía lo aconsejara.

En caso de ocupación bajo rasante, se tendrá que contemplar la conservación y/o puesta en valor de las estructuras que lo requieran, siempre que los restos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptable. Asimismo será requisito indispensable su notificación inmediata a la Consejería de Cultura, quien determinará en última instancia la aplicación, si fuera necesario, de nuevas medidas arqueológicas correctoras.

La aparición de restos arqueológicos podrá llevar aparejada la elevación del grado de protección.

Quedan excluidas aquellas parcelas en las que ya se hayan realizado excavaciones arqueológicas en extensión o hayan perdido el sustrato arqueológico por la existencia de sótano.

En los espacios públicos protegidos por este nivel será obligatorio el control de movimientos de tierra en toda obra que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir aparcamientos subterráneos, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o modificación en anchura o profundidad de las existentes. Quedan exentos de las cautelas arqueológicas en dichos espacios las obras de sustitución sobre las mismas líneas de redes, así como las pavimentaciones de carácter superficial.

Art. 9.7.19. Nivel de protección V.

Definición

Se corresponde con aquellas áreas del núcleo urbano o del término municipal en las que la posible existencia de restos arqueológicos es muy baja, o bien el potencial arqueológico es desconocido.

Ámbito de aplicación. Afecta a:

- Todas las parcelas y edificaciones incluidas en suelo urbano o urbanizable que no estén contempladas en ninguno de los niveles anteriores.
- En el caso del área urbana sus límites son los que siguen:
 - o Al Norte y al Oeste: C.N.IV- Ronda de circunvalación Oeste.

- o Al Sur: Sierra de San Cristóbal en la línea limitrofe con El Puerto de Santa María y antiguo cauce del río Guadalete (carretera de El Portal (CA-201).
- o Al Este: Autopista Sevilla-Cádiz (AP-4) hasta el enlace con la carretera de Arcos y conexión con C.N. IV por la línea máxima de crecimiento de los polígonos industriales.
- En el caso del área no urbana afecta a todo el resto del término municipal.

Actividades arqueológicas preceptivas

- En los espacios afectados por este nivel de protección se podrá solicitar, previo a la licencia de obras, una Actividad Arqueológica Preventiva ya sea en la modalidad de Control Arqueológico de Movimientos de Tierra o en la de Prospecciones Arqueológicas Superficiales, en función de los conocimientos previos que la administración competente en materia de patrimonio tenga del espacio en cuestión.
- En el ámbito rural se aplicarán las mismas disposiciones que en el urbano siempre que se proyecten actividades de uso extractivo (Art. 12.2.3), infraestructuras de servicio (eléctricas, viarias, abastecimiento y saneamiento), usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos, y usos recreativos que alteren sustancialmente el subsuelo (campos de golf, circuitos, etc).
- En el caso de hallazgos casuales, serán de aplicación los artículos 44 de la ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes del hallazgo en el transcurso de obras o remociones de tierra. El tipo de actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos.

Art. 9.7.20. Recalificación.

1. La actividad arqueológica sobre un inmueble o yacimiento arqueológico sin catalogación podrá conllevar su recalificación a los niveles de protección IV, III, o I, en función del interés de las evidencias arqueológicas.
2. La actividad arqueológica sobre un inmueble protegido con el nivel IV podrá conllevar su recalificación a los niveles de protección III, o I, en función del interés de las evidencias arqueológicas.
3. La actividad arqueológica sobre un inmueble o yacimiento arqueológico protegido con el nivel III podrá conllevar su recalificación al nivel de protección I, en función del interés de las evidencias arqueológicas.

Todas las cuestiones no especificadas en la presente normativa, quedarán reguladas según lo dispuesto en la legislación vigente.

CAPÍTULO OCTAVO

PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR

Art. 9.8.1 Bienes objeto de protección.

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

Art. 9.8.2. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1. En el ámbito del presente PGOU, se considerarán jardines protegidos los siguientes:

J01: Jardines del antiguo convento de la Merced en calle Cristal.
 J02: Jardines de la Atalaya.
 J03: Jardines de la finca sita en calle Lealas nº 20.
 J04: Jardines de la antigua bodega Wisdon & Warter.
 J05: Jardines del colegio de la Compañía de María.
 J06: Jardines de las bodegas Harvey.
 J07: Plaza de las Angustias.
 J08: Jardines de las bodegas González Byass.
 J09: Jardines de las bodegas Domecq.
 J10: Alameda Vieja.
 J11: Jardines del Recreo de las Cadenas.

2. El presente documento de PGOU, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos jardines de carácter singular a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el BOE y prensa local. A dichos jardines les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

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

Art. 9.8.3. Medidas de protección.

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

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

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

4. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación.

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

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

Zona de Ordenanzas "A" – Conjunto Histórico Artístico

Art. 10.3.3. Definición.

1. Las edificaciones que se encuentren dentro de la delimitación del Conjunto Histórico correspondientes a proyectos de nueva planta y las de reformas de los existentes, en las partes o elementos no protegidos, deben ajustarse a la normativa que se establece en este epígrafe. Estas normas deben entenderse aplicables también a edificios catalogados siempre que no se contradigan con los propios criterios de protección, grado de catalogación y determinaciones de las fichas de catálogo.

2. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos.

3. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1984.

4. Se prohíbe con carácter general la agregación o agrupación de parcelas en todo el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, se correspondan o no con edificaciones catalogadas.

Excepcionalmente podrán autorizarse agregaciones, por causas debidamente justificadas, tras la solicitud de la correspondiente licencia municipal, y siempre que cuenten con autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

La excepcional aprobación de una agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes. En el caso de fincas con diferente número de plantas se podrá exigir la redacción de Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes evitando las medianeras vistas y manteniéndose la edificabilidad máxima original.

5. Se prohíbe la segregación o parcelación de fincas catalogadas salvo que se realice para recuperar el parcelario original modificado en una agrupación anterior o esté expresamente autorizado en la ficha de catálogo.

6. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número de plantas que se establecen en los planos correspondientes y que, con carácter general, se considerarán obligatorias. En caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente en los planos se indiquen con una línea de división de alturas. Las alturas definidas para solares o edificios destinados a equipamientos públicos o privados deben entenderse como máximas.

En todo lo referente a criterios de medición de alturas, dimensiones máximas y mínimas, construcciones por encima de la altura máxima, etc, se estará a lo dispuesto en el Título de "Normas Generales de la Edificación", no admitiéndose áticos por encima de la altura máxima.

7. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación y siempre tras la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

8. La altura libre que se exige en el Título de Normas Generales de la Edificación se considera como mínima ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.

Art. 10.3.4 Plazas, patios y pasajes.

1. Se entiende por patio estructurante en el Conjunto Histórico-Artístico aquella superficie libre de edificación, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación de dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recorriendo el valor que en la edificación tradicional ostentaba. Podrá haber más de uno en la parcela.

2. Los patios de parcela deberán tener, en su conjunto, una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico. Se entiende por solar teórico la superficie de parcela situada a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior o de cualquier alineación interior definida por el PGOU con respecto a una zona de parcela no edificable.

3. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3 metros de diámetro y exista, al menos, un patio estructurante donde pueda inscribirse un círculo de h/2 con un mínimo de 4,5 metros, salvo que la propia

Art. 10.3.6. Vuelos, cornisas, recercados y elementos decorativos o adosados a fachada.

1. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 30 cm. a razón de uno por cada hueco en calles de hasta 6 m. de anchura y de 50 cm. máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3.50 m.
2. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. No se permiten balcones corridos, debiendo ser individualizados por cada hueco.
3. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo, volviendo el perfil de la moldura evitando truncarla mediante plano recto. No se admiten vuelos o cornisas que resulten de una simple y burda prolongación del canto de forjado estructural ni los recercados formados por un simple emparachado de ladrillo.
4. Queda prohibido el empleo en fachadas de marquesinas y balaustradas, azulejos, portadas historicistas, adornos superfluos y cualquier otro elemento falseante de la arquitectura de la que traiga origen.
5. Se prohíbe la instalación en fachada de elementos extraños a la misma como tendederos, antenas, aparatos de aire acondicionado, chimeneas o conductos de salida de gases, publicidad (salvo lo expresamente admitido en estas normas), etc.

Art. 10.3.7. Materiales de acabado.

1. Se procurará el empleo de materiales y texturas tradicionales y habituales como son los paramentos enfoscados con mortero pintados a la cal o con pintura lisa, así como elementos de cantería de piedra calcareña en los aplacados, molduras y elementos especiales. En edificios de nueva planta o no catalogados podría aprobarse el empleo de materiales más actuales, como el mortero monocapa (sin árido proyectado) y elementos pétreos naturales o artificiales con textura rugosa (nunca pulimentada) y tonos de color no muy alejados de la calcareñita.
2. No se admite dejar vistos muros o elementos parciales de fábrica de ladrillo, mampuestos o fábricas mixtas que tradicionalmente se enfoscaban. Se excluyen de este supuesto edificios monumentales o lienzos de la muralla almohade en los que el proyecto de restauración lo aconseje.
3. Salvo en elementos preexistentes y originales de edificios catalogados se prohíbe el empleo en fachadas de:
 - Aplacados distintos a los autorizados en el punto 1 anterior, que no armonicen con los colores y texturas tradicionales. Sin ánimo de ser exhaustivos se prohíben expresamente los paramentos de ladrillo visto o mampostería y los aplacados de granito, sierra elvira, piedra ostionera en bruto, bloque decorativo de hormigón, etc.
 - Materiales cerámicos, gres, azulejos, baldosas hidráulicas, terrazo, etc. Puntualmente podría emplearse alguna hilada de ladrillo visto como remate de zócalo o líneas de cornisa al modo tradicional.
 - Acabados a la tiroleña (tendido con mortero de árido grueso) y morteros monocapa con árido proyectado y laminados sintéticos.

dimensión de la parcela lo imposible. En este último supuesto el proyecto justificará que las condiciones de diseño se aproximan lo máximo posible a las dimensiones mínimas aquí definidas.

Los patios estructurantes tendrán la consideración de patios vívidos a efectos de analogía con lo expuesto en el Título VII de estas Normas.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.
5. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.
6. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso a plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3 mts. y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

Art. 10.3.5. Composición y huecos de fachada.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas a los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores. Las fachadas de las intervenciones de nueva planta en el conjunto histórico se diseñarán de modo que presenten una calidad arquitectónica y tipológica acorde al entorno del Conjunto Histórico-Artístico, con una cuidada valoración de los materiales y acabados. Con carácter general se recomienda la no utilización de eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiendo por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de la fachada. Los criterios compositivos se deberán establecer con carácter unitario para toda la finca, en cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda por tanto la utilización de una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que destaquen los edificios con valor histórico y artístico. La composición de los huecos de planta baja estará en armonía con el resto de la fachada, debiendo dejarse terminados para su posterior puesta en uso al adecuar los locales comerciales si este fuera su uso. Los cerramientos provisionales de locales en bruto deberán ejecutarse con un cierto rehundido respecto al plano de fachada y con materiales dignos. En caso de ser de fábrica se dejarán adecuadamente enfoscados y pintados.
2. La superficie de los cerramientos predominará sobre los huecos, tendiendo estos últimos a hacerse verticales como corresponde a las características arquitectónicas del Conjunto Histórico-Artístico. Con carácter general deberá mantenerse uniforme la altura de los dinteles de los huecos en cada planta. Los accesos a garaje tendrán la anchura estrictamente necesaria para permitir el giro y acceso de vehículos en función del ancho de la calle donde se ubiquen.
3. Los abultados no podrán sobresalir más de 5 cm. del plano de fachada. Tampoco podrá sobresalir más de esa dimensión la cerrajería de planta baja.

Art. 10.3.8. Carpinterías.

1. Las carpinterías serán de calidad, de madera con carácter general, si bien podrán admitirse materiales lacados o similares en edificios no catalogados. El aluminio en su color, en bronce o en dorado, no está permitido en ningún caso.
2. Irán pintadas en colores tradicionales, marrón, blanco o verde carruaje (este último color fundamentalmente en bodegas). No se permiten otros colores. Excepcionalmente podrán permitirse carpinterías de otros colores en locales dentro de la delimitación de Jerez Centro Comercial u otra que a estos efectos se establezca, siempre que no desentonen con el edificio donde se ubiquen.
3. La carpintería deberá ocupar la totalidad del hueco donde se inserta, debiendo quedar retranqueada del plano exterior de fachada. Será abatible con despiece similar al tradicional. Se prohíbe el empleo al exterior de tambores de persiana o bien que éstas presenten guías vistas.
4. En edificios catalogados de Interés Específico y Genérico será obligatoria madera en cualquier caso. En el recinto intramuros en los casos de rehabilitación, será obligatorio la madera, o bien las nuevas carpinterías existentes en el mercado que las imitan suficientemente. En edificios de nueva planta en intramuros se emplearán materiales adecuadamente integrados al edificio y su entorno.
5. En edificios catalogados como Conservación Arquitectónica sólo podrá utilizarse el aluminio lacado blanco en las fachadas cuando arquitectónicamente sea admisible, y cuando se autorice para la fachada un color distinto del blanco. En edificios de cierta singularidad con esta catalogación o con paños de piedra vista, no se permitirá.
6. Está expresamente prohibido en edificios catalogados de cualquier grado las persianas de PVC enrollables. En edificios de nueva planta dichas persianas deberán ser de color similar al de la carpintería, evitándose el blanco salvo en situaciones periféricas.

Art. 10.3.9. Cierros.

Los acristalamientos o cierros de balcones, terrazas, etc., se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- En edificios catalogados se mantendrán los originales, con su debido mantenimiento y restauración. En caso de ser inviable su restauración, para la sustitución deberá aportarse planos a escala de detalle en el que se describa exhaustivamente el elemento existente, y propuesta que mantenga los mismos materiales, detalles, acabados y colores del elemento sustituido.
- Podrán eliminarse cuando se justifique que son elementos superpuestos y no responden a la composición original del edificio.
- Los cierros nuevos serán excepcionales y deberán estar justificados en función del entorno del edificio. No invadirán la vía pública y tendrán proporción vertical con esbeltez acorde con la composición general de la fachada. En caso de existir bandallia, el cierrro deberá montar sobre ella.

Art. 10.3.10. Toldos.

1. Sólo se permitirá su instalación en locales de planta baja, o bien en bloques de pisos no catalogados en situación periférica del Centro Histórico, a razón de un toldo por hueco.
2. Serán de material textil, color liso (se admite el blanco, marfil, y tonos tierra claros) y deberán quedar libres de inscripciones, logotipos o publicidad, salvo lo expresamente autorizado en estas normas.
3. No se permitirán los toldos o marquesinas fijas ni los de tipo concha.
4. Deberá guardarse una altura libre suficiente para no obstaculizar el paso bajo el mismo. Para ello, cualquier elemento rígido deberá quedar a una altura mínima de 2,10 m. El cueigue de tejido podrá caer un máximo de 0,25 m.

Art. 10.3.11. Instalaciones, contadores y cajas de registro.

1. Los contadores y cajas de registro de suministros de agua, gas, electricidad y telefonía o cualquier otro que surja deberán instalarse en el interior de los edificios o locales.
2. En casos excepcionales, y siempre que se justifique debidamente, las cajas de registro podrán instalarse sobre fachada en edificios no catalogados, empotrándose de manera que no sobresalgan del plano de fachada y siempre que se integren debidamente en ella (deberá evitarse la ruptura de líneas compositivas de fachada y la portezuela tendrá el mismo acabado y color que el resto de la fachada). El dueño o arrendatario del local o edificio será responsable de su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato.
3. Los aparatos de climatización, captación solar, antenas, elementos de evacuación de gases, etc. no podrán tener en ningún caso su soporte en fachada, ni instalarse en ubicaciones que sean visibles desde la vía pública. Todas estas instalaciones en cubierta estarán debidamente integradas: los paneles de captación solar irán preferentemente sobre cubiertas inclinadas, las máquinas y depósitos se situarán protegidos de vistas mediante recintos de lamas o similares. Se evitará el empleo de materiales, como el acero inoxidable en su color, que produzcan reflejos importantes de la luz solar. Todos estos aspectos relativos a la integración de las instalaciones deberán venir resueltos en proyecto.
4. Será obligatorio contemplar en proyecto y ejecutar la preinstalación de climatización en adaptaciones de locales y en obras de nueva planta o rehabilitación, al menos en viviendas y locales que den a fachada.
5. Para la autorización de iluminación artística de fachadas deberá presentarse proyecto luminotécnico que garantice la uniformidad de iluminación y la adecuación a las características de la fachada. Con anterioridad a su puesta en funcionamiento deberá obtenerse el visto bueno de los servicios técnicos municipales tras realizarse comprobación de la instalación in situ.

Art. 10.3.12. Cierres de seguridad.

1. Por su pobre calidad estética, se prohíbe el empleo de los cierres llamados de tijera o baraja y los opacos. Estos últimos podrán colocarse en el interior, tras la carpintería, sólo en locales que requieran unas condiciones de seguridad excepcionales demandadas por su normativa específica (joyerías y similares). En estos casos se cuidará el material y color de estos cierres de seguridad, que irán pintados en consonancia con el edificio.
2. No se permiten los cierres de seguridad microperforados, o con perforaciones cubiertas con material transparente o translúcido, por asimilarse claramente a los opacos en su aspecto general.
3. Los cierres de seguridad deberán estar pintados de forma acorde con los colores de las carpinterías del local y del edificio en general. No se permitirán con la terminación en galvanizado visto.

Art. 10.3.13. Publicidad y rotulación de locales

1. De forma general se prohíbe la manifestación de toda actividad publicitaria en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, salvo lo autorizado explícitamente en el presente artículo.
2. Se admiten, cumpliendo los parámetros que se desarrollan en los puntos siguientes, los rótulos situados sobre locales que sirvan para señalar la existencia de los mismos, conteniendo exclusivamente el nombre del establecimiento y la actividad genérica a la que se dedica, entendiendo como actividad publicitaria (y por tanto prohibida), cualquier tipo de desglose o directorio pormenorizado de los servicios que se prestan o cualquier mención a marca publicitaria distinta al nombre del local. Estos rótulos deberán estar adecuadamente integrados en el edificio y ambiente urbano donde se integren.
3. Los rótulos que se pueden admitir responderán a alguna de las siguientes categorías:
 - A. Rótulo bajo dintel en huecos de fachada.
 - B. Letras corpóreas, directamente sobre paramento.
 - C. Placa sobre paramento.
 - D. Banderola perpendicular al plano de fachada.
4. La rotulación se ubicará en una de estas posiciones según el tipo de rótulo:

Tipo A: En el interior de huecos compositivos siempre que quede retranqueado del plano de fachada y lo permita la altura del hueco. Sólo se admitirá un rótulo de este tipo en el acceso principal de cada fachada, pudiendo en los demás huecos rotularse directamente sobre el vidrio del escaparate.

Tipo B: En el paramento sobre los huecos con letras corpóreas, a razón de un rótulo por fachada, siempre que no se instale el tipo 1 anterior. Las letras serán sueltas, sin fondo, fijadas directamente a la fachada, no luminosas, de material y tamaño acorde al hueco en su proyección. La iluminación sobre las mismas se hará de forma indirecta.

Tipo C: Placa de pequeño tamaño junto al acceso del local, siempre que no se instale alguno de los tipos anteriores.

Tipo D: Podrá autorizarse una banderola por local además de cualquiera de los tipos anteriores, salvo en cuencas visuales o perspectivas de interés. Esta banderola no formará cuerpo único con ningún otro rótulo y dispondrá de mecanismo de abatimiento en calles con ancho mínimo de cuatro metros.

Los locales ubicados en plantas distintas de la baja, sólo podrán rotularse en directores en el acceso de planta baja. Estos directores deberán ser de material transparente, con anchura máxima que permita disponer dos placas (tipo C) en cada fila.

En caso de edificios con trazas arquitectónicas singulares (abultados de piedra, molduras, cerrajerías, etc.), será necesario un estudio pormenorizado que asuma la singularidad de la rotulación (y su menoscabo con respecto a lo establecido genéricamente, si procede). En estos casos deberá instalarse preferentemente el rótulo tipo A, pudiéndose aceptar otra solución excepcionalmente, siempre que se justifique mejor solución que la obligatoria. En cualquier caso, la rotulación deberá ajustarse a las características arquitectónicas de la fachada, debiendo evitar la ocultación de las líneas compositivas de fachada o los elementos arquitectónicos de detalle (pilastras, molduras, cerrajería...).

5. Tamaño de los rótulos:

Tipo A:

Altura: 50cms. como máximo y acorde con las líneas compositivas de fachada.

Longitud: la del hueco en el que se inserta.

Grosor: el cajón no debe sobresalir del plano de fachada donde se ubica.

Tipo B:

Altura: máximo 35 cms. y no mayor de 1/3 del paramento libre de líneas compositivas donde se ubica.

Longitud: proporcional a la altura y no superior al ámbito del local.

Profundidad letra: 10cms.

Tipo C:

Dimensión máxima: 10 dm2 (40x25 cms., ó 30x30cms, ó 35x28 cms...).

Grosor máximo: 5cms.

Tipo D:

Altura: 0.50 m.

Longitud: 0,75 m. incluidos anclajes.

Grosor: 0,10 m.

Altura libre de paso inferior: 2,25 m.

Situación del extremo con respecto al borde del acerado a una distancia mayor o igual a 0.50 m.

6. Calidades y Materiales:

La rotulación será de calidad contrastada, no permitiéndose:

- El neón visto (a excepción de la señalización símbolo de farmacia).

- La iluminación intermitente o que provoque deslumbramiento con la misma excepción del punto anterior.
- El pintado directo sobre fachada.

Los rótulos del tipo B serán de materiales de calidad, como el latón o forja negra, con iluminación indirecta preferentemente, prohibiéndose los materiales plásticos.

En edificios catalogados sólo podrán emplearse materiales nobles.

7. En los toldos que sean autorizados en locales comerciales de planta baja, se permitirá la rotulación del nombre del establecimiento en el faldoncillo del toldo (parte vertical). En este caso se asimilarán a un rótulo Tipo A, por lo que su instalación excluye la posibilidad de otro rótulo de los tipos A y B en el mismo hueco.

8. Los carteles comerciales de promociones inmobiliarias se situarán en la fachada del edificio o en el interior del solar donde se sitúa la promoción con unas dimensiones máximas de 2,00 x 2,00 m. No podrán sobresalir de la línea de fachada ni anclarse en la acera. El fondo será blanco y se ubicará de forma que cause el menor impacto posible en el paisaje urbano. Se autorizarán por un tiempo máximo de seis meses.

Art. 10.3.14. Color

Tanto para edificios de nueva planta como para los catalogados se procurará el empleo de los colores tradicionales del Centro Histórico de Jerez detectados tras el estudio realizado sobre el mismo. Básicamente se trata del blanco, albero y, puntualmente, el almagra para fachadas, marrón y blanco para carpinterías y negro, blanco y verde para cerrajerías. Cuando las condiciones de diseño lo requieran, podrán emplearse otros colores como gamas tierra para los paramentos, siempre en colores claros.

En el recinto intramuros el color blanco de fachada será obligatorio salvo que se justifique otro color como el original del edificio mediante estudios de carácter científico. Para la rehabilitación de edificios catalogados como Interés Específico o Interés Genérico será obligatorio el estudio del color original y su recuperación. Cuando en estos edificios simplemente se pinte la fachada será, así mismo, obligatorio ese estudio salvo que se vaya a pintar en blanco.

Se consideran colores especialmente disconformes con el entorno, y por tanto expresamente prohibido su empleo en fachadas:

- Colores primarios o secundarios: azules, rojos, amarillos, verdes, rosas, naranjas, violáceos, así como sus variantes.
- Almagra, salvo en edificios singulares como resultado del estudio del color.
- El uso conjunto en un mismo edificio de colores albero con colores almagra.

Art. 10.3.15. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas como la azotea a la andaluza o de teja curva árabe, de cerámica o de cualquier material adecuado que armonice con los materiales, colores y tonos propios de los edificios de su entorno.

2. Las edificaciones y construcciones sobre cubierta cumplirán lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, no admitiéndose áticos ni espacios vívideros de ninguna clase por encima de la altura máxima establecida en planos.
3. Se prohíbe la colocación en cubierta de elementos ligeros de cubrición como pérgolas, toldos, etc, visibles desde la vía pública.
4. Las cubiertas de las edificaciones catalogadas deberán permanecer como elementos de uso común, evitando así su privatización y proliferación de añadidos ajenos a la edificación.

Art. 10.3.16. Usos y Tipologías.

1. Dadas las singulares características del Centro Histórico, en él conviven varias tipologías asimilables a las que se definen y regulan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo las más comunes las de Residencial en Manzana Compacta Tradicional, (Zona de Ordenanzas C), Edificio de Viviendas Entre Medianeras, (Subzona de Ordenanzas F1) y Bodega Tradicional, (Subzona de Ordenanzas G3), pudiendo por uso aparecer el Edificio de Actividades Económicas por Plantas, (Subzona de Ordenanzas G4).

Cualquiera de estos usos y tipologías serán utilizables en los edificios de nueva planta, debiendo cumplir las especificaciones que aparecen en el Título VII y prohibiéndose expresamente el resto de usos y tipologías de Residencial y Actividad económicas definidas en estas Normas. El acceso a viviendas tendrá un carácter comunitario prohibiéndose los accesos independientes por viviendas. En promociones de más de una vivienda se prohíbe el empleo de la solución dúplex en más del 50 % de las viviendas, salvo en edificaciones bodegueras, donde no existirá esta prohibición, pues es el tipo de edificio idóneo para albergar dúplex.

2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Conjunto Histórico, se establecen en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo.

3. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.

4. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con las normas particulares para el Conjunto Histórico.

5. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.

6. Para los edificios de nueva planta, se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento subterráneo por cada vivienda o apartamento, por cada 100 m² de oficina y/o comercio y por cada 50 m² o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Estos aparcamientos no serán exigibles en los casos de edificios catalogados ni en aquellos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300 m².

7. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas A. "Conjunto Histórico" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Art. 10.3.17. Intervenciones singulares.

Buena parte de los artículos desarrollados en este epígrafe tienen como objetivo conseguir para el Centro Histórico una arquitectura que alcance unos mínimos de calidad y de "neutralidad compositiva" que permita conservar un escenario sin estridencias formales donde la arquitectura histórica y tradicional pueda sobrevivir de forma pacífica.

No obstante los edificios destinados a equipamiento, por su singularidad tipológica y en muchos casos volumétrica, no parece oportuno que deban seguir literalmente unos criterios compositivos y de lenguaje arquitectónico aquí desarrollados que están pensados para una trama general y homogénea de arquitectura doméstica.

En estos edificios de carácter singular se fomentará especialmente el desarrollo de una arquitectura de alta calidad, que dote al paisaje urbano de referentes de valor de la arquitectura contemporánea, sin descuidar el diálogo y el respeto hacia su entorno.

Aquellas intervenciones que se ubiquen en situaciones extremas de borde del Conjunto Histórico, que estén llamadas a convertirse en elementos de transición entre el Centro Histórico y la ciudad contemporánea, podrán tener la consideración de intervenciones singulares a los efectos de lo dispuesto en el presente artículo.

Tanto el proyecto como cualquier figura de planeamiento que fuera necesaria para su desarrollo, deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Zona de Ordenanzas "B" – Barriadas Singulares

Art. 10.3.18. Denominación de subzonas.

La Zona de Ordenanzas B "Barriadas Singulares" comprende las siguientes subzonas consolidadas que se denominan:

- B.1) La Plata
- B.2) La Constancia
- B.3) España
- B.4) Pío XII
- B.5) La Vid
- B.6) La Asunción
- B.7) San Juan de Dios

Art. 10.3.19. Condiciones particulares.

1. La tipología es la existente para cada subzona y que refleje su primitivo proyecto sin modificaciones posteriores. En caso de sustitución de edificaciones existentes se admitirá solo la tipología original.
2. Se trata de ámbitos catalogados tanto en conjunto, por su valor urbano y espacial, como en lo referente a las edificaciones por su valor tipológico reflejo de una época, sin perjuicio de las obras de consolidación o rehabilitación precisas que no deberán alterar o desvirtuar los mencionados valores.
3. Dada la diversidad de estructura y tipología de cada una de las subzonas, de manera previa a cada intervención, tanto a nivel de urbanización como de edificación, se realizarán estudios monográficos que ayuden a proteger y conservar sus peculiaridades primitivas.
4. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas B. "Barriadas Singulares" son las siguientes:

En todas las subzonas se aplicarán una regulación de usos similar a la de la Zona de Ordenanzas "F", (Residencial Plurifamiliar) salvo en B.3) España, donde se aplicará una regulación de usos similar a la de la Zona de Ordenanzas "C" (Manzana Compacta).

ANEXO III

A.P.I. "Croft"

Modificación Puntual nº 24 del PGMº 95 "Complejo Bodeguero Rancho Croft"
Aprobación Consejería OPT: 26-Marzo-2008 (BOJA nº 144 de 21 julio 2008)

Planeamiento de Desarrollo:

- Zona Norte Residencial: Plan Parcial "Rancho Croft" Aprobado Definitivamente en Pleno de 25 de junio de 2009
- Zona Sur Actividades Económicas. Estudio de detalle

La ordenación grafada en los Planos de Ordenación Completa Pomenorizada responde a la recogida en el Plan Parcial aprobado para la zona de uso global residencial, (norte), grafándose la incluida en la modificación puntual definitivamente aprobada en la zona de uso global de actividades económicas, (sur).