

NORMAS Y ORDENANZAS.

CAPÍTULO I.	<u>INTRODUCCIÓN</u>	6
Artículo 1.1.	Ámbito y contenido.	
Artículo 1.2.	Competencias.	
Artículo 1.3.	Vigencia.	
Artículo 1.4.	Alcance de los documentos.	
Artículo 1.5.	Gestión del Plan.	
CAPÍTULO II.	<u>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</u>	8
Artículo 2.1.	Clasificación del Suelo.	
Artículo 2.2.	Categorías del suelo urbano.	
Artículo 2.3.	Regulación del suelo urbano consolidado.	
Artículo 2.4.	Regulación del Suelo Urbano No Consolidado.	
Artículo 2.5.	Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.	
Artículo 2.6.	Orden de prioridades y plazos en el desarrollo del suelo urbano.	
Artículo 2.7.	Incumplimiento de plazos.	
Artículo 2.8.	Urbanización en suelo urbano.	
Artículo 2.9.	Requisitos generales para la edificación en suelo urbano.	
Artículo 2.10.	Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano.	
CAPÍTULO III.	<u>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</u>	10
Artículo 3.1.	Definición.	
Artículo 3.2.	Uso global del suelo.	
Artículo 3.3.	Usos pormenorizados del suelo.	
Artículo 3.4.	Clases de usos del suelo atendiendo a su régimen.	
Artículo 3.5.	Tipos de usos pormenorizados del suelo.	
Artículo 3.7.	Compatibilidad de usos.	
CAPÍTULO IV.	<u>NORMAS DE EDIFICACIÓN</u>	12
	<u>CONDICIONES GENERALES</u>	12
Artículo 4.1.	Ámbito de aplicación.	
Artículo 4.2.	Tipos de obras de edificación.	
Artículo 4.3.	Condiciones de la edificación.	
	<u>CONDICIONES DE PARCELA</u>	13
Artículo 4.4.	Definiciones.	
Artículo 4.5.	Parcela edificable. Agregaciones y Segregaciones.	
Artículo 4.6.	Parcelas resultantes de nuevas ordenaciones.	
Artículo 4.7.	Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.	
	<u>CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS</u>	14
Artículo 4.8.	Línea de edificación.	

Artículo 4.9.	Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.	
Artículo 4.10.	Plano de fachada y de medianera.	
Artículo 4.11.	Separación a linderos.	
Artículo 4.12.	Retranqueos.	
Artículo 4.13.	Rasante y cota natural del terreno.	
Artículo 4.14.	Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.	
Artículo 4.15.	Superficie libre de parcela.	
Artículo 4.16.	Superficie edificada.	
Artículo 4.17.	Cómputo de la superficie edificada.	
Artículo 4.18.	Superficie útil.	
Artículo 4.19.	Altura de la edificación.	
Artículo 4.20.	Altura máxima.	
Artículo 4.21.	Construcciones por encima de la altura máxima permitida	
Artículo 4.22.	Tipos de plantas.	
Artículo 4.23.	Altura libre y condiciones de las diversas plantas.	
Artículo 4.24.	Cota de referencia y medición de la altura de la edificación.	
Artículo 4.25.	Tipos de patios.	
Artículo 4.26.	Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.	
Artículo 4.27.	Dimensiones mínimas de los patios de parcela.	
Artículo 4.28.	Patios mancomunados o de manzana.	
Artículo 4.29.	Acceso a los patios.	
Artículo 4.30.	Construcciones en los patios.	
Artículo 4.31.	Cubrición de los patios.	
	<u>CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS</u>	20
Artículo 4.32.	Definición.	
Artículo 4.33.	Ámbito de aplicación. <i>Condiciones de calidad.</i>	
Artículo 4.34.	Calidad de las construcciones.	
Artículo 4.35.	Condiciones de aislamiento. <i>Condiciones de salubridad.</i>	
Artículo 4.36.	Pieza habitable.	
Artículo 4.37.	Ventilación e iluminación	
Artículo 4.38.	Oscurecimiento de piezas habitables. <i>Condiciones de seguridad.</i>	
Artículo 4.39.	Seguridad contra incendios.	
Artículo 4.40.	Seguridad contra caídas.	
Artículo 4.41.	Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.	
	<u>CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS</u>	21
Artículo 4.42.	Definición.	
Artículo 4.43.	Ámbito de aplicación.	
Artículo 4.44.	Dotación de agua.	
Artículo 4.45.	Dotación de energía eléctrica	
Artículo 4.46.	Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.	
Artículo 4.47.	Energías alternativas.	
Artículo 4.48.	Telefonía.	
Artículo 4.49.	Radio, televisión y telecomunicaciones.	
Artículo 4.50.	Instalaciones de climatización.	
Artículo 4.51.	Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.	

Artículo 4.52.	Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.		Artículo 4.93.	Condiciones particulares de uso.	
Artículo 4.53.	Servicios postales.				
Artículo 4.54.	Evacuación de aguas.			<u>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL B</u>	32
Artículo 4.55.	Evacuación de humos.				
Artículo 4.56.	Evacuación de residuos sólidos.		Artículo 4.94.	Ámbito de aplicación.	
Artículo 4.57.	Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones.		Artículo 4.95.	Condiciones particulares de parcelación.	
	<u>CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS</u>	23	Artículo 4.96.	Alineación a vial o espacio público.	
			Artículo 4.97.	Ocupación de la parcela.	
Artículo 4.58.	Definición.		Artículo 4.98.	Ocupación bajo rasante.	
Artículo 4.59.	Ámbito de aplicación.		Artículo 4.99.	Altura y número de plantas.	
Artículo 4.60.	Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.		Artículo 4.100.	Construcción sobre la altura máxima	
	<u>CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN</u>	24	Artículo 4.101.	Edificabilidad máxima.	
			Artículo 4.102.	Patios.	
Artículo 4.61.	Definición.		Artículo 4.103.	Cubiertas.	
Artículo 4.62.	Ámbito de aplicación.		Artículo 4.104.	Condiciones particulares de estética.	
Artículo 4.63.	Los edificios en relación con su entorno.		Artículo 4.105.	Intervenciones de carácter singular.	
Artículo 4.64.	Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.		Artículo 4.106.	Condiciones particulares de uso.	
Artículo 4.65.	Composición y materiales de las fachadas.			<u>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION RESIDENCIAL C</u>	34
Artículo 4.66.	Modificaciones de fachadas existentes.				
Artículo 4.67.	Soportales.		Artículo 4.107.	Ámbito de aplicación.	
Artículo 4.68.	Zócalos.		Artículo 4.108.	Condiciones particulares de posición y forma.	
Artículo 4.69.	Cuerpos salientes.			<u>CONDICIONES PARTICULARES DE DOTACIONES EN SUELO UNC</u>	34
Artículo 4.70.	Elementos salientes.				
Artículo 4.71.	Marquesinas y toldos, como elementos de la edificación		Artículo 4.109.	Ámbito de aplicación.	
Artículo 4.72.	Portadas, escaparates, anuncios y muestras.		Artículo 4.110.	Condiciones particulares de intervención.	
Artículo 4.73.	Medianerías.		Artículo 4.111.	Obras permitidas.	
Artículo 4.74.	Cubiertas.			<u>CONDICIONES PARTICULARES DE OTRAS CALIFICACIONES NO RESIDENCIALES</u>	35
Artículo 4.75.	Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.				
Artículo 4.76.	Cercado de solares y cerramientos de parcelas.		Artículo 4.112.	Condiciones particulares para Calificaciones puntuales de Uso no Residencial.	
Artículo 4.77.	Protección de elementos naturales y vegetales.			<u>CONDICIONES PARTICULARES DE GESTION Y DEL REGIMEN DE ADQUISICION</u>	35
	<u>CONDIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN</u>	28			
			Artículo 4.113.	Área de rehabilitación Concertada.	
Artículo 4.78.	Condiciones particulares de uso.		Artículo 4.114.	Unidades de Intervención Preferente.	
Artículo 4.79.	Implantación de usos de equipamiento comunitario.			CAPÍTULO V. <u>NORMAS DE PROTECCIÓN</u>	36
Artículo 4.80.	Calificaciones.			<u>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</u>	36
	<u>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL A</u>	29			
			Artículo 5.1.	Ámbito y condiciones de aplicación.	
Artículo 4.81.	Ámbito de aplicación.		Artículo 5.2.	Perímetro de protección.	
Artículo 4.82.	Condiciones particulares de parcelación.		Artículo 5.3.	Catálogo.	
Artículo 4.83.	Alineación a vial o espacio público.			<u>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO</u>	36
Artículo 4.84.	Ocupación de la parcela.				
Artículo 4.85.	Ocupación bajo rasante.			<u>CONDICIONES COMUNES PARA LOS INMUEBLES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS</u>	36
Artículo 4.86.	Altura y número de plantas.				
Artículo 4.87.	Construcciones sobre la altura máxima.		Artículo 5.4.	Ámbito de aplicación	
Artículo 4.88.	Edificabilidad máxima		Artículo 5.5.	Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.	
Artículo 4.89.	Cubiertas		Artículo 5.6.	Condiciones de parcelación en edificios catalogados.	
Artículo 4.90.	Patios.		Artículo 5.7.	Condiciones de uso y ordenación en edificios catalogados.	
Artículo 4.91.	Condiciones particulares de estética.				
Artículo 4.92.	Intervenciones de carácter singular.				

Artículo 5.8.	Situación de ruina en inmuebles protegidos.		Artículo 6.1.	Órganos actuantes e intervención de los particulares.	
Artículo 5.9.	Situación de fuera de ordenación y elementos generadores de contaminación ambiental y perceptiva.		Artículo 6.2.	Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico.	
Artículo 5.10.	Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.		Artículo 6.3.	Convenios urbanísticos.	
			Artículo 6.4.	Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan Especial.	
			Artículo 6.5.	Instrumentos de actuación urbanística.	
	<u>NIVELES DE PROTECCION Y CONDICIONES DE INTERVENCION</u>	38		<u>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</u>	48
Artículo 5.11.	Nivel de Protección integral. IN				
Artículo 5.12.	Nivel de Protección global. GB		Artículo 6.6.	Definición y Clases.	
Artículo 5.13.	Nivel de Protección parcial. P		Artículo 6.7.	Estudios de Detalle.	
Artículo 5.14.	Nivel de Protección Ambiental. A			<u>INSTRUMENTOS DE GESTION</u>	49
Artículo 5.15.	Documentación exigida.				
Artículo 5.16.	Intervenciones singulares.		Artículo 6.8.	Sistemas de Actuación	
Artículo 5.17.	Intervenciones sobre elementos catalogados.			<u>INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL</u>	49
	<u>MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO</u>	42			
Artículo 5.18.	Áreas de Rehabilitación Integrada.		Artículo 6.9.	Clases de Proyectos.	
Artículo 5.19.	Programas de Rehabilitación		Artículo 6.10.	Contenido y tramitación.	
Artículo 5.20.	Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico		Artículo 6.11.	Condiciones particulares de los proyectos de intervención en los elementos catalogados.	
Artículo 5.21.	Medidas de fomento.				
	<u>PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO</u>	43			
	<u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	43			
Artículo 5.22.	Patrimonio Arqueológico y Etnológico.				
Artículo 5.23.	Régimen de Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico.				
	<u>CARÁCTER, POTENCIALIDAD Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SAN ROQUE</u>	44			
Artículo 5.24.	Motivaciones históricas de la potencialidad arqueológica del Conjunto Histórico de San Roque.				
Artículo 5.25.	Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente.				
Artículo 5.26.	Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente.				
	<u>NORMAS DE PROCEDIMIENTO</u>	45			
Artículo 5.27.	Actividades sujetas a licencia.				
Artículo 5.28.	Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.				
Artículo 5.29.	Procedimiento y solicitudes.				
Artículo 5.30.	Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas.				
	<u>IDENTIFICACIÓN Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SAN ROQUE</u>	46			
Artículo 5.31.	Patrimonio Etnológico susceptible de protección.				
Artículo 5.32.	Normativa de Protección del Patrimonio Etnológico.				
CAPÍTULO VI.	<u>EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL</u>	48			
	<u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	48			

1. NORMAS Y ORDENANZAS

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

Artículo 1.1.- Ámbito y contenido.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Roque (en adelante Plan Especial) tiene por objeto la preservación, mejora y potenciación de los valores de la Ciudad Histórica de San Roque que parte del ámbito delimitado a tal efecto en la Declaración de Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, Decreto 1783/1975 de 26 de Junio, y se completa con el ámbito del Conjunto Histórico establecido en el presente Plan Especial.

Se formula al amparo y con los contenidos de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español en sus artículos 20 y 21, y concordantes de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la naturaleza y finalidad definidas en su artículo 14., apartados b),c) y f).

Asimismo, constituye el instrumento de desarrollo, previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Roque y el Documento de Aprobación Inicial del mismo.

Artículo 1.2.- Competencias.

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y en sus artículos 29, 30 y 31 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, una vez se emita informe favorable por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, según establece el artículo 30 en relación con el 40 de la Ley 14/2007, y se apruebe definitivamente el Plan Especial, la Consejería de Cultura podrá delegar sus competencias, en materia de obras y en el ámbito del Plan Especial, en el Ayuntamiento de San Roque.

La competencia para la autorización de obras en los elementos patrimoniales con Declaración de BIC y en los inmuebles que alcancen la Inscripción Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía seguirá recayendo en la Consejería de Cultura. La aprobación de los entornos de protección propuestos en el Plan Especial y sus condiciones particulares, podrá conllevar asimismo la delegación de competencias en el Ayuntamiento de San Roque, según lo establecido en el artículo 30 y 40 de la LPHA.

En todo caso, la autorización de intervenciones arqueológicas, de acuerdo a la Normativa de Protección del Plan Especial, corresponderá a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con las condiciones de tramitación de los expedientes correspondientes que se establecen en las presentes normas.

Artículo 1.3.- Vigencia.

El Plan Especial de Protección tendrá vigencia indefinida pudiendo alterarse sus determinaciones y ser reformado en los términos regulados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la legislación de Patrimonio Histórico Español y de Andalucía. La aparición de restos arqueológicos

importantes o las conclusiones de investigaciones científicas que modifiquen la valoración patrimonial que sustenta el presente plan serán motivo obligado de reforma del Plan Especial, al menos parcialmente.

Artículo 1.4.- Alcance de los documentos.

1.- La Memoria de Justificación del Plan Especial identifica los objetivos y expresa los criterios que justifican las determinaciones del Plan Especial por lo que la presente Normativa se interpretará de la manera más acorde a dichos criterios y objetivos.

2.- Las Presentes Normas y Ordenanzas prevalecerán en lo relativo a régimen de suelo, ejecución del planeamiento, condiciones de uso y edificación y condiciones de protección.

3.- El Catálogo tiene carácter normativo en todo lo relativo a los elementos a proteger y a los modos de intervención sobre los elementos incluidos en el mismo, determinados en las prescripciones individualizadas que contienen las Fichas de cada elemento. Su contenido complementa en materia de protección a las Ordenanzas.

4.- Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo en el establecimiento de alineaciones, parcelación y altura de la edificación, determinación de ámbitos de ordenación, y asignación de niveles de protección, de manera congruente con el contenido del Catálogo.

Cuando las determinaciones contenidas en los documentos normativos del Plan Especial no permitan una decisión unívoca en su aplicación, prevalecerá la interpretación más favorable a la protección del patrimonio y a las señas de identidad del Conjunto Histórico de San Roque.

Artículo 1.5.- Gestión del Plan.

En el capítulo correspondiente de las presentes Normas y Ordenanzas, se establecen los sistemas y mecanismos de gestión de suelo que deben ponerse en marcha para la consecución de los objetivos definidos así como los plazos de ejecución de las diferentes operaciones previstas, en los términos de la legislación urbanística.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.- Clasificación del Suelo.

La clasificación del suelo incluido en la Delimitación del Conjunto Histórico, a los efectos de la Legislación Urbanística se atiene a lo determinado por el vigente Plan General y a lo previsto en el Documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General de San Roque.

El Conjunto Histórico declarado incluye fundamentalmente, como suelo urbano, los terrenos que el vigente Plan General de Ordenación Urbana y el documento de Aprobación Inicial del Nuevo Plan General clasifican como tal y cuya delimitación figura en los Planos de Ordenación de este Plan Especial.

A tenor de los criterios del Art. 45.2 B) de la L.O.U.A. se consideran como suelo urbano no consolidado los terrenos incluidos en la delimitación del Área de Ordenación del PGOU UNC- SR.05-OR, quedando sometidos al régimen correspondiente a este suelo (Art. 55 de la L.O.U.A.)

Artículo 2.2.- Categorías del suelo urbano.

1.- A los efectos del presente Plan Especial, y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 45.2 de la L.O.U.A tienen la consideración de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos incluidos en la delimitación del Área de Ordenación UNC-SR.05-OR, quedando sometidos al régimen correspondiente a este suelo (Art. 55 de la L.O.U.A.)

2.- En esta Área de Ordenación, constituida como Unidad de Ejecución, el Plan Especial, asume la ordenación detallada del Plan General de la Unidad y cuyo desarrollo está ya en fase de ejecución.

3.- El resto del Suelo Urbano, delimitado en el Plan General e incluido en el ámbito de este Plan Especial tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo a lo dispuesto en el art.45 de la L.O.U.A.

Artículo 2.3.- Regulación del suelo urbano consolidado.

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

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

b) Delimitación de Ámbitos de Intervención, y Unidades de Intervención Preferente en terrenos no edificados en la actualidad, o con edificaciones incompatibles con los objetivos de protección y mejora del Conjunto histórico o de sus elementos arquitectónicos, arqueológicos o de espacios públicos.

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

Artículo 2.4.- Regulación del Suelo Urbano No Consolidado.

1.- El Plan Especial establece, para el Área incluida en suelo urbano no consolidado, la ordenación detallada (usos, alineaciones y condiciones e intensidades de la edificación), que permiten su desarrollo.

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

Artículo 2.5.- Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.

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

Artículo 2.6.- Orden de prioridades y plazos en el desarrollo del suelo urbano.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan Especial, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualquiera de sus ramas y ámbitos territoriales. Se incluyen los solares y edificaciones ruinosas como Unidades de Intervención Preferente; estableciendo como plazo máximo para el inicio de la actuación dos (2) años, contados desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

Artículo 2.7.- Incumplimiento de plazos.

La Administración urbanística actuante podrá sustituir el sistema de actuación previsto en el Plan Especial por otro de gestión pública, en caso de incumplimiento por los propietarios de los plazos establecidos en los apartados anteriores.

Artículo 2.8.- Urbanización en suelo urbano.

1.- El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

En las unidades de ejecución se desarrollarán las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan Especial, para dotar a dichos terrenos de los niveles mínimos necesarios de urbanización.

2.- En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución (suelo urbano consolidado a que se refiere el artículo 45 de la L.O.U.A) será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3.- En suelo urbano incluido en unidad de ejecución (suelo urbano no consolidado) constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en el plan y proyectos.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del Plan.

c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 2.9- Requisitos generales para la edificación en suelo urbano.

El suelo urbano, además de las limitaciones, condiciones y cargas que impone el presente Plan Especial, no podrá ser edificado hasta tanto no haya adquirido la condición de solar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas; con los requisitos y condiciones establecidos en la legislación urbanística aplicable, y en las presentes Normas, en particular los que se establecen en el Art. 2.10 siguiente respecto a las garantías de ejecución de obras de urbanización.

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

Artículo 2.10.- Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano.

1.- En suelo urbano consolidado será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

a) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a ejecutar las obras precisas de urbanización simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en la cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, calculándose esta fianza en el 110% sobre el presupuesto de ejecución de las obras de urbanización.

c) En el caso de las Áreas de Ordenación o de solares en que el Plan Especial establece modificación de alineaciones exteriores o interiores, en suelo urbano consolidado, será preciso además la materialización de la cesión obligatoria y gratuita del suelo(para viario o espacio público) resultante de las nuevas alineaciones, en aplicación del Art. 143.2 de la L.O.U.A.

2.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que cumplan los requisitos del artículo anterior, así como los siguientes:

a) Que esté aprobado definitivamente el Estudio de Detalle previsto en el Art. 2.4 de las presentes Normas, y que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.

b) Que, estando aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de urbanización, la Administración urbanística actuante autorice su ejecución simultánea con el de edificación, previa garantía, mediante aval bancario del 110% del presupuesto de ejecución de las obras a realizar, de que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

CAPÍTULO III. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.1.- Definición.

Se entiende por calificación urbanística la conjunción de las determinaciones de uso del suelo y tipología edificatoria.

Artículo 3.2.- Uso global del suelo.

Se entiende por uso global aquel que se asigna con carácter predominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. Para todo el suelo urbano consolidado el uso global es el Residencial.

Artículo 3.3.- Usos pormenorizados del suelo.

1.- Son usos pormenorizados o característicos los que se asignan a las parcelas o manzanas, con la finalidad de acotar con precisión el tipo de actividad autorizada o lícita, en dicho suelo urbano, interpretándose como usos permitidos.

2.- Los usos pormenorizados pueden ser:

a) Usos exclusivos, si ocupan la totalidad de la parcela y de la edificación.

b) Usos compatibles o complementarios: Son los usos que pueden coexistir con el uso dominante de la parcela, en las condiciones de extensión y posición fijados por estas ordenanzas.

c) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación sobre la parcela está expresamente impedida por el Plan; los no expresamente permitidos; y los permitidos que superen el límite de edificabilidad fijado por el Plan.

Se entenderán, en general, usos prohibidos todos aquellos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por la aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

Artículo 3.4.- Clases de usos del suelo atendiendo a su régimen.

1.- Se entenderán por usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público.

2.- Se entenderán por usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares, o la administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 3.5.- Tipos de usos pormenorizados del suelo.

1.- Uso pormenorizado del suelo es aquél que el presente Plan Especial, asigna a cada parcela, manzana o zona incluida en su ámbito, concretados en el correspondiente plano de usos pormenorizados.

2.- Para cada zona de Calificación, el Plan Especial asigna a las parcelas incluidas en las mismas, un uso pormenorizado característico, que constituye el uso predominante de la Zona.

3.- En cada Zona de Calificación se establecen igualmente, los usos del suelo compatibles en el ámbito, entendiéndose por tales aquellos que pueden sustituir al uso característico, respetando en todo caso los parámetros previstos en las Normas de Edificación generales y particulares de la Zona de Calificación.

En ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible o permitido supondrá aumento de la edificabilidad asignada por el presente Plan Especial, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

USOS		TIPOS
RESIDENCIAL (PRIMARIO)		A.-UNIFAMILIAR AISLADA (R1) B.-UNIFAMILIAR ADOSADA (R2) C.-EDIFICACION TRADICIONAL (R3) D.-EDIFICACION EN MANZANA (R4) E.-EDIFICACION EN BLOQUE (R5)
INDUSTRIAL (SECUNDARIO)		A.-ALMACENES Y TALLERES EN P.B. comp. vivienda. B.-ALMACENES Y TALLERES exclusivo
TERCIARIO	HOSPEDAJE	A.-HOTELES B.-ALBERGUES
	COMERCIAL	A.-COMERCIO MINORISTA B.-AGRUPACION COMERCIAL
	OFICINAS	A.-DESPACHOS COMPARTIDOS CON VIVIENDAS B.-USO EXCLUSIVO C.-COMPATIBLE CON OTROS USOS
DOTACIONAL		ASISTENCIAL (A) CULTURAL (C) EDUCATIVO (E) SANITARIO (S) RELIGIOSO (R) ADMINISTRATIVO (AD)
ESPACIOS PUBLICOS		VIAS PUBLICAS PLAZAS PARQUES Y JARDINES
APARCAMIENTOS		A EN SUPERFICIE B GARAJES COMPATIBLES CON VIVIENDA C GARAJES EXCLUSIVOS

Artículo 3.6.- Zonas de Calificación.

1.- El plano de Calificación Urbanística distribuye el ámbito edificado en Zonas de Calificación, cuyas determinaciones afectan a las parcelas incluidas en cada zona.

Estas Zonas constituyen la referencia espacial de la asignación de usos del Plan Especial y de las Condiciones Particulares de la Edificación, establecidas en el Capítulo IV de las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Las Zonas de Calificación establecidas son las siguientes:

RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO DECLARADO – RESIDENCIAL A

Corresponde a la zona que el Plan General vigente delimita como Centro Histórico Declarado, de acuerdo con el límite establecido en el Decreto 1783/1975, de 26 de Junio. Es el área que incluye el núcleo originario y los BIC declarados.

RESIDENCIAL CONJUNTO HISTÓRICO – RESIDENCIAL B

Corresponde a la zona restante hasta completar el límite del Conjunto Histórico establecido por el Plan Especial. Incluye la zona norte del Conjunto, con la calle General Lacy como eje articulador y conformando sus bordes con las viviendas populares de más reciente formación, lo cual confiere a esta zona, una mayor capacidad de transformación.

CUARTELES – RESIDENCIAL C

Corresponde al ámbito que contiene los edificios del antiguo cuartel Diego Salinas y la Ermita de San Roque, ambos bienes culturales inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Dicha zona fue clasificada por el documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General como suelo urbano no consolidado, definiéndolo como el polígono SR-05-OR, que el Ayuntamiento desarrolla mediante un Plan Especial de Reforma Interior y su correspondiente Proyecto de Urbanización, que actualmente se encuentra en fase avanzada de Ejecución.

Los edificios catalogados del Cuartel, calificados por el nuevo Plan General como S.I.P.S. del Sistema General, se rehabilitan actualmente como Dotaciones de la ciudad de San Roque.

Constituye en consecuencia, un ámbito ya regulado por su correspondiente planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.7.- Compatibilidad de usos.

1.- A los efectos del presente Plan Especial, serán de aplicación las definiciones y condiciones particulares de los usos y tipos establecidos en el Plan General Vigente, o las similares que puedan establecerse en el nuevo Plan, siempre que no contradigan los criterios de protección del Plan Especial.

2.- Las condiciones específicas de los usos pormenorizados de la edificación en el ámbito del Conjunto Histórico serán las siguientes:

El uso de infraestructura se prohíbe en el Conjunto Histórico cuando precise edificaciones singulares no acordes con el ambiente y la imagen del mismo.

3.- Las edificaciones catalogadas podrán albergar cualquier uso de los permitidos para los edificios de nueva planta, siempre y cuando su ubicación no ponga en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen, debiendo prevalecer la puesta en valor de los elementos propios de la tipología a la que pertenece, y todos aquellos de interés arquitectónico enumerados en las correspondientes fichas del Catálogo.

4.- Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso del Plan General. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso al cual se destina.

5.- Cualquier uso que se pretenda implantar en la edificación, deberá cumplir además, con cuantas Normas o Reglamentos sectoriales sean de aplicación, y en particular con las Normas de Accesibilidad y Ambientales, lo que se controlará mediante las correspondientes licencias de actividad.

6.- Los usos permitidos bajo rasante o en el subsuelo, y en particular el de garajes, aparcamientos, y redes subterráneas, quedarán condicionados por las disposiciones en materia arqueológica contenidas en el Capítulo V de estas Normas.

CALIFICACION	USO PORMENORIZADO	
	CARACTERISTICO	COMPATIBLE
RESIDENCIAL A	VIVIENDA	COMERCIAL OFICINAS HOSPEDAJE INDUSTRIAL GARAJE
RESIDENCIAL B	VIVIENDA	
RESIDENCIAL C	VIVIENDA	
TERCIARIO	COMERCIAL	RESIDENCIAL
DOTACIONAL	DOTACIONAL	CUALQUIER EQUIPAMIENTO
HOSPEDAJE	HOSPEDAJE	RESIDENCIAL
ESPACIO LIBRE	PARQUES Y JARDINES	CULTURAL

CAPÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1.- Ámbito de aplicación.

1.- Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación en suelo urbano del Conjunto Histórico de San Roque, definido en el Art. 1.1 de estas Normas, debiendo ajustarse a ellas todas las obras de edificación que pretendan realizarse en su ámbito.

Las obras de cualquier clase que deban efectuarse en parcelas o terrenos incluidos en Ámbitos de Intervención, se regirán, además, por las condiciones particulares contenidas en las Fichas correspondientes a dichas Áreas, prevaleciendo, las ordenaciones volumétricas y cuantitativas que en ellas se determinan.

En todo caso, las edificaciones pertenecientes al Catálogo del presente Plan Especial, atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección establecidas en el Capítulo V de este documento.

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

Artículo 4.2.- Tipos de obras de edificación.

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

a) Obras de Demolición:

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

Asimismo, serán de aplicación las disposiciones de los Arts. 105 a 109 de la L.O.U.A sobre Deber de Conservación y rehabilitación, Inspección periódica de construcciones y edificaciones, Situación legal de ruina urbanística, Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora, y Ruina física inminente.

De acuerdo al Art. 38.3 de la Ley 14/2007, la demolición de edificios incluidos en el Conjunto Histórico, que no hayan sido objeto de declaración o catalogación individual, ni formen parte del entorno de otros bienes inmuebles catalogados, exigirá, informe favorable de la Consejería de Cultura, salvo que hayan sido objeto de regulación en el Plan Especial aprobado de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 14/2007.

b) Obras de Nueva Planta:

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

b.1 Obras de Reconstrucción:

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

b.2. Obras de Sustitución:

Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

b.3. Obras de Nueva Construcción:

Son aquellas obras de edificación sobre solares vacantes.

c) Obras de Ampliación:

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por ampliación de la superficie ocupada en la parcela o por remonte del número de plantas. Estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente Plan Especial. Las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

d) Obras de Reforma o Adaptación:

Son aquellas obras consistentes en la transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de uso, o corrección de un grave estado de deterioro funcional, sin afectar a su superficie ni volumen edificado. Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas:

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

Aunque las reconstrucciones se consideran excepcionales, la Ley 14/2007 en su artículo 20 las autoriza aplicadas a partes del Bien y no al todo, siempre y cuando, “en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas”.

e) Obras de Conservación y Mantenimiento:

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

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

f) Obras de Restauración:

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

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

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

g) Obras de Rehabilitación:

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

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

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

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

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

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

h) Obras de Urbanización.

Las Obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca con carácter técnico o específico el Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, urbanísticas, y del transporte en Andalucía.

Artículo 4.3.- Condiciones de la edificación.

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

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

a) Condiciones de parcela.

b) Condiciones de situación y forma de los edificios.

c) Condiciones de calidad, higiene y seguridad.

d) Condiciones de dotaciones y servicios.

e) Condiciones de estética.

CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 4.4.- Definiciones.

Las condiciones de parcela vienen impuestas, con carácter general por el criterio de conservación del parcelario existente, con las matizaciones derivadas del estudio del mismo, de las condiciones de uso que pueda implantarse y de las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Las condiciones de la parcela, y de la posición de la edificación dentro de la misma se establecen mediante el uso de las definiciones y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana: Es el ámbito de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores continuas.

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, en la que se descomponen las manzanas. A los efectos del Plan Especial se considera la parcela catastral existente en el momento de su aprobación y grafiada en los Planos de Ordenación.

c) Superficie de parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

d) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

e) Solar: Es la parcela, situada en suelo urbano, que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente Plan Especial, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 4.5.- Parcela edificable. Agregaciones y Segregaciones.

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

1.- No se permitirán, en general, segregaciones o agregaciones de las parcelas existentes.

2.- Se permitirán excepcionalmente remodelaciones urbanas que no estén contempladas en el presente Plan Especial, siempre que supongan una mejora de las relaciones con el entorno territorial y urbano, o eviten los usos degradantes del bien protegido, en el Conjunto Histórico Declarado, dichas agregaciones deberán reflejar mediante fragmentaciones en fachada la estructura original del parcelario, y no superarán el 25% del tamaño de la manzana.

3.- Las posibles agregaciones, segregaciones, y remodelaciones urbanas, en el ámbito del Conjunto Histórico Declarado deberán ser autorizadas, previo Estudio de Detalle, por la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 4.6.- Parcelas resultantes de nuevas ordenaciones.

1.- En las Áreas de Intervención que el Plan Especial establece y define, serán parcelas edificables las unidades o manzanas que se contienen en la ordenación que figura en la documentación gráfica del Plan (Planos y Fichas).

2.- Los Estudios de Detalle, preceptivos para estas Áreas, podrán proponer una división parcelaria de estas unidades o manzanas, cuando el uso asignado sea el de vivienda, con la condición de que ninguna parcela independiente podrá tener una superficie menor de setenta y cinco (75) m².

3.- Cuando el uso pormenorizado asignado por el Plan a una parcela sea distinto del residencial, ésta se considerará indivisible.

4.- Los Estudios de Detalle de nueva formulación, que afecten al Conjunto Histórico declarado o elementos catalogados o sus entornos, deberán estar aprobados por la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 4.7.- Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquellas que definen la posición, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de usos y las particulares de calificación.

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación.

Para el resto de tipos de obras, tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de cada Zona de Calificación o la normativa de protección.

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.8.- Línea de edificación.

La línea de edificación es la intersección del plano de las fachadas exteriores o interiores del edificio con el terreno.

Artículo 4.9.- Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.

1.- La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente Plan Especial, o de los instrumentos de detalle que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas. La línea de edificación con carácter general deberá coincidir con la alineación exterior, salvo que sea cambiada dicha coincidencia por las condiciones particulares de las nuevas ordenaciones previstas en las Fichas correspondientes.

2.- Fondo máximo edificable es la distancia marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente documento del Plan Especial, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

3.- La línea máxima de edificación es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente Plan Especial que representa el perímetro que no puede rebasar en ningún caso la edificación

Artículo 4.10.- Plano de fachada y de medianera.

1.- Plano de fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2.- Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 4.11.- Separación a linderos.

1.- Las nuevas edificaciones deberán adosarse, en lo posible a las contiguas, salvo en los casos en que existan servidumbres de luces y vistas, en que se resolverán estas mediante la creación de patios interiores.

2.- En los casos en que la irregularidad de forma de la parcela, o el cumplimiento del resto de condiciones de estas Normas de Edificación, obliguen a dejar medianeras vistas, deberán tratarse estas con el mismo decoro y materiales que el resto de fachadas.

Artículo 4.12.- Retranqueos.

Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación.

El retranqueo puede ser:

- 1-Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- 2-Retranqueo en las plantas pisos de una edificación
- 3-Retranqueo en la planta baja para formación de pórticos o soportales

Artículo 4.13.- Rasante y cota natural del terreno.

1.- Rasante es la línea que fija el presente Plan como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales existentes será considerada como tal el perfil actual. Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma, utilizada para medir la altura de la edificación.

No se permitirá la alteración de las rasantes actuales, salvo pequeños reajustes efectuados en obras de pavimentación.

2.- Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo. La modificación de la rasante natural del terreno, dentro de lo

dispuesto en las presentes Normas, debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización, en los casos de las nuevas ordenaciones previstas.

Artículo 4.14.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1.- Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

2.- Ocupación máxima, es la superficie máxima de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Se establece mediante coeficiente de ocupación, expresado como la relación en tanto por ciento entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, para cada Zona de Calificación, y según las Condiciones Particulares de cada Zona.

3.- Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare.

4.- La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 4.15.- Superficie libre de parcela.

1.- Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

2.- Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres privados al servicio de la edificación.

Artículo 4.16.- Superficie edificada.

1.- Superficie edificada por planta, es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.- Superficie edificada total, es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3.- Superficie edificable, es el valor límite que señala el Plan Especial para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión se señala en el Plan como parámetro máximo absoluto en las condiciones correspondientes a Áreas de Reforma.

En el resto del ámbito del Plan se establece, para cada Zona de Calificación, mediante coeficiente de edificabilidad máxima, expresado como la relación entre la superficie total máxima edificable y la parcela neta.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

Artículo 4.17.- Cómputo de la superficie edificada.

Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

a) No se computará como superficie edificada:

La de las construcciones bajo rasante destinadas a garajes o instalaciones de la edificación. Se computará en cambio, la superficie construida bajo rasante, en los casos en que se destinen a locales o dependencias habitables o viviendas, cuando estas están permitidas, como resultado de la pendiente del terreno de la parcela.

La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos, en el caso de que estén previstos explícitamente.

La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.

La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones y la de los elementos ornamentales de cubierta.

La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso. Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.

La superficie construida destinada a maquinaria u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

b) Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, contadores, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble.

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados, tales como galerías de patios porticados.

d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas, sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

Artículo 4.18.- Superficie útil.

Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

Artículo 4.19.- Altura de la edificación.

1.- Se entenderá por altura de la edificación, la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2.- Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

Artículo 4.20.- Altura máxima.

1.- La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La medición de la altura máxima de un edificio se efectuará como se indica en el artículo 4.24 de la presente normativa.

2.- La altura máxima, medida en número de plantas sobre rasante de calle o espacio público, se fija, en cada caso, en el Plano de Alineaciones y Aturas y/o en las Fichas de las Áreas de Reforma.

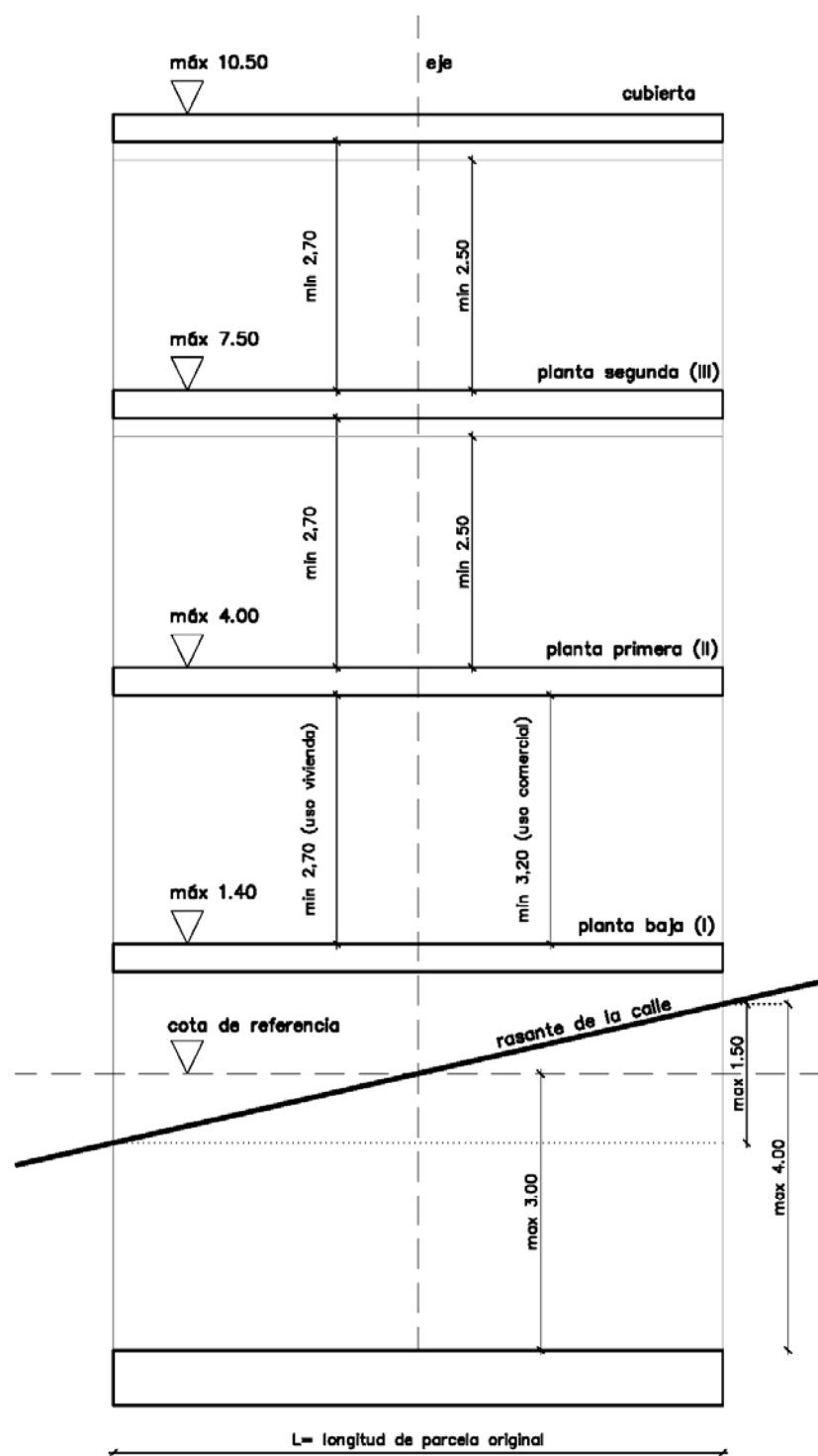
3.- A cada altura máxima, fijada en número de plantas, corresponde una altura medida en unidades métricas. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. Se establecen, de modo general, de la siguiente manera:

Una Planta 4m

Dos Plantas 7,5 m.

Tres Plantas 10,50 m.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de esta condición las obras de reforma, rehabilitación o restauración, que se realicen sobre edificios existentes, catalogados o no, que mantendrán sus características. La limitación de altura en metros, establecida en este apartado, podrá excepcionarse en el caso de edificios de nueva planta colindantes con construcciones de altura libre singular, como es el caso de algunos edificios catalogados, con objeto de que, justificadamente, las alturas de la nueva edificación armonicen con las colindantes.



Anexo. Esquema de Alturas

Artículo 4.21.-Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cincuenta por ciento (50%).

En los espacios bajo cubierta inclinada no se permitirá ningún aprovechamiento, prohibiéndose cualquier hueco de iluminación sobre los faldones de las cubiertas.

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

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

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, antenas y demás elementos técnicos, tendrán las alturas en razón de su correcto funcionamiento, determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, por el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto, por las del buen hacer constructivo.

No obstante, queda prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre los valores visuales del paisaje urbano.

Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

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

Todos los elementos indicados y los más modernos paneles solares, deben colocarse y diseñarse de forma que no se generen contaminación visual y perceptiva tal y como establece el Artículo 19 de la Ley 14/2007 del P.H.A.

Artículo 4.22- Tipos de plantas.

- 1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- 2.- El presente documento del Plan Especial, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

b) Semisótano. Es la planta que, teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento cuarenta (140) centímetros.

c) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento cuarenta (140) centímetros de la cota de referencia.

d) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Planta Ático. Es la última planta del edificio, cuando su superficie edificada es inferior a lo normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f) Planta bajo cubierta. Identificamos con dicho nombre el espacio bajo cubierta inclinada, con altura mínima 180 cm para ser transitable.

Artículo 4.23- Altura libre y condiciones de las diversas plantas.

1.- Condiciones generales:

a). La altura estructural libre mínima en cada planta, medida desde la cota superior del forjado de suelo hasta la cota inferior del forjado de techo será de doscientos setenta (270) centímetros

b). La altura mínima libre general entre pavimento y techo acabado ,o en su caso falso techo, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2.- La altura libre de los sótanos y semisótanos que se destinen a piezas o dependencias habitables o vivideras, no será inferior en ningún caso a la establecida para las plantas de pisos.

3.- Si el sótano o semisótano se destina a garaje o a locales de instalaciones o almacenes al servicio de la edificación, su altura no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.

4.- Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que se trate de reforma o rehabilitación de edificios existentes y no catalogados, con las siguientes condiciones:

Que la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permita disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y que la zona inferior tenga un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura libre.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del

inmueble. En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.

5.- La altura libre mínimas de las plantas bajas cuando el uso sea terciario será de trescientos veinte (320) centímetros.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados, los edificios pertenecientes al Catálogo del presente Plan Especial, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Artículo 4.24.- Cota de referencia y medición de la altura de la edificación.

1.- Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1 Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2 Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros

contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

1.3 Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4 Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5 Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

Artículo 4.25.- Tipos de patios.

1.-Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

2.-Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal.

b) Patio vividero: Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

Artículo 4.26.- Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.

1.- La anchura del patio es la medida de la separación entre paramentos verticales opuestos.

2.- Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

3.- Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

4.- Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos construidos.

Artículo 4.27.- Dimensiones mínimas de los patios de parcela.

1.- Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de cada zona de calificación del presente Plan Especial, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

a) Como norma general se mantendrán los patios estructurantes existentes en el ámbito del Conjunto Histórico, conservándose su superficie y dimensión. En caso de no conservar el existente, su superficie será, al menos, equivalente al 20% del solar.

b) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

c) En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros como mínimo y no inferior un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros.

d) Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

2.- Se prohíben los patios abiertos y los patios ingleses en el Ámbito del Plan Especial.

3.- Estarán separados de las líneas de fachada exteriores, al menos, cinco (5) metros.

Artículo 4.28.- Patios vivideros.

1.- En las viviendas plurifamiliares, se permiten los patios de parcela en las condiciones fijadas en el artículo anterior y las normas generales de edificación, si bien los patios vivideros tendrán una dimensión equivalente a los dos tercios de la altura (2h/3), con un mínimo de cinco (5) metros.

2.- En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

3.- Estarán separados de las líneas de fachada exteriores en al menos cinco (5) metros.

Artículo 4.29.- Acceso a los patios.

1.- Cualesquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso, al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

2.- Los patios mancomunados, deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo. La cota de dichos patios de manzana se situará por encima de la cota de referencia, salvando dicho desnivel mediante rampas. La cota máxima de la solería de planta baja no superará los ciento cuarenta (140) centímetros sobre la cota de referencia.

Artículo 4.30.- Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario urbano a disponer en los patios mancomunados.

Artículo 4.31.- Cubrición de los patios.

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación, con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos mediante estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinte por ciento (20%) de la superficie del patio.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos de tipo chapa galvanizada y/o plastificada.

CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 4.32.- Definición.

Son condiciones de calidad, salubridad y seguridad, las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, así como la salubridad y la seguridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 4.33.- Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad, son de aplicación a obras de nueva edificación, y de reforma o ampliación. En lo que no resulte incompatible con la condición de mantenimiento la edificación y de conservación de sus características, se aplicarán también a las obras de rehabilitación.

2.- En todo caso, se cumplirán las condiciones establecidas para poder desarrollar los usos previstos, y teniendo en cuenta las determinaciones de aplicación de la zona de calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de aplicación.

3.- Quedarán exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este Capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del Plan Especial que, por la aplicación de las mismas, puedan ser alterados los valores protegidos.

Condiciones de calidad.

Artículo 4.34.- Calidad de las construcciones.

1.- Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y eficiencia económica para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

2.- Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección, y sobre todo a los del vigente Código Técnico de la Edificación.

Artículo 4.35.- Condiciones de aislamiento.

1.- Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma, deberán atenerse a las determinaciones derivadas de la aplicación del vigente Código Técnico, en materia de transmisión y aislamiento térmico, y de transmisión y aislamiento acústico.

2.- Todo local o dependencia construida mediante obras de nueva planta y/o reforma, debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. En tal sentido, las carpinterías exteriores cumplirán la normativa del Código Técnico vigente en materia de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.

Condiciones de salubridad.

Artículo 4.36.- Pieza habitable.

1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras, etc.

2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Disponer de vistas y luces sobre un espacio libre de carácter público.

c) Dar a un patio que cumpla las alineaciones y forma indicadas para patios de luces o patios vivideros. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en la normativa del presente Plan Especial.

En el caso de viviendas, al menos la pieza habitable estar-comedor, obligatoriamente tomará luces del espacio público o de un patio vividero.

Artículo 4.37.- Ventilación e iluminación.

1.- El conjunto de los huecos de iluminación de las piezas habitables, deberán sumar una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.

2.- Cada una de las piezas habitables, dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a un veintavo (1/20) de su superficie útil.

3.- Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión y/o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.

4.- La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.

5.- En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

Artículo 4.38.- Oscurecimiento de piezas habitables.

Con carácter obligatorio, las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan el oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante la ejecución de sistemas fijos, o mediante preinstalaciones que prevean la implantación de dichos sistemas por parte de los usuarios.

Condiciones de seguridad.

Artículo 4.39.- Seguridad contra incendios.

1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.

2.- Igualmente serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento pudiera poner en vigor para aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas.

3.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 4.40.- Seguridad contra caídas.

1.- Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros de altura mínima. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán las terrazas o azoteas accesibles a personas.

2.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior en ningún caso a noventa y cinco (95) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los barrotes que la conforman, no serán superior a doce (12) centímetros.

Artículo 4.41.-Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

El presente Plan Especial, y los estudios de detalle, proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten en su ámbito, se atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas, y el transporte, y a las específicas del Plan General de San Roque.

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 4.42.- Definición.

En el presente Plan Especial, se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 4.43- Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma o ampliación.

En lo que no resulte incompatible con la condición de mantenimiento de la edificación y de sus características, se aplicarán también a las obras de rehabilitación.

2.- En todo caso, las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

Artículo 4.44.- Dotación de agua.

1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable, con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2.- La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.

3.- En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y en virtud de las facultades propias de este Plan Especial, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

4.- En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente, cuando menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 4.45.- Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

Artículo 4.46.- Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

Artículo 4.47.- Energías alternativas.

Será obligatorio que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación, en los términos de las disposiciones del Código Técnico de la Edificación. Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir, de acuerdo a los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos a preservar. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección del Plan Especial. El no cumplimiento de esta premisa, con las excepciones previstas en el CTE-DB-HE, podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.

Artículo 4.48.- Telefonía.

1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2.- En el caso de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, que asegure la comunicación desde el portal con cada una de las viviendas.

Artículo 4.49.- Radio, televisión y telecomunicaciones.

1.- Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en cualquiera de sus modalidades.

2.- Para preservar los valores ambientales, históricos y/o paisajísticos, las edificaciones deberán optar preferentemente por sistemas de captación de señal a través de redes subterráneas y/o empotradas, frente a los sistemas que requieren de instalaciones externas al edificio.

3.- Se prohíben, en particular, las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.

4.- Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la vigente Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, en todo lo referente a contaminación visual y perceptiva.

5.- Queda prohibida en todo el Ámbito del Conjunto Histórico Declarado la instalación, en cualquier edificación, pública o privada, de antenas receptoras-emisoras de telefonía móvil.

Artículo 4.50.- Instalaciones de climatización.

1.- Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

2.- En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles, o que sobresalgan de la línea de fachada.

3.- Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección, pero en todo caso evitando la contaminación visual de los edificios del centro histórico.

Artículo 4.51.- Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.

1.- Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados, queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

2.- Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 4.52.- Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.

1.- Atendiendo a las alturas en número de plantas que se permiten en el ámbito del Conjunto Histórico de San Roque no será obligatoria, en general, la disposición de ascensor. No obstante si por

cualquier razón se deben salvar desde el acceso del inmueble desniveles superiores a tres plantas o diez (10) metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, se deberá disponer de ascensor. En todo caso se debe atender a eliminar las barreras arquitectónicas, facilitando el acceso a personas discapacitadas.

2.- En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

3.- En todo caso, en cuanto al dimensionado de los ascensores, su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en cada momento.

4.- Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.

5.- Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

Artículo 4.53.- Servicios postales.

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 4.54.- Evacuación de aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, según los criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 4.55.- Evacuación de humos.

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores, ni por patios de manzana, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

4.- Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue. En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberá garantizarse una distancia mínima libre de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

5.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier autoridad supramunicipal.

Artículo 4.56.- Evacuación de residuos sólidos.

1.- Quedan expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.

2.- Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición -y retirada posterior- de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto. Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que se produzcan.

Dicha dependencia, será independiente de los usos contenidos en la edificación.

3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliar de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales correspondientes.

4.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles. El Ayuntamiento de San Roque debe establecer medidas que eviten la contaminación visual originada por la recogida de residuos urbanos, como se establece en el art. 19 de la L.P.H.A.

Artículo 4.57.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones.

1.- Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

2.- Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajístico a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.

3.- Las nuevas edificaciones primarán el empleo de canalizaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento, sin perjuicio de la aplicación de las Normas de Protección del Plan Especial.

CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 4.58.- Definición.

Las condiciones ambientales se priorizan a las de construcción y sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad a la que se destinen, para que de su funcionamiento no se derive en agresiones al medio natural, por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, de humos y partículas, o por sus vertidos líquidos o gaseosos.

Artículo 4.59.- Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de reforma, y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

2.- La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

3.- Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 4.60.- Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.

1.- Sobre la edificación sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley Andaluza 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran. Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada, dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

2.- Además, para que una actividad pueda permitirse en una edificación en suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

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

b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.

c) Eliminar emanaciones directas de gases y vapores hacia el exterior, molestos hacia terceros.

d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.

e) Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.

f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos:

1.- Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan los mismos emanadas de los organismos competentes en la materia.

2.- Queda prohibida cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquéllas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.

3.- También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros.

4.- Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y/o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección.

CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 4.61.- Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano y a las condiciones de protección específicas. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

Artículo 4.62.- Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para la estética del Conjunto Histórico de San Roque son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2.- La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

3.- La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección, y en las condiciones particulares de regulación de cada zona de calificación.

Artículo 4.63.- Los edificios en relación con su entorno.

1.- Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización e integración con su entorno. La administración municipal exigirá la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

2.- Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo. Es un precepto legal que las nuevas edificaciones se proyecten con respeto y en coherencia con las preexistentes, (art.31 L.P.H.A.)

3.- El presente Plan Especial establece, mediante la asignación de alturas, alineaciones interiores en los casos necesarios y mediante las Normas de Protección de visuales, cautelas para garantizar la percepción recíproca en el Conjunto Histórico. No obstante, la administración municipal tutelará cualquier intervención, en el trámite de concesión de licencia de obras para condicionar, en caso necesario, la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar los valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana que se consideran protegidos por el Plan Especial de San Roque.

Artículo 4.64.- Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.

1.- Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

2.- Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

3.- En las obras de restauración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés, así como por el cumplimiento de la normativa de protección.

4.- En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o

ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.

En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

Artículo 4.65.- Composición y materiales de las fachadas.

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

2.- En particular, siguiendo las pautas definidoras de la edificación del conjunto histórico, los huecos en las diversas plantas podrán disponerse con coincidencia de sus ejes de simetría en la vertical, salvo que el estudio preceptivo de integración justifique debidamente otras disposiciones.

Predominará el machón ciego sobre el hueco, siendo, la superficie ocupada por éstos no superior al cuarenta por ciento (40 %) de la total de fachada. Los huecos serán verticales con proporción similar a la de los edificios catalogados.

La altura de los huecos de balcones y cierros, no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

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

4.- La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno.

A estos efectos, todo proyecto de edificación deberá contener un estudio de integración compositiva de fachadas que abarque, al menos, la dimensión de la manzana en la que está situada. Dicho estudio, servirá de base para la justificación de la solución de fachada o fachadas adoptado, y, en particular, de las dimensiones medias existentes en cada tramo de calle, y de la proporción hueco-macizo.

Los huecos de los locales comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio. En todo caso, los huecos/puertas de garajes no excederán de 3 m de anchura, y su altura se acomodará a la de los demás huecos de la planta baja en que se sitúan.

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

Se prohíben materiales no tradicionales, como el acabado mediante bloque de hormigón, las fachadas total o parcialmente alicatadas, el ladrillo visto, salvo en caso de guarniciones de huecos en edificios catalogados que las posean, piedras pulidas, terrazo, chino lavado, elementos metálicos brillantes, fibrocemento y plástico. Y, en general los materiales ajenos a la cultura constructiva del Conjunto Histórico de San Roque.

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

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. La textura de los paramentos será preferiblemente lisa quedando prohibida los acabados a la tirolesa o similares. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y la composición de las fachadas.

Las jambas y recercados moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

Se recomiendan los recercados de jambas y dinteles, mediante gramilados o acanalados típicos de la arquitectura tradicional de San Roque.

También se considera seña de identidad de la arquitectura de San Roque el resaltar los antepechos de las ventanas con tarjetas decoradas con bajorrelieves.

Las carpinterías serán preferentemente de madera, pintadas en color blanco, o en los colores tradicionales que se encuentren en su entorno, a excepción de las puertas de acceso, donde se permite la madera barnizada si se trata de materiales nobles. Las intervenciones sobre edificios catalogados deberán ineludiblemente eliminar aquellos elementos de carpintería impropios del carácter de los mismos.

Los huecos se cubrirán preferentemente con tapaluces y contraventanas exteriores en forma de persianas de librillo de lamas. Se prohíben expresamente los sistemas de protección solar mediante persianas exteriores bajo guía.

La cerrajería será en hierro forjado y pintada siempre en colores oscuros, preferentemente negro o verde y con los diseños tradicionales de San Roque, inspirados en la clasificación histórica que recoge este Plan Especial.

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

6.- En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número correspondiente a los inmuebles.

Artículo 4.66.- Modificaciones de fachadas existentes.

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

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

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

Artículo 4.67.- Soportales.

Se prohíbe la construcción de soportales, salvo los existentes en la actualidad.

Artículo 4.68.- Zócalos.

1.- Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán dotarse de zócalos con el fin de proteger las fachadas de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2.- Se utilizarán materiales tradicionales, evitándose materiales ajenos al conjunto, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Quedan prohibidos los zócalos con materiales cerámicos vidriados.

3.- El zócalo no podrá sobresalir con respecto al plano de fachada más de seis (6) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, y las pendientes de las calles, evitándose en cualquier caso, soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

Artículo 4.69.- Cuerpos salientes.

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

2.- Se prohíben los cuerpos de edificación volados cerrados, a excepción de los cierros o balcones acristalados cerrados, según la forma tradicional, con carpintería exclusivamente de madera pintada en los colores tradicionales del Conjunto.

Las rejas de planta baja sobre poyo o ménsula, balcones, balcones con guardapolvo, balcones con cierro, y rejas de ventana, constituyen los elementos que marcan la fisonomía arquitectónica del centro histórico de San Roque.

Para las actuaciones de rehabilitación, restitución y obra nueva, la dimensión, tipología y diseño de los cuerpos salientes, se ajustarán a los modelos históricos de la calle en la cual esté situada la intervención.

En todo caso el máximo vuelo será de cincuenta (50) centímetros.

El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros

La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido. Los balcones corridos deben restringirse a aquellas edificaciones que los tengan originariamente.

La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

En los cierros, el vuelo y su apoyo en el canto del suelo, se ajustará a lo previsto para los balcones. En el catálogo se recogen las tipologías tradicionales de los cierros de San Roque.

Se prohíbe el empleo de guardapolvos y capialzados en forma de pequeños tejados. La cubrición no será corrida, sino de la anchura referida al hueco que protege. En el catálogo se recogen los modelos tradicionales de capialzados y guardapolvos de San Roque.

Artículo 4.70.- Elementos salientes.

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

2.- En las obras de nueva planta y salvo en casos muy justificados en base a criterios de integración formal, se evitará la utilización de elementos ornamentales miméticos, priorizando diseños neutros más acordes con los sistemas constructivos actuales.

En todo caso, las molduras decorativas de cornisas podrán sobresalir un máximo de treinta (30) centímetros respecto al paramento de fachada.

Artículo 4.71.- Marquesinas y toldos, como elementos de la edificación

1.- Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de marquesina, toldos y banderolas perpendiculares a fachada en el ámbito Conjunto Histórico Declarado, a excepción de los correspondientes a servicios sanitarios de urgencia o de seguridad, en el resto del ámbito, sólo podrán instalarse los recogibles o móviles debiendo disponerse que no abarquen más de un hueco y sean de color liso.

Artículo 4.72.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras.

1.- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento, exceptuando los poyos existentes de los cierros de planta baja de las casas catalogadas.

2.- En el caso de aceras existentes de ancho menor de setenta y cinco (75) centímetros, no se admitirá ninguna clase de saliente.

3.- Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética, en su diseño y en la utilización de sus materiales.

Se colocarán en el plano de fachada, haciéndolos coincidir con el ancho de los dinteles de huecos o en el interior de tales huecos, y nunca podrán sobresalir más de cinco (5) centímetros de la fachada.

Se prohíben los rótulos o anuncios luminosos.

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

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

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

Para la colocación de estos elementos, deberá presentarse un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble. En concordancia con el art. 19.2. de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que exige que los rótulos, señales y publicidad exterior, no constituyan contaminación visual o perceptiva.

Artículo 4.73.- Medianerías.

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

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

Artículo 4.74.- Cubiertas.

1.- Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés.

2.- En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se utilizará teja cerámica curva para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cincuenta por ciento (50%).

3.- Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

4.- La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público. Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

Los canalones o bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintadas, prohibiéndose los de fibrocemento o plástico.

Artículo 4.75.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

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

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

Artículo 4.76.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas.

1.- Tanto los solares, como otros terrenos no edificados, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada.

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

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

Artículo 4.77.- Protección de elementos naturales y vegetales.

1.- El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

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

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

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

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN

Disposiciones Preliminares

Artículo 4.78.- Condiciones particulares de uso.

Además del uso predominante residencial en sus dos categorías, vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar, y de los usos pormenorizados expresamente grafiados en los planos de ordenación del presente Plan Especial, se admiten como compatibles los siguientes usos:

El uso pormenorizado industria-almacenamiento.

a) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja

b) Actividades de almacenamiento y distribución. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.

c) Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.

El uso pormenorizado de Actividades Avanzadas. Todas sus categorías. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.

El uso pormenorizado Terciario.

a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.

b) Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera. Los despachos domésticos, se admiten en todas las plantas.

c) Hospedaje. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.

d) Centros terciarios. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

e) Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo se permiten en sótanos. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja.

Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos, salvo las tipologías de instalaciones deportivas singulares y grandes centros hospitalarios.

Espacios libres.

Viario.

Artículo 4.79.- Implantación de usos de equipamiento comunitario.

Con carácter general, podrán implantarse usos de equipamiento comunitario de titularidad pública, en cualquiera de las parcelas incluidas en zona de calificación residencial.

Artículo 4.80.- Calificaciones.

1.- El presente documento del Plan Especial, en función del análisis de la edificación del Conjunto Histórico y de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas de calificación:

Conjunto Histórico Declarado. Residencial A.

Conjunto Histórico. Residencial B.

Cuarteles. Residencial C.

2.- Las unidades de intervención delimitadas en el presente Plan Especial, como áreas de reformas, mejoras urbanas, y de protección paisajista se desarrollan de acuerdo con las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL A.

Artículo 4.81.- Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial A, en el Plano de Calificación del presente Plan Especial de San Roque. Se trata de manzanas, situadas en torno al núcleo originario y se extiende al ámbito del conjunto

histórico-artístico declarado mediante el Decreto 1788/1975 de 26 de Junio, con la extensión definida por “la línea que partiendo de la actual Plaza de Andalucía, sigue por la C/ Batallón de Cazadores de Tarifa, continua por la carretera Cádiz-Málaga hasta la altura de la C/ Aurora, por lo que discurre hasta la plaza de Espartero, sigue por las calles Los Reyes, Navarra y Torres del Real, quebrando a la izquierda por la C/ General Lacy, por la que sigue hasta el punto de partida.

En dicho ámbito se sitúan los monumentos Histórico-Artístico, como la Iglesia Santa María Coronada (Decreto 1739/1974, de 30 de Mayo), y el antiguo Palacio de los Gobernadores (Decreto 619/1972 de 2 de Marzo); así como los espacios urbanos incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la Plaza de Armas y la calle San Felipe; y, el Ayuntamiento.

Predominantemente el uso es residencial, unifamiliar y plurifamiliar, con edificios entre medianeras, con alineación a fachada en todos los límites exteriores de las manzanas.

2.- Junto a las condiciones particulares establecidas para esta zona de calificación deberán atenderse las generales y las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección.

Artículo 4.82.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela edificable: Se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente.

2.- Agregaciones y segregaciones. Sólo podrán efectuarse las operaciones establecidas en las normas generales de la edificación. En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios catalogados en las normas de protección del presente documento. Estas parcelas se considerarán definitivas a todos los efectos.

De acuerdo con la Ley 14/2007 del P.H.A., se debe mantener el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que lo alteren, siempre que supongan una mejora de las relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

En el ámbito del Conjunto Histórico Declarado las posibles agregaciones o segregaciones deberán contar con la autorización previa de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 4.83.- Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

Artículo 4.84.- Ocupación de la parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento (75%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja. Deberán ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo de la fachada o fachadas exteriores.

2.- La superficie libre de parcela estará separada de las líneas de fachadas exteriores, como mínimo, por una crujía de cinco (5) metros, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

b) Que el lado menor de al menos uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.

3.- La superficie libre de edificación solo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se consideran superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, pudieran proyectarse.

4.- La cota de la superficie libre de parcela estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja.

5.- La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano si la hubiere.

6.- La ocupación podrá aumentarse, incluso hasta el cien por cien (100%) en plantas bajo rasante, cuando no contengan espacios habitables. Dicha ocupación en caso de agregación será autorizada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, mediante el procedimiento establecido de informe sectorial en la tramitación del Estudio de Detalle necesario para dicha agregación.

7.- También podrá aumentarse la ocupación, hasta un cien por ciento (100%) en la demás plantas cuando la dimensión superficial de la parcela sea inferior a 75m². Se respetarán, en todo caso, las condiciones dimensionales fijadas para los distintos patios.

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

Artículo 4.85.- Ocupación bajo rasante.

1.- La construcción de sótanos o semisótanos se condicionará en todos los casos al resultado de un estudio geotécnico previo que establezca las condiciones que garanticen la estabilidad del terreno y que no se afecte a las edificaciones circundantes.

Asimismo quedará también condicionada por las Normas de Protección arqueológica y el resultado de las prospecciones exigidas por las mismas.

2.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una altura igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto a la cota de referencia.

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

4.- Los sótanos deben controlarse para evitar la creación de grandes vaciados, en zonas de fuerte pendiente, manteniendo el escalonamiento del resto de parcelas. Se establece como condición general la limitación a una (1) planta de sótano en el ámbito del conjunto histórico cuya cota máxima de excavación sea de tres (3) metros desde la cota de referencia, limitando el tamaño máximo de pared vaciada en cuatro metros (4). Se deberá garantizar a través de un estudio técnico detallado la estabilidad del vaciado y que no afecte a las edificaciones circundantes. En todo caso, se limitará el sótano a los límites de la parcela original. En caso de agregación o segregación de solares se redactará un Estudio de Detalle en el que se reflejen las distintas rasantes, tramitándose dicho instrumento con el informe sectorial de la Consejería competente de patrimonio histórico.

5.- Quedarán exentos de la obligación de la dotación de aparcamientos que establece el plan general vigente las edificaciones del Conjunto Histórico Declarado atendiendo a las condiciones estéticas de fachada.

Artículo 4.86.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será de dos plantas, excepto en los casos en que en el Plano de Calificación se grafíe con tres (3) plantas. Los edificios que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan superen la altura autorizada conservaran su edificabilidad como casos excepcionales durante el tiempo de vida del edificio. Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente Plan Especial se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero.

3.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos cuarenta (400) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (750) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil cincuenta (1.050) centímetros.

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

Artículo 4.87.- Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura general de la zona fijada en dos (2) plantas, no podrá construirse ningún cuerpo adicional a la edificación existente, tan sólo podrá autorizarse en nuevas edificaciones, y en

edificaciones existentes que justifiquen en casos muy específicos, la necesidad de un cuerpo construido retranqueado en su totalidad de la línea de fachada o fachadas un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá, en ningún caso, del veinticinco por ciento (25%) de la construida en la planta inmediatamente inferior.

Artículo 4.88.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta de las parcelas que será el cómputo o suma de la ocupación máxima permitida de todas las plantas autorizadas sobre la rasante.

2.- En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma o rehabilitación, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo, si esta fuera mayor que la establecida en el apartado 1 anterior.

3.- Los sótanos no se computan.

Artículo 4.89.- Cubiertas.

1.- En esta zona de calificación predomina la cubierta inclinada rematada con teja árabe. En consecuencia, las nuevas edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno.

2.- Serán obligatorios los faldones de cubierta inclinada de teja árabe en las fachadas exteriores en una profundidad al menos de tres (3) metros, con una pendiente máxima del cincuenta (50%) por ciento excepto en aquellas que las cubiertas colindantes fueran de mayor pendiente. En ningún caso la cumbrera superará la altura de tres (3) metros.

3.- La construcción permitida sobre la altura máxima también se cubrirá con faldones de teja árabe.

4.- No se permitirá ningún uso bajo cubierta en el ámbito del Conjunto Histórico, tal y como se indica en el Artículo 4.21 de las presentes normas.

Artículo 4.90.- Patios.

1.- Como norma general se mantendrán los patios estructurantes existentes en el ámbito del Conjunto Histórico que cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 4.27.

2.- Se permiten los patios de parcela y vivideros, que cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las condiciones generales de la edificación.

3.- No se permiten los patios abiertos a fachada, salvo en los casos en que la alineación exterior esté expresamente establecida en el Plan Especial.

Artículo 4.91.- Condiciones particulares de estética.

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

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del Plan Especial, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 4.92.- Intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial A, de iniciativa pública o privada, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- En el caso de que no estén definidos en el Plan Especial, dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

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

b) Se tramitará un Estudio de Detalle cuyo alcance sea la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad delimitada y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas. Los Estudios de Detalle que se puedan redactar en un futuro y que afecten al Conjunto Histórico declarado deberán estar autorizados por la administración competente en materia de patrimonio histórico.

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

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

Artículo 4.93.- Condiciones particulares de uso.

1. El Uso Pormenorizados característico de la presente calificación es el correspondiente a vivienda unifamiliar o plurifamiliar adosadas.

2. Además de este uso característico los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en la Calificación Urbanística de estas Normas.

3.- No se permitirá el uso industrial en ninguno de sus grados con la excepción de talleres artesanales tradicionales que no supongan menoscabo de la imagen o el ambiente urbano.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL B

Artículo 4.94.- Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial B, en el Plano de Calificación del presente Plan Especial.

2.- Constituye un ámbito de superficie equivalente al Centro Histórico Declarado (Residencial A), situado al norte del mismo y que tiene como eje articulador la antigua carretera Sevilla-Málaga que enlaza en Plaza de Andalucía conformada como puerta Occidental del Conjunto, y la Plaza Cuatro Vientos definida como su puerta oriental. La transformación de la vieja carretera en la calle General Lacy y Coronel Moscoso le confirió una gran vitalidad urbana, incrementándose el uso terciario compatible con el residencial, lo cual convierte en dicha vía en el eje comercial del Centro Histórico, impulsando al Ayuntamiento a establecer en esta calle tráfico restringido, potenciar la peatonalización y autorizar para dicha calle tres (3) plantas de altura. Aunque la morfología viaria y parcelaria no es muy distinta, la influencia terciaria del eje comercial, su más reciente proceso de formación, y la necesaria regeneración del borde noroeste, aconseja diferenciar este ámbito.

Artículo 4.95.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela edificable: Se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Sólo podrán efectuarse las operaciones establecidas en las normas generales de la edificación atendiendo a lo señalado para los edificios catalogados en las normas de protección del presente documento.

El área de mejoras urbanas de la fachada noroeste AM.SR 07, por conformar un frente muy degradado, con importante contaminación visual producto de un proceso muy acusado de microparcelación, constituye un ámbito particularizado en el que debería impulsarse los procesos de remodelación urbana mediante agregaciones parcelarias que persigan mejorar las relaciones con el entorno territorial y urbano, mediante los correspondientes Estudios de Detalle tal como se establecen en las presentes normas.

Artículo 4.96.- Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

Artículo 4.97.- Ocupación de la parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento (75%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- La superficie libre de parcela estará separada de las líneas de fachadas exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

b) Que el lado menor de todos y cada uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.

3.- La superficie libre de edificación solo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se consideran superficies cubiertas las protecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, pudieran proyectarse.

4.- La cota de la superficie libre de parcela estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja.

5.- La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano si la hubiere.

6.- La ocupación podrá aumentarse, incluso hasta el cien por cien (100%) en plantas bajo rasante, cuando no contengan espacios habitables.

7.- También podrá aumentarse la ocupación, hasta un cien por ciento (100%) en las parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados. Se respetarán, en todo caso, las condiciones dimensionales de los patios y las de ventilación e iluminación.

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

Artículo 4.98.- Ocupación bajo rasante.

1.- La construcción de sótanos y semisótanos se condicionará al resultado de un estudio geotécnico previo que establezca las condiciones que garanticen la estabilidad del terreno y que no se afecte a las edificaciones circundantes. Asimismo se estará a lo preceptuado en la Normas de protección arqueológica del presente Plan Especial.

2.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a cien (100) centímetros respecto de la cota en cualquier punto de la alineación de fachada.

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

4.- En este ámbito se debe potenciar la construcción de garajes en sótanos.

Artículo 4.99.- Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será de dos plantas, excepto en los casos en que en el Plano de Calificación se grafíe con tres (3) plantas. En el conjunto histórico solo se ha establecido esta altura en la calle General Lacy y Coronel Moscoso. Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente Plan Especial se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero.

3.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (750) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil cincuenta (1.050) centímetros.

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

La solería de planta baja podrá elevarse como máximo un ciento cuarenta (140) sobre la cota de referencia, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

Artículo 4.100.- Construcción sobre la altura máxima.

1.- Por encima de la altura señalada por el artículo anterior podrá autorizarse un cuerpo construido retranqueado en su totalidad de la línea de fachada o fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá del 30% de la construida en la planta inmediatamente inferior.

En esta construcción se permitirá situar los servicios generales de la finca, e incluso el uso residencial independiente o vinculado a la planta inferior siempre que su dimensión lo permita.

2.- No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, ni ningún elemento como antenas, paneles solares, rótulos, etc. que originen contaminación visual.

Artículo 4.101.- Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, siendo la edificabilidad máxima de las parcelas la suma de la ocupación máxima permitida de todas las plantas autorizadas sobre la rasante.

2.- En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma o rehabilitación, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo, si esta fuera mayor que la establecida en el apartado 1 anterior.

3.- Los sótanos no se computan.

Artículo 4.102.- Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las condiciones generales de la edificación.

2.- No se permiten los patios abiertos a fachada, salvo en los casos en que la alineación exterior esté expresamente establecida en el Plan Especial.

Artículo 4.103.- Cubiertas.

En esta zona de calificación se presenta una mezcla de edificaciones con cubiertas de azoteas planas e inclinadas, con predominio de cubiertas planas.

Las nuevas edificaciones se atenderán a los siguientes criterios:

a) Cuando ambas edificaciones colindantes con la parcela que se pretenda construir presenten cubierta inclinada en el frente de la calle, la nueva edificación deberá adoptar este sistema de cubrición.

b) Cuando ambas edificaciones colindantes con la parcela presenten azoteas en el frente de la calle, la nueva edificación deberá adoptar este sistema de cubrición. En este caso se protegerá la cubierta con antepechos ciegos inspirados en los modelos tradicionales de San Roque.

c) En otros casos se elegirá, justificadamente el tipo de cubierta que mejor se integre en el conjunto de la calle o de la manzana.

d) En ambos casos la edificación de ático podrá cubrirse con azotea plana.

Artículo 4.104.-Condiciones particulares de estética.

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

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del Plan Especial, las determinaciones derivadas de la normativa de protección del mismo.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta. Se prestará especial atención desde el punto de vista estético a la ordenación de los bordes urbanos de la zona.

Artículo 4.105.- Intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial B, de iniciativa pública o privada, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

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

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

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

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

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

Artículo 4.106.- Condiciones particulares de uso.

1.- El uso predominante de la presente calificación es el residencial en las tipologías de vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

2.- Además de este uso expresamente grafiado en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial, se permiten los usos pormenorizados compatibles.

3.- Se admiten todos los usos complementarios de la edificación establecidos en la Calificación Urbanística de estas Normas.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION RESIDENCIAL C.

Artículo 4.107.- Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial C, en el Plano de Calificación del presente Plan Especial de San Roque.

Artículo 4.108.- Condiciones particulares de posición y forma.

Las condiciones particulares para esta Zona serán las fijadas por la correspondiente ficha del Documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General, desarrollados por el Plan Especial ya aprobado, y un proyecto de Urbanización en fase de ejecución.

Se mantienen los parámetros de ocupación y edificabilidad fijados en dicho planeamiento de desarrollo.

CONDICIONES PARTICULARES DE DOTACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 4.109.- Ámbito de aplicación.

En esta zona se encuentran los edificios del antiguo cuartel Diego Salinas y la Ermita de San Roque, ambos ya incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y en el Catálogo del Plan Especial.

Se trata de edificios de relevante valor patrimonial, catalogados con niveles de protección Integral. Los cuales han cambiado su uso residencial por el de equipamiento público.

Su puesta en valor requiere intervenciones de refuncionalización, con restauración, no solo material sino espacial y conceptual.

La Ermita además del uso religioso mantiene un valor simbólico ligado a la fundación de la ciudad, y etnográfico al dar origen a la principal romería anual dedicada al Santo que da nombre a la Ciudad.

Artículo 4.110.- Condiciones particulares de intervención.

Tratándose de edificios catalogados, las intervenciones sobre los mismos se regirán por las Normas de Protección del Plan Especial, así como por las condiciones de intervención que figuran en las fichas del Catálogo de elementos protegidos.

Artículo 4.111.- Obras permitidas.

Cuando la propiedad de alguno de los inmuebles afectados por esta calificación, pretenda poner en uso la edificación mediante su restauración o rehabilitación e implantación de alguno de los usos de equipamiento, el Ayuntamiento podrá optar por su autorización en las siguientes condiciones:

- Las obras correspondientes a la adaptación al nuevo uso deberán tender a la puesta en valor del edificio sin menoscabo de ninguna de las características que le hacen merecedor de su grado de catalogación.

- El uso de equipamiento o servicio admitido, deberá considerarse definitivo, sin que quepa en ningún momento su reversión al uso militar.

CONDICIONES PARTICULARES DE OTRAS CALIFICACIONES NO RESIDENCIALES.

Artículo 4.112.- Condiciones particulares para Calificaciones puntuales de Uso no Residencial.

1.- Las parcelas con Calificación no residencial, determinadas en el Plano de Calificación se atenderán a las condiciones correspondientes a su Uso Pormenorizado contenidas en las presentes normativa y, complementariamente, en el Plan General vigente, y en el Documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General.

2.- Serán de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas, así como de las particulares de la Zona de Calificación Residencial donde se encuentren.

3.- Los edificios catalogados calificados con usos no residenciales o que sean destinados a estos usos en el futuro, se atenderán a las condiciones establecidas en las Normas de Protección del Plan.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTION Y DEL REGIMEN DE ADQUISICION.

Artículo 4.113.- Área de rehabilitación Concertada.

La aprobación del Plan Especial supondrá la inclusión de todo el ámbito del Plan como parte del Área de Rehabilitación Concertada de San Roque, a los efectos de desarrollar el Convenio de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y el Excelentísimo Ayuntamiento de San Roque, con el objeto de mejorar las condiciones de alojamiento de la población residente y la recuperación de su Patrimonio mediante la aplicación de los Programas que se consideren de interés para conseguir los objetivos de recuperación urbana, residencial, social y económica del ámbito declarado.

Artículo 4.114.- Unidades de Intervención Preferente.

1.- A los efectos del artículo anterior, se definen los solares y edificios ruinosos y sin uso como unidades de intervención preferente, debido al efecto estético e higiénico negativo producido por su situación de abandono en la trama de la ciudad histórica. Quedan reflejados en el plano de ordenación OR-08.

2.- En el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan Especial, los propietarios de los solares definidos como de intervención preferente deberán materializar la edificabilidad urbanística que el Plan les adjudica.

3.- Los solares en los cuales los propietarios no ejerzan su derecho preferente a la intervención, se considerarán como áreas de tanteo y retracto a los efectos de lo estipulado en los artículos 78 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el art.17 de la L.P.H.A, y teniendo en cuenta que forman parte del Área de Rehabilitación Concertada de San Roque.

CAPÍTULO V.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 5.1.- Ámbito y condiciones de aplicación.

1.- Las normas contenidas en el presente capítulo, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del Plan Especial y su Catálogo de Elementos protegidos.

Cuando pudieran existir discrepancias, o interpretaciones no concordantes entre las Normas de Protección, contenidas en este capítulo y el resto de determinaciones del Plan Especial, se estará a la aplicación del criterio que favorezca, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.

2.- 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.

Artículo 5.2.- Perímetro de protección.

El presente Plan Especial define el nuevo perímetro del Conjunto Histórico de San Roque incluyendo el Centro Histórico Declarado, la zona del ámbito de protección especial del Plan General de 2000 y la zona de ampliación del Documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General.

Artículo 5.3.- Catálogo.

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

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

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

CONDICIONES COMUNES PARA LOS INMUEBLES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Artículo 5.4.- Ámbito de aplicación

Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como catalogados y protegidos en el presente Plan Especial.

Artículo 5.5.- Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.

1.- El presente Plan Especial, determina en su documentación, el nivel y grado de protección para cada inmueble catalogado, estableciéndose la siguiente clasificación:

Protección Integral. IN

Protección Global. GB

Protección Parcial .P

Protección Ambiental. A

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

En cualquier caso, previa a la concesión de 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 que afecte a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

3.- La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente Plan Especial, 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.

4.- El Catálogo de Espacios Públicos incluye tanto Espacios Urbanos, como Secuencias Urbanas. Se delimitan y describen en las fichas del catálogo. Asimismo se enumeran las acciones de conservación y mejora necesarias.

Estos elementos de la trama urbana se engloban en un sólo Nivel de Protección de Espacios Públicos y las consecuencias de su catalogación se especifican en las Fichas. En todo caso, y para las edificaciones que conforman estos Espacios y Secuencias Urbanas suponen un grado adicional de cautela, en cuanto a la justificación de cualquier intervención que pretenda realizarse sobre los mismos. Se excluyen modificaciones de las alineaciones existentes, salvo las específicamente contenidas en los Planos de Ordenación del Plan Especial.

Artículo 5.6.- 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 Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.

No obstante, se permiten excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren el parcelario existente, "siempre que cumplan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido" tal como establece el Art. 31.2.a de la L.P.H.A. Las

futuras remodelaciones urbanas no incluidas en el presente Plan Especial serán autorizadas previamente por la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 5.7.- Condiciones de uso y ordenación en edificios catalogados.

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

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 uso y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada zona de calificación en este Plan Especial, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.

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

Artículo 5.8.- Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1.- Los bienes inmuebles protegidos por este Plan Especial, o pertenecientes al Conjunto Histórico Declarado, no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que, en el caso de los Bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación. (Art. 37 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía).

2.- Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para mantener la seguridad informando a la autoridad competente en materia de patrimonio histórico. 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 bienes inscritos en el C.G.P.H.A., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo 5.9.- Situación de fuera de ordenación y elementos generadores de contaminación ambiental y perceptiva.

1.- 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 Plan Especial, tal como define la contaminación visual el art. 19 de la L.P.H.A. (Ley 14/2007).

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

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.

En todo caso el municipio de San Roque en el plazo máximo de tres años contados a partir de la entrada en vigor de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, deberá elaborar un plan de descontaminación visual y perceptiva del Conjunto Histórico que tendrá que ser aprobado por la Consejería de Cultura, tal como se determina en la disposición transitoria tercera.

Artículo 5.10.- 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 Plan Especial, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público.

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 B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento y la administración competente en caso de B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

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 B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., 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. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, artículos 19 y 13.

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

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. (Artículos 17 y 19).

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

9.- Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente Plan Especial.

10.- Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en los artículos 108, 109 y 110 de la vigente Ley de Patrimonio de Andalucía.

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.

NIVELES DE PROTECCION Y CONDICIONES DE INTERVENCION.

Artículo 5.11.-Nivel de Protección integral. IN

1.- Definición y ámbito de aplicación.

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

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

Para los no incoados o declarados, se propone, pues, su inscripción genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.).

1.2.- Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de **protección integral**, en los documentos del presente Plan Especial.

2.- Condiciones particulares de intervención.

2.1.- Los edificios comprendidos dentro del Nivel de protección integral, sólo podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento o de restauración, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de las presentes Normas.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Capítulo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección otorgado por el presente Plan Espacial.

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

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

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

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

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

2.3.- 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.

2.4.- 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.

Artículo 5.12.- Nivel de Protección global. GB

1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.1.- El Nivel de protección global, 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, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A. Este nivel de protección implica el mantenimiento de la fachada y la organización tipológica junto a los elementos esenciales de su organización arquitectónica interior que tengan valor en sí mismo como espacios de acceso, patios, escaleras, etc. especificados en sus fichas respectivas.

1.2.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de **protección global** GB en la documentación del presente Plan Especial.

2.- Condiciones particulares de la edificación.

2.1.- Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado admitiéndose, además, las obras de reforma menor o reforma parcial que se relacionan en estas Normas, y en situaciones excepcionales las de demolición parcial, ampliación y reconstrucción parcial.

2.2.- En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio, así como aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de San Roque a la vista del levantamiento planimétrico de la edificación y del proyecto de intervención que se proponga.

Dichos elementos deberán ser objeto de restauración o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen, aplicando los criterios establecidos en el art.20 de la Ley 14/2007 de P.H.A.

2.3.- Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2.4.- Las actuaciones de descontaminación visual recogidas en las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance similar a las obras de reforma parcial.

2.5.- La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y rehabilitación.

Artículo 5.13.- Nivel de Protección parcial. P

1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.1.- El Nivel de protección parcial, es el asignado a los edificios cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, pero que por sus características arquitectónicas originales, su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

1.2.- Se permiten las obras de conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración, reforma parcial y general, de demolición parcial (manteniendo los elementos a conservar considerados en cada ficha del catálogo).

1.3.- En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada así como la primera crujía. Se permitirá con carácter excepcional la demolición de los elementos estructurales de dicha crujía cuando las condiciones de conservación así lo aconsejen por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse los nuevos elementos manteniendo las dimensiones básicas tanto en la planta como en sección de la misma. Se evitarán los intentos de reconstrucción en las condiciones marcadas por el art.20 de la Ley 14/2007 del P.H.A.

1.4.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con el nivel de **protección parcial** P en los planos del Conjunto Histórico

Artículo 5.14.- Nivel de Protección Ambiental. A

1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.1.- El nivel de Protección Ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional del núcleo de San Roque.

1.2.- Se permitirán las obras especificadas en el grado de protección parcial P.

1.3.- Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas procurando la mejor integración entre ésta y los espacios a los que sirve, y que no se desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada. Si criterios estructurales lo aconsejaren se autorizaría su demolición parcial, y la reconstrucción de elementos con los criterios establecidas en el art.20 de la L.P.H.A.

1.4.- Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en las fichas correspondientes como Protección Ambiental A.

Artículo 5.15. Documentación exigida.

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

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto del edificio primitivo, si los hubiere.
- b) Levantamiento planimétrico del estado actual.
- 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.

Artículo 5.16.-Intervenciones singulares.

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 sensiblemente del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

2.- Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles de protección parcial y ambiental de este Plan Especial, siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de

escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada en situaciones análogas sobre edificios con protección arquitectónica similar.

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

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

Artículo 5.17.- Intervenciones sobre elementos catalogados.

1.- Ámbito de aplicación.

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

En todo edificio catalogado estarán prohibidas las obras de demolición y de reconstrucción de los elementos a conservar definidos en las fichas correspondientes del catálogo.

Se prohíbe toda ampliación y reconstrucción de los elementos a conservar reseñados en cada ficha del catálogo de edificación.

2.- Estructura portante.

2.1.- 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.

2.2.- 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.

2.3.- 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.

2.4.- En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos,

en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

3.- Características exteriores de la edificación.

3.1.- 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 restituidos con idénticos tratamientos de textura y color que los originales. Los recercados gramilados que se recogen en el catálogo constituyen un recurso compositivo característico de San Roque.

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

3.2.- 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.

3.3.- Cubiertas.

a) Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubrición, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

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, antepechos 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 y teniendo en cuenta lo especificado en el art.19 de la Ley 14/2007 sobre contaminación visual y perceptiva.

3.4.- Carpinterías.

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

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) Quedará prohibida la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa. En San Roque las carpinterías exteriores de lamas o librillo con el tramo inferior basculante constituyen seña de identidad de la composición de las fachadas del Centro Histórico.

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

3.5.- Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los parámetros del Conjunto de San Roque.

4.- Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

4.1.- 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.

4.2.- 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.

5.- Instalaciones.

5.1.- 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.

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

5.3.- 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.

6.- Medidas de seguridad y normativas de la edificación.

6.1.- 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.

6.2.- 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.

6.3.- 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.

MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 5.18.- Áreas de Rehabilitación Integrada.

1.- Todas las parcelas y edificaciones incluidas en la Delimitaciones del Conjunto Histórico de San Roque, se consideran incluidas en Áreas de Rehabilitación Concertada (A.R.C.), de acuerdo con lo establecido en el Convenio de Colaboración entre la Consejería de obras Públicas y Transportes a través de la empresa Pública de suelo de Andalucía y el Ayuntamiento de San Roque de 16/04/2005.

Se declara igualmente como Área de Tanteo y Retracto, en las condiciones y con las consecuencias que establece la LOU en los artículos 78 y siguientes y la Ley 14/2007 en su art. 17, y el presente Plan Especial, todo el ámbito del Área de Rehabilitación Concertada de San Roque, pudiendo ampliarse si se ampliara la delimitación del A. R.C.

2.- El A.R.C. desarrollará los objetivos sociales, económicos y culturales del presente Plan Especial, y mejorará las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios y espacios urbanos de interés.

3.-El ámbito del Conjunto Histórico se considera Área de Actuación Preferente (A.A.P.), y especialmente las unidades de actuación preferente fijada en este Plan Especial, para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de estas características.

Artículo 5.19.- Programas de Rehabilitación.

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

- La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.

- La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.

- Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población (talleres artesanales en las plantas bajas).

- La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.

- La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, jardines del borde urbano, itinerarios, restos de muralla, elementos simbólicos, ambientes de valor etnológico, y fundamentalmente los especificados en el Catalogo del Plan Especial.

- La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial, en aquellos casos que constituyan fachada hacia espacios libres públicos.

- Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas, potenciando la utilización de rejas, balcones y cierros de cerrajería, los antepechos decorados y los recercados acanalados como elementos constructivos que constituyen señas de identidad del conjunto Histórico de San Roque.

- La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido se promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos, proponiendo

la intervención municipal en los solares y casas ruinosas abandonadas, en los casos en los que los propietarios no cumplan con su deber de edificación.

- La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención, especialmente en el campo del turístico cultural.

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

Artículo 5.20.- Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico.

1.- El Ayuntamiento de San Roque, al objeto de potenciar las medidas de protección del patrimonio, coordinará las actuaciones destinadas a tal fin, y promoverá la puesta en valor del mismo, por si mismo o por encargo a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda ENROQUE , creando un Grupo Impulsor de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, con capacidad de gestión para incentivar políticas de recuperación y revitalización urbana del patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos ligados al mismo.

2.- Dicho organismo municipal, entre sus diversos cometidos coordinará la gestión de los diversos Programas de Rehabilitación, los Programas Especiales de apoyo de la Imagen Urbana, etc.

Artículo 5.21.- Medidas de fomento.

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

2.- Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, las promociones u obras de interés social. Actuaciones que se inscribirán en el marco del Convenio de Colaboración firmado con la Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de E.P.S.A, para gestionar los recursos del Plan de Andaluz de vivienda, encaminados a la recuperación urbana, residencial, social y económica de ámbito del Área de Rehabilitación Concertada.

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

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

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

A tales efectos, los edificios protegidos dentro de los Niveles de protección integral, global y parcial podrán acogerse al coeficiente de reducción de dicho valor catastral.

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

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

- El Nivel de Protección que le asigne el Plan Especial de Protección específico vigente, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.

- El estado de conservación del inmueble.

- El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.

- La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del Plan Especial.

- El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.

- La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Y ETNOLÓGICO.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.22.- Patrimonio Arqueológico y Etnológico.

1.- Patrimonio Arqueológico.

1.1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de interés

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, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

1.2.- El apartado g del artículo 31 de la misma Ley, relativo al contenido de los planes de protección en el planeamiento urbanístico determina que éstos deberán contener la normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.

1.3.- El hallazgo casual de los bienes definidos en el apartado 1.1 como pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, se regulará por lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el desarrollo reglamentario que de ella se haga.

1.4.- A los efectos de las presentes Ordenanzas y con el fin de establecer las áreas urbanas cauteladas y sus grados de Protección correspondientes, el Patrimonio Arqueológico podrá tener una de las dos siguientes calificaciones:

1.4.1.: **Patrimonio arqueológico subyacente:** Es el constituido por todo lo existente bajo el nivel de la superficie de los terrenos, tanto los distintos niveles de relleno como su contenido en bienes muebles y las estructuras constructivas asociadas.

1.4.2.: **Patrimonio arqueológico emergente:** Es el constituido por los elementos integrantes de los inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, bien sea por su disposición, bien por sus propias características materiales.

1.5.- Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento de las presentes Ordenanzas tendrán la denominación de preventivas y se ajustarán a lo dispuesto para las mismas en el Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por el Decreto 168 de la Consejería de Cultura de 17 de junio de 2003.

2.- Patrimonio Etnológico.

2.1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía.

2.2.- En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnológico se regirán por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

Artículo 5.23.- Régimen de Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico.

1.- La protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico del Conjunto Histórico de San Roque se realiza considerando el ámbito territorial de actuación del presente Plan Especial, y señalando sobre el mismo los perímetros de cada una de las zonas a las que se asigna un Grado de Protección diferenciado, destinado a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de cada uno de los bienes que determinan las cautelas a considerar, que serán marcadas por la

Delegación Provincial de Cultura en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

2.- Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.- Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, estén incluidos en el Catálogo que acompaña a este Plan Especial, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que se estimen convenientes para acometer cualquier tipo de intervención sobre los mismos.

4.- Las normas contenidas en la presente Ordenanza, 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 actual documento del Plan Especial de San Roque.

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

6.- Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio arqueológico están sujetas a las sanciones establecidas en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

7.- Las cautelas arqueológicas a considerar en función del tipo de intervenciones urbanísticas las establecerá la Delegación Provincial de Cultura según el grado de afección al Patrimonio Arqueológico tanto emergente como subyacente que se refleje en el proyecto de obra.

CARÁCTER, POTENCIALIDAD Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SAN ROQUE.

Artículo 5.24.- Motivaciones históricas de la potencialidad arqueológica del Conjunto Histórico de San Roque.

El origen histórico de la ciudad de San Roque, creada a comienzos del siglo XVIII en el antiguo enclave de la ermita que dio nombre a la población, explica que su potencialidad arqueológica sólo pueda remitirse a la posible subsistencia de vestigios asociados a la ermita y a las edificaciones que pudieran existir en sus inmediaciones antes de 1704.

De otra parte, la proximidad de las ruinas de *Carteia* y las condiciones precarias del proceso de construcción de las nuevas viviendas y edificios públicos de los gibraltareños desplazados hasta allí, hacen muy probable que se reutilizaran materiales de la antigua ciudad romana, como parece hacerse evidente en la observación de la abundancia de sillares de piedra arenisca que se observan en las edificaciones actuales, especialmente en las esquinas de las manzanas y que difieren en sus dimensiones y técnica de labra de los elementos de piedra utilizados en las portadas y elementos

ornamentales de las fachadas, que datan, esencialmente del siglo XIX. Estas reutilizaciones pueden haber continuado en menor grado hasta la declaración de las Ruinas de *Carteia* como Monumento Histórico-Artístico en 1968.

En atención a estas premisas, la protección del patrimonio arqueológico debe diferenciar con nitidez las necesidades de cautelas que garanticen, con carácter general, la protección, investigación, conservación y puesta en valor de los posibles elementos arqueológicos procedentes de *Carteia* reutilizados en las edificaciones actuales, que tendrán la consideración de Patrimonio Arqueológico Emergente, y de otra, con carácter específico, los posibles vestigios de las construcciones de la Edad Media y la Edad Moderna que pudieran ser detectados en las remociones de terreno que se realicen en la zona más elevada del casco Histórico, y que tendrán la consideración de Patrimonio Arqueológico Subyacente.

Artículo 5.25.-Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente.

1.- El ámbito afectado por las cautelas de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente será la totalidad del contenido en el perímetro de delimitación del Conjunto Histórico Declarado de San Roque. Dentro de éste, gozarán de protección todas las edificaciones cuya antigüedad de construcción sea anterior a 1968. Tanto las cautelas arqueológicas como las medidas de protección o conservación de los restos localizados serán marcadas por la Delegación Provincial de Cultura.

2.- Todos los proyectos de obras que afecten a los inmuebles definidos en el punto anterior, tanto en las actuaciones de nueva construcción como en las de reforma parcial, rehabilitación o restauración, deberán ser acompañadas de un proyecto de análisis paramental que tendrá carácter de Actividad Arqueológica Preventiva y deberá ser autorizado por la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de Patrimonio Histórico.

3.- El análisis paramental deberá incluir la supervisión de todas las remociones y demoliciones de los elementos sustentantes y el control de las renovaciones de enlucidos y revocos, con una especial atención a la limpieza y estudio de los muros maestros y de los elementos sustentantes ya sean exentos o integrados en las fábricas. Del mismo modo se incluirán en el análisis paramental las cimentaciones de los muros y los rellenos y aterrazamientos realizados para su construcción.

4.- En las conclusiones del análisis paramental se fijarán las relaciones cronológicas entre los distintos elementos edificatorios que hayan sido afectados por las obras y se reseñará cualquier elemento arquitectónico antiguo reutilizado, estableciéndose las recomendaciones sobre su conservación en el mismo lugar o su traslado al lugar establecido por la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de Patrimonio Histórico, según conste en la correspondiente autorización de la Actividad Arqueológica Preventiva.

5.- Como criterio general, los elementos de interés arqueológico que sean detectados en el proceso de las obras y se encuentren en el exterior de los inmuebles o en zonas accesibles, como entradas, patios y escaleras de uso común, deberán ser reintegrados en el lugar de su hallazgo, mientras que aquellos que formen parte de zonas privadas o cimentaciones serán trasladados a el lugar que se determine para su acceso público.

Artículo 5.26.-Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente.

1.- El ámbito afectado por las cautelas de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente será el contenido en el perímetro de delimitación del entorno como Monumento Histórico Artístico de la Iglesia parroquial de Santa María la Coronada.

2.- La modalidad y tipo de intervención arqueológica serán los contemplados en el Decreto 168/03, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Arqueológicas y en función de la obra al subsuelo, la modalidad será la establecida por la Consejería de Cultura.

3.- Los resultados positivos de las excavaciones arqueológicas efectuadas serán considerados como indicios que determinen la posible modificación de las cautelas en obras posteriores.

NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

Artículo 5.27.- Actividades sujetas a licencia.

1.- Quedan sujetas a la previa autorización de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de Patrimonio Histórico, en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico de la ciudad de San Roque, las actuaciones arqueológicas previstas en estas Normas para los actos de de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a la protección del patrimonio Arqueológico Emergente y Subyacente contenidas en los artículos anteriores.

2.- La modalidad y tipo de intervención arqueológica serán los contemplados en el Decreto 168/03, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Arqueológicas y en función de la obra al subsuelo, la modalidad será la establecida por la Consejería de Cultura.

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

4.- El comienzo de las obras objeto de licencia no podrá producirse en tanto no se obtenga la correspondiente autorización administrativa al Proyecto de Intervención Arqueológica por parte de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de Patrimonio Histórico.

5.- El promotor de la obra objeto de licencia deberá asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia la legislación vigente, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de los elementos aparecidos o de las estructuras excavadas.

6.- En cualquier caso, el hallazgo casual de un bien mueble con valores arqueológicos en el transcurso de las obras, gozará de la protección establecida en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 5.28.- Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.

1.- Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria la autorización de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en Patrimonio Histórico.

2.- En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, las intervenciones arqueológicas estarán sujetas al procedimiento determinado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por el Decreto 168 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía de 17 de junio de 2003.

Artículo 5.29.- Procedimiento y solicitudes.

1.- El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de San Roque en el momento de la solicitud de las licencias. La Delegación Provincial de Cultura establecerá la modalidad y tipo de intervención arqueológica en función de las características de la obra.

2.- El Ayuntamiento de San Roque comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar el Proyecto de investigación arqueológica procedente, si así lo hubiera indicado la misma a la Consejería de Cultura.

3.- Junto con la documentación correspondiente al Proyecto de obras, se adjuntará el Proyecto de Intervención Arqueológica oportuno para su tramitación ante la Consejería de Cultura.

Artículo 5.30.- Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas.

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

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

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

IDENTIFICACIÓN Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SAN ROQUE.

Entendiendo la protección del Patrimonio Etnológico en su sentido más amplio en el que incluimos los símbolos, tradiciones y elementos arquitectónicos vernáculos que conforman la fisonomía formal, funcional y sentimental de San Roque.

De acuerdo con el artículo 61, de la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía “los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculadas, las formas de vida, cultura, actividades y modos de producción”, deben formar parte del Patrimonio Etnológico de San Roque.

Artículo 5.31.- Patrimonio Etnológico susceptible de protección.

Junto con la protección de los valores y elementos arquitectónicos tradicionales definidos en el Plan, deberá aplicarse la protección específica como Patrimonio Etnológico a los siguientes elementos:

1.- Ermita de San Roque y Romería. Data de 1.801 de estilo neoclásico, en su interior alberga la imagen de San Roque; durante la Guerra de la Independencia fue saqueada y destruida la imagen del santo que fue sustituida en 1.833 por otra ofrecida por el capitán sanroqueño Juan Rojas. En la tercera semana de mayo se celebra la Romería de San Roque, cuando se saca en procesión a esta imagen; el itinerario comienza en el templo hacia el Pinar del Rey y termina otra vez en este lugar santo. Posee los valores tradicionales de manifestación de la religiosidad popular, que determinan la necesidad de protección de los bienes muebles vinculados a los cultos de la ermita y a los elementos procesionales utilizados en la romería. Del mismo modo, deben ser preservados los valores paisajísticos y ambientales vinculados al itinerario de la romería

2.- Cruz del Padre Ventura. Situado en una colina cercana a la ciudad, se encuentra este sencillo monumento, del cual no hay referencia histórica ni de la fecha, ni de los motivos de su erección. Consta de una cruz de madera sobre un cilindro de mampostería levantado sobre un basamento circular. Su origen se supone tradicionalmente como muy antiguo, y que tal vez sea anterior a la fundación de la ciudad. Debe cautelarse cualquier actuación de urbanización o edificación que pudiera modificar su imagen actual, cualquier modificación deberá ser autorizada por la administración competente en materia de patrimonio histórico.

3.- Puente sobre el Madre Vieja. Puente alomado de dos ojos, con arcos de ladrillo y fábrica de mampostería que ha sido revestida de un enfoscado reciente en la rehabilitación realizada por una Escuela-Taller. Se apoya sobre dos pilas de sillería y una pila central de sillería con tajamares en las dos caras. El pavimento del tablero es un enchinarrado en cuadros. Las formas tradicionales de su arquitectura remiten a épocas anteriores a la constitución del propio núcleo urbano de San Roque; posee también los valores inherentes a su función como paso obligado del arroyo Madre Vieja para las comunicaciones hacia el oeste. Debe preservarse su fisonomía y entorno en cualquier futura intervención urbanística o edificatoria.

4.- Fuente de María España. Fuente del siglo XVIII, en piedra con tres caños, piñas y remate con inscripciones relativas a su construcción entre 1725 y 1733 y su renovación en 1786 bajo el reinado de Carlos III. Debe considerarse representativa de las construcciones tradicionales vinculadas al ciclo del agua, por lo que deberá evitarse cualquier intervención urbanística o edificatoria que altere su fisonomía o entorno.

5.- Fuente del Chorro. Su datación debe ser del siglo XVIII, tiene una composición sencilla con dos pilastras planas y debe considerarse representativa de las construcciones tradicionales vinculadas al

ciclo del agua, por lo que deberá evitarse cualquier intervención urbanística o edificatoria que altere su fisonomía o entorno.

Artículo 5.32.- Normativa de Protección del Patrimonio Etnológico.

Además de la Normativa Urbanística de protección y control que le resulte de aplicación, la protección específica como Patrimonio Etnológico de los elementos enumerados será la siguiente:

1.- Ermita de San Roque y Romería. En la ermita sólo se autorizarán obras de conservación y rehabilitación que no podrán modificar, en ningún caso, la fisonomía actual del inmueble. Los Bienes Muebles vinculados a los cultos de la ermita y a la romería quedarán sometidos al régimen general de protección establecido en la Ley 14/2007 para los bienes de naturaleza mueble, según lo dispuesto en el artículo 62 de la misma. En el itinerario de la romería se evitará la autorización de cualquier alteración urbanística o de nuevas edificaciones que puedan alterar el desarrollo de la romería y su percepción visual.

2.- Cruz del Padre Ventura, Puente sobre el Madre Vieja, Fuente de María España y Fuente del Chorro. Se evitará la autorización de cualquier alteración urbanística o de nuevas edificaciones que puedan alterar la percepción visual de estos elementos. El Ayuntamiento deberá asumir la limpieza y conservación de los mismos como parte integrante del patrimonio etnológico municipal, así como promover las actuaciones de puesta en valor de cada uno de ellos, con la delimitación de un entorno de protección adecuado y la dotación de los elementos de señalización convenientes.

CAPÍTULO VI EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6.1.- Órganos actuantes e intervención de los particulares.

1.- La ejecución del Plan Especial de Protección de San Roque corresponde a su Ayuntamiento, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de las clases de suelo de que se trate y de los objetivos de protección u otros que en cada caso se pretendan.

2.- Dentro de sus atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

3.- El Ayuntamiento de San Roque facilitará la participación de los interesados, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

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

Artículo 6.2.- Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico.

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

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

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

Artículo 6.3.- Convenios urbanísticos.

1.- Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de gestión con particulares o entidades públicas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 95 de la L.O.U.A.

2.- Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos

e intereses de terceros y se registrarán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

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

4.- La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de San Roque, como Administración urbanística actuante, se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo.

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

Artículo 6.4.- Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan Especial.

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

Artículo 6.5.- Instrumentos de actuación urbanística.

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

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

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 6.6.- Definición y Clases.

1.- Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan Especial.

2.- El Plan Especial puede ser complementado mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan Especial permite establecer en detalle y sobre levantamientos topográficos precisos las ordenaciones que el Plan Especial no establece con precisión.
- b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios para implementar políticas de fomento de la rehabilitación.

Artículo 6.7.- Estudios de Detalle.

1.- El Plan Especial establece para las Áreas de Mejora Urbana y las Áreas de Remodelación Urbana la obligación de formular y aprobar un Estudio de Detalle para cada una de ellas con el objeto de establecer con precisión alineaciones, rasantes y ordenación de detalle de la edificación ordenada en el Plan Especial.

2.- Las condiciones de tales Estudios de Detalle son las siguientes:

Se realizarán sobre levantamientos topográficos con precisión y escala adecuada para describir las características planimétricas y altimétricas de los terrenos de que se trate.

Los Estudios de detalle establecerán alineaciones y rasantes precisas y desarrollarán las ordenaciones aportadas por el Plan Especial.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar las edificabilidades, cesiones de suelo mínimas, alturas, ni las condiciones de uso de las parcelas.

No obstante, podrán producir ajustes o adaptaciones particulares a la vista de la adaptación al terreno, a las rasantes reales o a las pendientes de las parcelas. Con independencia de los determinados en el Plan Especial, el Ayuntamiento podrá, cuando sea necesario, exigir la formulación de otros Estudios de Detalle sobre ámbito de parcela o parcelas con el fin de definir en detalle sus condiciones de edificación dentro de la Normativa del presente Plan.

Los Estudios de Detalle que se puedan redactar en un futuro y que afecten al Conjunto Histórico deberán estar autorizados por la administración competente en materia de patrimonio histórico.

INSTRUMENTOS DE GESTION.

Artículo 6.8.- Sistemas de Actuación.

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

Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano con aprovechamientos lucrativos o destinados a dotaciones públicas de carácter local, no incluidos en Unidades de ejecución, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 143 de la L.O.U.A.

INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.

Artículo 6.9.- Clases de Proyectos.

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

- De Urbanización.

- De Parcelación.

- De Edificación.

- De Otras Actuaciones Urbanísticas.

- De Actividades e Instalaciones.

Artículo 6.10.- Contenido y tramitación.

La definición y contenido de los distintos proyectos técnicos, ya se ha definido en cada nivel de protección, y su tramitación se ajustará a lo establecido en el Plan General y los procedimientos administrativos de la gerencia de urbanismo de San Roque.

Los proyectos de implantación de los aparcamientos públicos previstos, tanto en superficie como bajo espacio libre, público o privado, deberán resolver adecuadamente el tratamiento superficial, de arbolado, jardinería, instalaciones urbanas y mobiliario urbano, etc. que corresponde, así como su integración paisajística.

Artículo 6.11.- Condiciones particulares de los proyectos de intervención en los elementos catalogados.

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

Levantamiento completo del edificio o de las zonas a intervenir.

Documentación fotográfica completa del edificio, de sus elementos y de los síntomas de su patología aparente.

Documentación histórica disponible.

Intervenciones anteriores conocidas y sus efectos.

Cuantos otros datos puedan proporcionar un conocimiento preciso que avale los objetivos y el método de intervención que se proponga.