

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*ORDEN de 31 de mayo de 2012, por la que se resuelve la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa, Cádiz.*

#### A N T E C E D E N T E S

1. El planeamiento vigente en la actualidad en el municipio de Tarifa es la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 17 de mayo de 1989, y el Texto Refundido y Modificaciones de la Revisión-Adaptación del PGOU aprobado definitivamente por dicha Comisión en sesión de 27 de julio de 1990 (publicado en el BOP de 6 de septiembre de 1990).

Posteriormente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 18 de octubre de 1995, acordó aceptar el Texto Refundido del PGOU de Tarifa (en adelante PGOU 1995), por cuanto cumplimenta lo acordado por la Comisión Provincial de Urbanismo en la resolución de 27 de julio de 1990. La Normas Urbanísticas del PGOU 1995 fueron publicadas en el BOP de 11 de mayo de 2002.

La Adaptación Parcial de dicho PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, ha sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno de Tarifa en sesión de 23 de marzo de 2010, de conformidad con la Disposición Transitoria 2.ª de la citada Ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. El Anexo de Normas urbanísticas de la Adaptación Parcial se publica en el BOP de 27 de octubre de 2010.

2. Con fecha de 16 de diciembre de 2010, tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Cádiz, oficio del Ayuntamiento de Tarifa por el que se remite documentación relativa al Plan Especial de Protección y Reforma Interior (en adelante PEPRICH), aprobado provisionalmente en sesión del Pleno del Ayuntamiento de 23 de noviembre de 2010.

Tras los requerimientos de subsanación del expediente por parte de la Dirección General de Urbanismo, al objeto de considerar el expediente completo de conformidad con el artículo 32.4 de la LOUA, éste se completa por parte del Ayuntamiento de Tarifa con fecha de 1 de marzo de 2012, aportándose copia del informe favorable emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, en sesión de 31 de enero de 2012, relativo al documento del PEPRICH aprobado provisionalmente en sesión del Pleno del Ayuntamiento de 22 de noviembre de 2011.

3. Con fecha de 22 de mayo de 2012 la Dirección General de Urbanismo informó el documento de Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de conformidad con el artículo 118.3.c) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio; así como el artículo 4.4.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. El presente expediente se ha tramitado de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en vigor en la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y la LOUA respecto al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

Tercero. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de Tarifa, PEPRICH, fue aprobado inicialmente el día 31 de mayo de 2001, es decir, con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA. Es por ello que, según la Disposición Transitoria Cuarta de la citada legislación, al tratarse de un procedimiento iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma,

continuará tramitándose conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana vigente en el momento de su aprobación inicial, es decir, a la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siendo de aplicación el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL).

En virtud de todo ello, corresponde la aprobación definitiva de la presente Modificación a la titular de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como órgano que ha asumido las competencias en materia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo; y de acuerdo con el informe de 10 de mayo de 2012 de la Dirección General de Urbanismo,

#### D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa, de conformidad con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuya normativa urbanística se publica como Anexo a esta orden, a excepción de las determinaciones denegadas o suspendidas en virtud de los dos siguientes apartados.

Segundo. Suspender la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo urbano no consolidado delimitado en el citado instrumento, así como las relativas a las Zonas de Ordenanza 1 a 7, incluidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del mismo, por contener éstas deficiencias sustanciales a subsanar:

a) Deberá incluirse las determinaciones correspondientes a la fachada de la primera línea de edificación paralela al recinto amurallado.

b) Se deberá establecer el mantenimiento de los usos permitidos y las formas de actuación que se regulan en las «Ordenanzas en conjunto histórico» a los efectos de la remisión que se establecen en los artículos 2.4.2.5 y 2.4.3.2 de las Normas del PGOU 1995.

c) Deberán incluirse, en su caso, las determinaciones relativas a la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, de conformidad con el artículo 58.1.a) de la LOUA, así como las relativas a la determinación del aprovechamiento medio de las mismas, de conformidad con el artículo 60 de la citada Ley.

d) Deberá justificarse la no alteración de los parámetros de edificabilidad y densidad globales establecidos en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA como parte de la ordenación estructural del PGOU, tanto por aplicación de las nuevas ordenanzas de edificación propuestas, como debido al incremento de edificabilidad propuesto en los diferentes ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados por el PEPRICH.

Tercero. Denegar las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa, que exceden el ámbito establecido en el artículo 2.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU 1995 de Tarifa, el cual se corresponde con el grafiado en el plano núm. 5 del citado instrumento (Apartado B del artículo 75 y Ordenanza 8 de las Normas Urbanísticas).

Cuarto. Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de Tarifa y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con su normativa urbanística, una vez resuelto por el Delegado Provincial el depósito e inscripción previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; así como recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 31 de mayo de 2012

LUIS PLANAS PUCHADES  
Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE TARIFA

## Í N D I C E

## NORMATIVA URBANÍSTICA

## TÍTULO I. NORMATIVA GENERAL

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto de la Normativa
- Artículo 2. Fines y objetivos
- Artículo 3. Ámbito de aplicación
- Artículo 4. Relación con el Plan General
- Artículo 5. Vigencia del Plan Especial
- Artículo 6. Efectos del Plan Especial
  - 6.1. Instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación
- Artículo 7. Documentación del Plan Especial
- Artículo 8. Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan Especial

## CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

- Artículo 9. Competencias en la actuación
- Artículo 10. Ejecución de las actuaciones propuestas
- Artículo 11. Planes Especiales
- Artículo 12. Estudios de Detalle
- Artículo 13. Proyectos de urbanización
- Artículo 14. Proyectos de obras ordinarias
- Artículo 15. Licencias
- Artículo 16. Demoliciones y derribos

## CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS USOS

- Artículo 17. Objeto y aplicación
- Artículo 18. Definición y clases
- Artículo 19. Clasificación de los usos según su régimen de interrelación
- Artículo 20. Condiciones para el desarrollo de los usos
  - 20.1. Condiciones del uso característico. Residencial en vivienda
  - 20.2. Condiciones de los usos compatibles.

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

- Artículo 21. Alineaciones
- Artículo 22. Condiciones de parcelación
- Artículo 23. Ocupación de parcela
- Artículo 24. Medición de alturas en la edificación
- Artículo 25. Consideración de la condición de altura
- Artículo 26. Altura de piso
- Artículo 27. Sótanos y semisótanos
- Artículo 28. Entreplanta
- Artículo 29. Cubierta
- Artículo 30. Construcciones permitidas por encima de la cubierta
- Artículo 31. Aprovechamiento bajo cubierta
- Artículo 32. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada
- Artículo 33. Elementos salientes
- Artículo 34. Portales
- Artículo 35. Patios interiores
- Artículo 36. Patios mancomunados
- Artículo 37. Acceso a los patios
- Artículo 38. Medición de la edificabilidad

## CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

- Artículo 39. Aplicación
- Artículo 40. Pieza habitable

- Artículo 41. Pieza exterior
- Artículo 42. Vivienda exterior
- Artículo 43. Condiciones de ventilación e iluminación
- Artículo 44. Accesos
- Artículo 45. Escaleras
- Artículo 46. Rampas
- Artículo 47. Protecciones

#### CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS

- Artículo 48. Salvaguarda de la imagen urbana
- Artículo 49. Normas generales
- Artículo 50. Fachadas
- Artículo 51. Huecos de fachada
- Artículo 53. Cerrajería
- Artículo 54. Instalaciones en la fachada
- Artículo 55. Tratamiento de las plantas bajas y locales comerciales
- Artículo 56. Cerramientos
- Artículo 57. Toldos y marquesinas
- Artículo 58. Rótulos
- Artículo 59. Publicidad exterior
- Artículo 60. Conducciones eléctricas y telefónicas
- Artículo 61. Bajantes vistas en fachada
- Artículo 62. Antenas
- Artículo 63. Condiciones estéticas para la Zona de Influencia

#### CAPÍTULO 7. TIPOS DE OBRAS

- Artículo 64. Definición de los tipos de obras
- Artículo 65. Tramitación de los distintos tipos de obras
  - 65.1. Obras de demolición
  - 65.2. Obras de restauración, rehabilitación, reforma y reestructuración
  - 65.3. Obras de acondicionamiento
  - 65.4. Obras de nueva planta
- Artículo 66. Actuaciones en zonas con restos arqueológicos

#### CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- Artículo 67. Obras de urbanización e infraestructura en general
- Artículo 68. Tratamiento de las pavimentaciones
- Artículo 69. Tratamiento de las zonas ajardinadas
- Artículo 70. Tratamiento de los espacios libres de uso público
- Artículo 71. Construcciones provisionales en los espacios libres de uso público
- Artículo 72. Instalaciones provisionales en los espacios libres de uso público

### TÍTULO II. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS

#### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 73. Objeto
- Artículo 74. Niveles de protección de los bienes catalogados
  - 74.1. Protección integral
  - 74.2. Protección estructural
  - 74.3. Protección ambiental
- Artículo 75. Protección visual y paisajística

#### CAPÍTULO 2. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS

- Artículo 76. Criterios generales de intervención
- Artículo 77. Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos
- Artículo 78. Obras permitidas y criterios de intervención específicos de cada edificio catalogado
- Artículo 79. Deber de conservación de los edificios y elementos catalogados
- Artículo 80. Condiciones específicas de la edificación para los edificios catalogados
- Artículo 81. Autorización previa

Artículo 82. Tramitación de las obras en edificios catalogados

Artículo 83. Modificaciones del Catálogo

Artículo 84. Derecho de tanteo y retracto

### TÍTULO III. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

#### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 85. Objeto

Artículo 86. Patrimonio Arqueológico

Artículo 87. Obligatoriedad

Artículo 88. Definición y tipos de excavaciones arqueológicas

Artículo 89. Denominación de las actividades arqueológicas

#### Sección 1.ª Protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente

Artículo 90. Definición de suelo privado y espacio público

Artículo 91. Grados de protección

Artículo 92. Suelo objeto de Cautela Arqueológica

Artículo 93. Procedimiento administrativo

#### Sección 2.ª Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente

Artículo 94. Ámbito sometido a cautela

Artículo 95. Grados de protección y tipo de intervención

Artículo 96. Procedimiento administrativo

#### Sección 3.ª Conservación

Artículo 97. Criterios de conservación

#### Sección 4.ª Gestión Municipal del Patrimonio Arqueológico

Artículo 98. Autorizaciones

Artículo 99. Comunicación posterior

Artículo 100. Régimen disciplinario

### CAPÍTULO 2. CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE

Artículo 101. Objeto

Artículo 102. Zonificación

Artículo 103. Grado de intervención en suelo privado

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE

Artículo 104. Objeto

Artículo 105. Inmuebles cautelados

### TÍTULO IV. ZONAS DE ORDENANZA

ORDENANZA 1

ORDENANZA 2

ORDENANZA 3

ORDENANZA 4

ORDENANZA 5

ORDENANZA 6

ORDENANZA 7

ORDENANZA 8

FIGURAS

## **TITULO I. NORMATIVA GENERAL**

---

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA NORMATIVA**

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Conjunto Histórico de Tarifa.

#### **ARTÍCULO 2.- FINES Y OBJETIVOS**

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior tiene por finalidad la ordenación urbanística del Conjunto Histórico de Tarifa, delimitando las facultades propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades.

Se redacta con el objeto, contenido y alcance previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en aplicación de la Disposición transitoria cuarta), Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por Real Decreto 2/2008, Ley 16/1985 de 26 de junio, del Patrimonio Histórico Español, Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, Reglamento de Protección, y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995 de 7 de febrero, Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003 de 17 de junio y demás legislación urbanística y de patrimonio vigente.

#### **ARTÍCULO 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Suspendido por Orden de 31 de mayo de 2012 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

#### **ARTÍCULO 4.- RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL**

En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa serán de obligado cumplimiento las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

#### **ARTÍCULO 5.- VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL**

El Plan Especial será inmediatamente ejecutivo una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, y tendrá vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación conforme al procedimiento marcado por la legislación urbanística de aplicación.

Las normas urbanísticas se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley de

Bases de Régimen Local y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

#### **ARTÍCULO 6.- EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL**

La entrada en vigor del Plan Especial producirá, de conformidad con sus determinaciones, los siguientes efectos:

- La vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones al destino establecido por el Plan Especial y al régimen urbanístico que, en consecuencia, sea de aplicación.
- La declaración de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a este Plan Especial y que resulten disconformes con la ordenación contenida en el mismo.
- El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado y que a tal efecto estará a disposición del público en el lugar que señale el Ayuntamiento.
- La ejecutividad de sus determinaciones, a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualquier procedimiento de ejecución forzosa
- La obligatoriedad, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

#### **6.1.- Instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación**

A. Se consideran fuera de ordenación por incompatibilidad total con las determinaciones del Plan Especial los edificios, construcciones e instalaciones situados en suelos destinados a espacios libres o viario, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente. En los edificios, construcciones e instalaciones declarados fuera de ordenación total sólo podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento del uso existente.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación por incompatibilidad total con las determinaciones del Plan Especial están delimitadas gráficamente en esta normativa.

B. Se consideran fuera de ordenación por incompatibilidad parcial con las determinaciones del Plan Especial aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones disconformes con la zona de ordenanza pero que su mantenimiento no supone una degradación del conjunto histórico, para las que se establecen condiciones de edificación tanto para su sustitución como para su mantenimiento.

#### **ARTÍCULO 7.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

El Plan Especial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria
2. Normativa urbanística
3. Catálogo
4. Planos

**ARTÍCULO 8.- INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

En la documentación del Plan Especial existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos.
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrada racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan Especial, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa urbanística
2. Catálogo
3. Planos
4. Memoria de gestión
5. Memoria de ordenación

Si se dieran contradicciones entre determinaciones numéricas medidas sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.



## **CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

### **ARTÍCULO 9.- COMPETENCIAS EN LA ACTUACIÓN**

La formulación del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Tarifa, así como las aprobaciones inicial y provisional, correspondiendo a la Administración de la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva.

### **ARTÍCULO 10.- EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS**

Las actuaciones previstas en desarrollo del Plan Especial podrán ser de iniciativa pública o privada, realizándose todas ellas de acuerdo a las determinaciones establecidas al efecto por esta normativa.

### **ARTÍCULO 11.- PLANES ESPECIALES**

Los Planes Especiales que, en su caso, se redacten en desarrollo del Plan Especial de Protección y Reforma interior del conjunto histórico de Tarifa se deberán ajustar a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en este Plan Especial.

### **ARTÍCULO 12.- ESTUDIOS DE DETALLE**

Se podrán redactar Estudios de Detalle en desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial, cuyo ámbito será como mínimo una manzana completa y con el objeto y determinaciones establecidos en la legislación urbanística y de patrimonio vigentes.

Los Estudios de Detalle deberán contar con informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, en los términos establecidos en el artículo 29.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

### **ARTÍCULO 13.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Para la ejecución de las obras de urbanización será necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de urbanización conforme a lo expresado en la legislación urbanística vigente.

### **ARTÍCULO 14.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS**

Con independencia de los Proyectos de urbanización podrán redactarse, conforme a la normativa del Ayuntamiento, proyectos de obras ordinarias cuyo objeto sea completar o mejorar urbanizaciones existentes.

### **ARTÍCULO 15.- LICENCIAS**

El procedimiento para otorgar licencias urbanísticas se atenderá a lo dispuesto en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Legislación de Régimen Local.

**ARTÍCULO 16.- DEMOLICIONES Y DERRIBOS**

- a. Las autorizaciones para obras de demolición o derribo en el ámbito del Plan Especial requerirán la presentación previa de un proyecto técnico en el que se describan las características de la construcción a demoler, acompañadas por documentación gráfica pormenorizada; será necesario así mismo presentar la propuesta de sustitución de la edificación a demoler. El proyecto técnico deberá garantizar la seguridad de las construcciones colindantes, previendo las actuaciones necesarias para evitar cualquier perjuicio a terceros.

Con carácter previo a la autorización de demolición o derribo de cualquier edificio incluido en el Conjunto Histórico, aún cuando no esté catalogado, será necesario informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

- b. Cuando se trate de construcciones en situación de ruina inminente, no será necesario el proyecto de derribo, tramitándose con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y de patrimonio vigente, en el Capítulo 7 de esta normativa y en las determinaciones específicas del Catálogo para los elementos en él incluidos.
- c. No será necesaria la declaración de ruina para autorizar la demolición de los edificios incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico y que no hayan sido objeto de protección.

### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS USOS

#### ARTÍCULO 17.- OBJETO Y APLICACIÓN

Las condiciones generales de los usos contenidas en este Capítulo serán de aplicación a las áreas reguladas por cada una de las zonas de ordenanza, salvo que se disponga lo contrario en las condiciones particulares de éstas.

Las condiciones que se establecen en este Capítulo no serán de aplicación a los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan Especial y disconformes con sus determinaciones, para los que únicamente se permiten obras de conservación y mantenimiento. En todo caso deberán cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

#### ARTÍCULO 18.- DEFINICIÓN Y CLASES

En el ámbito del Plan Especial se podrán desarrollar los siguientes usos, sin perjuicio de que se admitan otros usos que permitan una clara identificación con los definidos a continuación:

**1. Residencial.-** Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen:

A. Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar, se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda unifamiliar.- Es la situada en parcela independiente, que cuenta con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.
- b) Vivienda colectiva.- Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

B. Residencia comunitaria: La que está destinada al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial, aunque, sin fines directa y prioritariamente lucrativos. Entre ellos se considerarán las residencias de colectivos, residencias universitarias y albergues de titularidad privada.

**2. Garaje.-** Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor.

**3. Terciario.-** Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A los efectos de su pormenorización establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. Comercial.- Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.
  2. Oficinas.- Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración Pública que se incluye en el uso dotacional.  
Se incluyen en esta clase de uso las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
  3. Hotelero.- Comprende las actividades cuyo destino es proporcionar alojamiento temporal a las personas; se incluyen los hoteles, hostales, pensiones, apartoteles, etc.
  4. Hostelero.- Comprende los servicios al público destinados a bares, cafeterías y restaurantes, desarrollados en locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas.
  5. Servicios recreativos.- Comprende los servicios que están destinados a la vida de ocio y de relación. Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros similares.
  6. Otros servicios terciarios.- Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.
- 4. Talleres artesanales**.- Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos generalmente individualizables por procedimientos no seriados o en pequeñas series. Se consideran compatibles con los usos residenciales por carecer de peligrosidad, no generar molestias para los usos colindantes, o en su caso por incorporar medidas correctoras.
- La potencia instalada en los locales donde se desarrolle esta actividad será inferior a 20 CV, y el nivel sonoro interior inferior a 50 dBA.
- 5. Talleres de automoción**.- Dentro de esta categoría se incluyen los talleres de automoción, destinados al mantenimiento y reparación de vehículos.
- 6. Equipamiento**.- Es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de

abastecimiento o infraestructurales a cargo de la Administración. Se distinguen los siguientes:

- A. Docente: Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc) y la investigación, tanto de titularidad pública como privada.
- B. Deportivo: Comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, ejercidos sin fines de lucro.
- C. Cultural: Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, como bibliotecas, salas de exposiciones, etc, con carácter no lucrativo.
- D. Institucional administrativo: Comprende los usos institucionales administrativos de carácter público. Entre ellos se encuentran las oficinas de Correos, Ayuntamiento, etc.
- E. Asistencial: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

Dentro de esta categoría aquellas actividades que tengan carácter residencial se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes, y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articulan las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

- F. Sanitario: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio.
- G. Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.
- H. Abastecimiento alimentario: Instalaciones destinadas a la provisión y suministro de productos básicos y de alimentación para el abastecimiento de la población, a cargo de la Administración.
- I. Recreativo de espectáculos: Comprende los teatros, cines, y otros usos de esparcimiento.

No obstante para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa, serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar.

#### **ARTÍCULO 19.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN**

Los usos dependiendo del destino urbanístico de las diferentes zonas de ordenanza en que se estructura el ámbito del Plan Especial, se clasifican en:

- **Uso característico:** Es el uso de implantación prioritaria en una determinada zona.
- **Uso compatible:** Es el uso que puede coexistir con el uso característico sin perder cada uno de ellos las características y efectos que les son propias, pudiendo llegar, incluso, a sustituir al uso característico.  
La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación.
- **Uso prohibido:** Es aquél que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos.

#### **ARTÍCULO 20.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS**

Como norma general para todo el ámbito del Plan Especial se considera como uso característico el residencial de vivienda, salvo que se disponga lo contrario en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, considerándose el resto de los usos definidos en este Capítulo como compatibles.

Se prohíbe cualquier otro uso diferente a los establecidos en el artículo anterior, especialmente el industrial.

La solicitud de cualquier tipo de actividad nueva, cambio de titularidad, traspaso, reformas interiores, etc. que se realicen o se soliciten en locales ubicados en planta baja, llevará implícito un tratamiento similar al del resto del edificio, quedando su acabado y formalización definidos en los proyectos que se presenten, aún cuando no estuviese previsto la afección de obras en el exterior, todo ello según lo previsto en los artículos 55 y 76.2

#### **20.1 Condiciones del uso característico. Residencial en vivienda.**

##### **1. Programa mínimo**

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, un dormitorio y aseo. La compartimentación de los espacios que componen el programa será libre, con la única limitación de que los dormitorios y cuartos de aseo serán siempre recintos independientes, con separación fija o móvil.

##### **2. Garajes.**

En las viviendas de nueva planta con frente a una vía de tráfico rodado, y que la geometría y dimensiones de la parcela lo permita, será obligatorio el disponer al menos de una plaza de garaje por vivienda. En el resto de las viviendas y siempre que sea posible de acuerdo con la geometría de la parcela, se podrá disponer de una plaza de garaje por vivienda.

#### **20.2 Condiciones de los usos compatibles.**

Los usos compatibles se desarrollarán dentro de la misma edificación del uso característico o en edificio exclusivo de acuerdo con las siguientes determinaciones:

##### **1. Residencia comunitaria.**

Las condiciones para los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas colectivas; no obstante deberán cumplir las condiciones

de habitabilidad exigidas por la normativa general y la legislación sectorial aplicable. Se deberán desarrollar en edificio exclusivo.

## 2. Garaje.

En edificios destinados a vivienda colectiva el uso de garaje deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,50 m x 4,50 m, con calles de acceso de 5,00 m como mínimo.
- La altura mínima para los aparcamientos cubiertos es de 2,20 m libres bajo jácenas y bajo conductos de ventilación.
- Las rampas de acceso a garajes tendrán una pendiente máxima del 18% en tramos rectos, excepto los cuatro primeros metros medidos desde la línea de fachada, en que la pendiente será del 4%, y del 12% en tramos curvos.
- Las condiciones de acceso y salidas de los locales se regularán conforme a la reglamentación específica de protección contra incendios.

## 3. Comercial

- El uso comercial localizado en edificios de uso característico residencial solo se podrá dar en planta baja. Los locales no podrán tener una superficie útil superior a 150 m<sup>2</sup>.
- El acceso a los locales comerciales se realizará siempre desde la vía pública, y será independiente al de la vivienda, no pudiendo utilizarse las zonas comunes de los edificios donde se sitúen.
- No se admite el uso comercial en edificio exclusivo.

## 4. Oficinas.

- Se deberán localizar en planta baja, permitiéndose en plantas superiores en el caso de despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual.
- El acceso a los locales de oficinas se realizará siempre desde la vía pública, y será independiente al de la vivienda, no pudiendo utilizarse las zonas comunes de los edificios donde se sitúen.

## 5. Hotelero.

- Se podrán desarrollar dentro de la misma edificación del uso característico o en edificio exclusivo.
- Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial vigente que sea de aplicación.
- A efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.
- Se exigirán plazas de aparcamiento sólo en los casos de nueva construcción con frente a viario con acceso rodado, siempre que el ancho del viario lo permita. En estos casos se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local destinado a hospedaje, o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.
- Los establecimientos hoteleros que cuenten con más de 10 dormitorios tendrán acceso independiente desde la vía pública.

**6. Hostelero.**

- Se podrán desarrollar dentro de la misma edificación del uso característico o en edificio exclusivo.
- Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

**7. Servicios recreativos.**

- Sólo se podrán desarrollar en planta baja, dentro de la misma edificación del uso característico.
- Los locales destinados a servicios recreativos, cuando se localicen en edificios con uso característico residencial, tendrán acceso independiente desde la vía pública.
- Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

**8. Otros servicios terciarios**

Sólo se podrán desarrollar en planta baja, dentro de la misma edificación del uso característico.

**9. Talleres artesanales.**

- Sólo se podrán desarrollar en planta baja, dentro de la misma edificación del uso característico.
- Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente. Los locales no podrán tener una superficie útil superior a 150 m<sup>2</sup>
- El acceso a los locales se efectuará siempre desde el exterior, en vía pública, no utilizándose las zonas comunes de los edificios donde se sitúen.

**10. Talleres de automoción.**

- Sólo se podrán desarrollar en planta baja, dentro de la misma edificación del uso característico.
- Únicamente se permitirá este uso en aquellas edificaciones donde se desarrolla en la actualidad. Se deberá resolver en el interior del local los aparcamientos de los vehículos a la espera de ser reparados.

**11. Equipamientos.**

Se podrán desarrollar dentro de la misma edificación del uso característico o en edificio exclusivo. Se garantizará en todo caso su perfecta integración con el uso residencial del propio edificio y de los edificios colindantes.



## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN**

### **ARTÍCULO 21.- ALINEACIONES**

Son alineaciones las líneas que separan los viales u otros espacios libres de uso y dominio público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

Las edificaciones deberán materializar las alineaciones oficiales de fachada. Se mantendrá como criterio general la continuidad en los frentes de fachada a calle, evitando pequeños quiebros o retranqueos.

No se admitirán retranqueos ni patios abiertos a fachada, con las excepciones siguientes:

- Parcelas donde se desarrollen en la actualidad estas tipologías.
- Parcelas donde las servidumbres de los edificios colindantes exigieran dejar un patio libre.

En estos casos se deberá tratar todo el frente de fachada, incluso el del patio, con continuidad, con cerramientos de fábrica.

### **ARTÍCULO 22.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. Como norma general deberá conservarse el parcelario existente, no permitiéndose agrupaciones ni segregaciones de parcelas.
2. Excepcionalmente se permitirán las agrupaciones y segregaciones de parcelas en los siguientes casos:
  - Parcelas incluidas en unidades de ejecución.
  - Cuando la superficie de parcela sea tan reducida o su forma sea tal que no permita la edificación residencial, siendo necesario informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

En los casos de nuevas parcelaciones será necesario informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico

3. En ningún caso se permite la agregación o segregación de parcelas en edificaciones catalogadas con nivel de protección integral, estructural o ambiental grado1

### **ARTÍCULO 23.- OCUPACIÓN DE PARCELA**

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en tanto por ciento (%).

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m<sup>2</sup>. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

**ARTÍCULO 24.- MEDICIÓN DE ALTURAS EN LA EDIFICACIÓN****1. En calles horizontales**

Se medirá desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado de la última planta de la edificación y medida en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación.

**2. En calles con pendiente superior al 8%**

Se fraccionará la edificación en tramos no mayores de 12 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m; si fuera superior se reducirá la longitud del tramo para no sobrepasar la diferencia de 2 m entre sus extremos. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito, medida en el punto medio de cada fracción.

**3. Edificios con frente a dos calles de rasante distinta**

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante, cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias no superiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de altura superior a 1,5 m, se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre la altura de ambos frentes se realizará fraccionando la edificación con un mínimo de 4 m de fondo de igual altura dando a cada calle.

Si existiera patio interior de parcela, se aplicará a cada frente de fachada la altura correspondiente a la cota de su rasante.

**4. Edificación en esquina**

En edificios en esquina con diferente altura máxima en distintos frentes, o con un fuerte desnivel entre ellos, se regulan dos situaciones:

- A. Cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias inferiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el punto de aplicación que resulte más ventajoso para el propietario.
- B. En caso de resultar una diferencia de altura superior a 1,5 m se aplicará para cada fachada su altura correspondiente.

La transición entre las dos alturas diferentes se producirá permitiendo prolongar la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura, a lo largo de una longitud de crujía y con un máximo 5 m, medidos desde la esquina de la edificación.

**ARTÍCULO 25.- CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla.

Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo a la imagen urbana por razones de composición.

**ARTÍCULO 26.- ALTURA DE PISO**

- La altura de piso se medirá siempre entre pavimento y techo terminado.
- La altura mínima de planta baja será de 3,20 m, y la máxima 3,80 m; en el caso de que la planta baja se destine a vivienda se podrá reducir a 2,70 m.
- La altura mínima en planta de piso será de 2,50 m.

**ARTÍCULO 27.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**

- Se considera semisótano aquella planta cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación en más de un 60% de su perímetro (en caso de no cumplir, esta condición se considerará planta baja), y en la que la cara inferior del forjado de techo se sitúa a una altura superior a 1,00 m en más del 40% de su perímetro (en caso de no cumplir esa condición se considerará planta sótano).
- Con carácter general no se permite la construcción de sótano o semisótano, pudiendo mantenerse con el uso actual aquellos que existan antes de la entrada en vigor de este Plan Especial. En estos casos la planta de acceso al edificio, aun cuando esté a una cota inferior a la de rasante de calle, tendrá la consideración de planta baja.
- En general, la construcción bajo rasante (sótanos en las excepciones reguladas por las zonas de ordenanza o cimentaciones no superficiales) quedará supeditada a lo establecido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico del presente Plan Especial, y además a las siguientes condiciones:
  - a) Que, efectuada la intervención arqueológica prevista en las Normas de protección, o , en caso necesario la que determine la Delegación de Cultura de Cádiz, quede acreditada la inexistencia de restos arqueológicos que deban conservarse, o en su caso, que la conservación y/o puesta en valor de los mismos sea compatible con dichas construcciones bajo rasante.  
En ambos casos tales construcciones deberán contar con la autorización de la Conserjería de Cultura, teniéndose en cuenta las limitaciones impuesta en el artículo 49.3 de la Ley de ordenación urbanística de Andalucía, así como el 59.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido.
  - b) En los casos autorizables, su construcción 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.

**ARTÍCULO 28.- ENTREPLANTA**

Se prohíbe expresamente la construcción de entreplantas en todo el ámbito del Plan Especial.

**ARTÍCULO 29.- CUBIERTA**

- a. La cubierta será preferiblemente plana.
- b. Si la cubierta es inclinada será a dos aguas, con pendiente máxima del 40% (22°). La pendiente será continua, no se admiten quiebros ni resaltos, acabada con teja cerámica curva, prohibiéndose las de hormigón, fibrocemento, plástico, etc. En este caso no se admite la formación de peto.

**ARTÍCULO 30.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA CUBIERTA**

- a. En el caso de cubierta inclinada sólo se permite la apertura de ventanas en el mismo plano de la cubierta y solamente en la fachada interior, prohibiéndose expresamente la construcción de buhardillas o mansardas en cualquiera de los planos de la cubierta.
- b. En edificaciones con cubierta plana, sobre el plano superior de la cubierta se permitirá la construcción de estructuras diáfanas cuyo objeto sea la protección del sol, con una altura máxima de tres metros y con una ocupación máxima del 10% de la cubierta. Deberán estar retranqueadas como mínimo tres metros del plano de fachada exterior. Sobre el plano de cubierta se permiten petos y cornisas con una altura máxima de un metro.
- c. Sobre la cubierta, sea plana o inclinada, se permite la instalación de chimeneas, aspiradores estáticos de conductos de ventilación forzada, paneles de captación de energía solar, depósitos de agua, y antenas de telecomunicación, radio y televisión, con las alturas que determine la legislación aplicable. Las construcciones necesarias para estas instalaciones deberán quedar retranqueadas al menos 3 m desde el plano de fachada, y no deben ser visibles desde la calle. Se requerirá un estudio específico para su integración en la edificación que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Esta regulación será transitoria hasta la entrada en vigor del Plan de descontaminación visual del municipio de Tarifa, redactado en aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley de Patrimonio histórico de Andalucía.

**ARTÍCULO 31.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA**

- a. Cuando la cubierta fuera inclinada se permite el aprovechamiento bajo cubierta tanto para usos residenciales como para usos complementarios con los de la edificación (trasteros, almacenaje, etc).
- b. En todo caso la superficie resultante a partir de 1,60 m de altura computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida.
- c. El plano de forjado de cubierta coincidirá con la altura de cornisa. En ningún caso se permitirá la modificación del plano de cubierta ni los recrecidos en la fachada por encima de la altura de cornisa permitida, que tengan la finalidad de ampliar el aprovechamiento bajo cubierta.

**ARTÍCULO 32.- CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA**

- a. Se permite el vuelo de balcones con un saliente máximo de 0,35 m, contado a partir del paramento de fachada.
- b. Se permite la formación de cierros a base de barrotes de hierro de forja verticales, situados de suelo a techo o como formación de ventana, conservando la carpintería al interior, con un saliente máximo de 0,35 m, contado a partir del paramento de fachada.(Figura 6)
- c. Se permite cerrar los balcones en sustitución de edificaciones cuando se acredite su existencia en el edificio original, salvo que la normativa particular lo prohíba; el cierre tendrá las mismas características que el del edificio que se sustituye, con un vuelo máximo de 0,35 m medidos desde la línea de fachada.
- d. Se prohíbe la formación de balcones y miradores mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones que no se adecuan a las características de la arquitectura tradicional. Se recomienda la formación del piso de éstos mediante estructuras complementarias ligeras de espesor menor o igual a 12 cm.
- e. La longitud de vuelos por planta de una edificación sólo podrá ocupar los 2/5 de la longitud total de fachada.
- f. La longitud máxima de cada balcón será de 1,30 metros debiendo situarse a una distancia mínima de los extremos y entre sí de 1/5 de la longitud total de la fachada.

**ARTÍCULO 33.- ELEMENTOS SALIENTES**

- a. Se permite la formación de aleros en edificaciones con cubierta inclinada con un saliente máximo de 50 cm. El espesor de los vuelos será de 20 cm como máximo.
- b. Se permite el remate de los edificios mediante cornisas, en los tramos de calle y zonas donde esto sea característico. Las soluciones serán sencillas tomando como referencia los ejemplos gráficos que se acompañan, deberán ser macizas, no se admiten los remates en celosía. El saliente máximo será de 30 cm, y la altura de remate desde la cara superior del último forjado no superará los 100 cm. (Figuras 9 y 10)

**ARTÍCULO 34.- PORTALES**

Entendiendo como portal el espacio que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y accesos a las viviendas se establecen las siguientes medidas mínimas:

- Hueco de entrada a la edificación: 1,30 m
- Anchura mínima en todo su recorrido: 2,00 m

Los portales deberán situarse a cota igual o superior a la de la rasante de la calle por la que se accede. En este último caso la cota del portal no podrán superar los 0,60 m sobre la rasante de la acera, evitando la aparición de escalinatas exteriores al edificio.

**ARTÍCULO 35.- PATIOS INTERIORES**

Salvo que las Normas particulares de cada zona de ordenanza establezcan otras condiciones las dimensiones de los patios interiores serán:

- Superficie mínima: 3 m<sup>2</sup>.
- Forma: que tenga una dimensión mínima de ¼ de la altura del patio, tomando como referencia la mayor altura que conforme el patio.
- Altura: 3 plantas.
- Disposición en la edificación: No se admitirán patios abiertos a fachada; se dispondrán hacia el interior de la parcela, siguiendo criterios de ubicación y composición tradicionales de acuerdo con la documentación gráfica que se acompaña. (Figuras 1, 2 y 3)

Los patios existentes con arcos sobre columnas o pilares no podrán ser demolidos, salvo autorización expresa; en este caso la reedificación deberá realizarse a partir de la volumetría de los patios existentes.

#### **ARTÍCULO 36.- PATIOS MANCOMUNADOS**

Se permite la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes prescripciones:

- a. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista algunas de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.
- d. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 1 m, el muro de separación podrá sobrepasar en 2 m la rasante del patio más alto.

#### **ARTÍCULO 37.- ACCESO A LOS PATIOS**

Cualquier patio común tendrá acceso desde un espacio público, espacio privado, portal, escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y mantenimiento del mismo.

#### **ARTÍCULO 38.- MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

- Los cuerpos salientes en el caso de estar totalmente cubiertos.
- La planta baja que se destine a aparcamiento.
- Los semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.
- El espacio bajo cubierta que tenga una altura superior a 1,60 m.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Los semisótanos cuando estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD**

### **ARTÍCULO 39.- APLICACIÓN**

Las condiciones de higiene que se establecen en este Capítulo son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las de reestructuración, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona de ordenanza en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

### **ARTÍCULO 40.- PIEZA HABITABLE**

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos se considera recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

Tendrá la condición de pieza habitable aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

### **ARTÍCULO 41.- PIEZA EXTERIOR**

1. Se considera que una pieza es exterior cuando disponga de, al menos, un hueco en una fachada a uno de los siguientes espacios:
  - a) Vía pública o espacio libre público
  - b) Patio, o espacio libre privado con dimensiones que se regulan en esta Normativa.
2. Toda pieza habitable deberá ser exterior.

### **ARTÍCULO 42.- VIVIENDA EXTERIOR**

Toda vivienda deberá ser exterior, contará con una fachada de 3 m como mínimo en contacto con la vía pública, espacio libre público, o espacio libre privado con las condiciones que se regulan en el artículo 34 de esta Normativa.

### **ARTÍCULO 43.- CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN**

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un hueco con superficie mayor o igual a 1/10 de la superficie de la planta de la pieza.

### **ARTÍCULO 44.- ACCESOS**

1. El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio público exterior o desde un espacio libre privado (patios interiores).
2. Cuando así lo determine esta Normativa, se exigirá un acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios con este uso característico.

3. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura libre no será inferior a 1,30 m, su apertura se realizará en el interior de la parcela o edificación, no pudiendo sobresalir de la línea de fachada.
4. El zaguán al que se accede desde el portal de entrada tendrá un ancho mínimo de 2 m.

#### **ARTÍCULO 45.- ESCALERAS**

Las escaleras con utilización por el público cumplirán las siguientes condiciones:

- a. El ancho útil mínimo de la escalera será de 1 m en edificios de uso residencial, y 1,20 m en edificios de uso público.
- b. Las condiciones del apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda, que tendrán una anchura mínima de 0,60 m y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

#### **ARTÍCULO 46.- RAMPAS**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 8%.

En todo caso deberán seguirse las determinaciones establecidas al efecto en la legislación vigente.

#### **ARTÍCULO 47.- PROTECCIONES**

Los balcones, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones de altura no inferior a 1 m, medida desde el piso.



## **CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **ARTÍCULO 48.- SALVAGUARDA DE LA IMAGEN URBANA**

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de aplicación de las determinaciones de esta normativa.

### **ARTÍCULO 49.- NORMAS GENERALES**

Las construcciones que se realicen en el ámbito del Plan Especial deberán respetar los materiales y colores tradicionales en la zona, tanto en fachadas como en cualquier elemento visible desde el exterior.

### **ARTÍCULO 50.- FACHADAS**

1. Todas las fachadas deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos pintados de color blanco y textura lisa, prohibiéndose los acabados granulados. Se admitirán otros colores en el caso de preexistencias debidamente probadas y siempre en colores claros. Se podrán exigir estudios previos en busca de pinturas o esgrafiados, por parte de técnicos competentes, y ordenar su conservación si se consideran de valor.
2. Se permiten los zócalos en planta baja pintados, prohibiéndose cualquier tipo de aplacado. Únicamente se permite el aplacado con piedra de Tarifa en las edificaciones donde exista antes de la entrada en vigor del Plan Especial.
3. En caso de reforma y/o ampliación de edificios se permite emplear los mismos materiales y acabados que tenga el edificio original, sin que se contravenga la normativa en vigor.
4. Se prohíbe la imitación de materiales nobles, piedra y motivos ornamentales con otros materiales.

### **ARTÍCULO 51.- HUECOS DE FACHADA**

1. Con carácter general se deberán mantener las proporciones y formas de los huecos tradicionales en la calle o plaza de la que forme parte la edificación.
2. Como norma general se establece la proporción cuadrada y la vertical con la altura del hueco mayor que su anchura, y predominio del macizo sobre el vano, con las condiciones establecidas en la correspondiente zona de ordenanza.  
En huecos de locales comerciales y garajes no se admitirá la proporción cuadrada.
3. Se permiten los recercados de huecos de formas geométricas sencillas, tomando como referencia los ejemplos gráficos que se acompañan. En ventanas se prohíben expresamente los recercados de piedra o cualquier material distinto al de fachada. (Figuras 4, 5 y 6).

4. La apertura de huecos en planta baja se regula en cada una de las zonas de ordenanza. En el caso de que la zona de ordenanza permitiera la apertura de puertas de garaje deberán integrarse en la composición general del edificio. Se establece una dimensión máxima de puertas de garaje de 3,50 m.

La puerta de garaje será preferentemente de madera y, en caso de que sea metálica, irá pintada como el resto de la carpintería o en el color de la fachada.

En ningún caso se permiten persianas enrollables como cierre.

La apertura de puertas de garajes o de escaparates para locales comerciales precisará de una autorización expresa de la consejería competente en materia de patrimonio.

No se permitirá su apertura en edificios con protección Integral, estructural o ambiental de Grado I.

Se establecen las siguientes calles y tramos en los que se permite la apertura de puertas de garaje, determinación que será complementaria a lo establecido en las zonas de ordenanza y en el catálogo de elementos protegidos.

| Calle                | Tramo                                          | Ordenanza | Garaje    |
|----------------------|------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Agustín Segura       | M <sup>a</sup> Antonia Toledo/ Pza. San MArtín | 1         | Prohibido |
| Aljaranda            | Guzmán el Bueno/Plazuela del Viento            | 1         | Permitido |
| Amargura             | Pza. Sta. María/Jesús                          | 2         | Permitido |
| Amor de Dios         | Aljaranda/B <sup>a</sup> Antonia Ordoñez       | 1         | Permitido |
| Asedio               | Toda la calle                                  | 1         | Prohibido |
| Ave María            | San Rosendo/Peñita                             | 1         | Prohibido |
| Azogue               | San Donato/Coronel Moscardó                    | 1         | Prohibido |
| Calderón de la Barca | Ntra. Sra la Luz/Pza. Calderón de la Barca     | 1 y 2     | Prohibido |
|                      | Pza. Calderón de la Barca/Pza de la Paz        | 1         | Prohibido |
| Carnicería           | Cervantes/ San Casiano                         | 1         | Prohibido |
| Castelar             | Ntra. Sra la Luz/Comendador                    | 1         | Prohibido |
|                      | Pedro Cortés/Ntra. Sra la Luz                  | 2         | Prohibido |
| Cervantes            | San Francisco/Carnicería                       | 1         | Prohibido |
| Cilla                | Amador de los Ríos /Silos                      | 1         | Prohibido |
| Comendador           | Parras/Estanco Viejo                           | 1         | Prohibido |
|                      | Estanco Viejo/General Copons                   | 2         | Permitido |
| Coronel Moscardó     | Sancho IV el Bravo/Melo                        | 1         | Permitido |
|                      | Melo/Guzmán el Bueno                           | 1         | Prohibido |
| Cuervo               | Toda la calle                                  | 1         | Prohibido |
| Duque                | Toda la calle                                  | 1         | Permitido |
| Estanco Viejo        | Parras/Plaza de Oviedo                         | 1         | Permitido |
| Florinda             | Castelar/Sancho IV el Bravo                    | 1         | Prohibido |
|                      | Castelar/Sancho IV el Bravo                    | 2         | Prohibido |
| General Copons       | Toda la calle                                  | 1         | Permitido |
| General Vives        | Ntra. Sra. De la Luz/Jerez                     | 1         | Permitido |
|                      | Ntra. Sra. De la Luz/Jerez                     | 2         | Permitido |
| Gravina              | Castelar/Sancho IV el Bravo                    | 1         | Permitido |
| Guzmán el Bueno      | Pza. Pedro Alfonso/Almedina                    | 1         | Permitido |
|                      | Pza. Pedro Alfonso/Almedina                    | 2         | Permitido |
|                      | Almedina/Aljaranda                             | 1         | Permitido |
|                      | Almedina/Aljaranda                             | 2         | Permitido |
| Independencia        | Puerta del retiro/Padre Félix                  | 1         | Prohibido |
| Inválidos            | Sancho IV/Carnicería                           | 1         | Permitido |
| Jerez                | Puerta de Jerez/General Vives                  | 1         | Permitido |
|                      | Puerta de Jerez/General Vives                  | 2         | Permitido |
|                      | General Vives/Pza. de San Hiscio               | 1         | Prohibido |

| Calle                         | Tramo                                 | Ordenanza | Garaje    |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Jesús                         | Amargura/Plazuela del Viento          | 5         | Permitido |
| Justino Pertiñez              | Castelar/Sancho IV el Bravo           | 1         | Prohibido |
|                               | Castelar/Sancho IV el Bravo           | 2         | Prohibido |
| Lorito                        | Pza. san Hiscio/San Francisco         | 1         | Prohibido |
| Mª Antonia Toledo             | Jerez/Agustín Segura                  | 1         | Prohibido |
|                               | Agustín Segura/Santisima Trinidad     | 1         | Permitido |
| Madre Purificación            | Sancho IV/Guzmán el Bueno             | 2         | Permitido |
| Melo                          | Pza. Menendez Arango/Coronel Moscardó | 1         | Prohibido |
| Moreno de Mora                | San Rosendo/Ntra. Sra. de la Luz      | 1         | Permitido |
|                               | San Rosendo/Ntra. Sra. de la Luz      | 2         | Permitido |
| Ntra. Sra. de la Luz          | Puerta de Jerez/Sancho IV             | 2         | Permitido |
| Padre Félix                   | Padre Marchena/Independencia          | 1         | Permitido |
| Parras                        | Peñita/Estanco Viejo                  | 1         | Permitido |
| Pedro Cortés                  | Castelar/Sancho IV el Bravo           | 1 y 2     | Prohibido |
| Peñita                        | Silos/Parras                          | 1         | Permitido |
| Peso                          | Jerez/Santísima Trinidad              | 1         | Prohibido |
|                               | Jerez/Santísima Trinidad              | 1         | Prohibido |
| Placeta Padre Marchena        |                                       | 1         | Prohibido |
| Plaza de Calderón de la Barca |                                       | 1 y 2     | Prohibido |
| Plaza de la Paz               |                                       | 1         | Prohibido |
| Plaza de Menendez Arango      |                                       | 1         | Prohibido |
| Plaza de Oviedo               |                                       | 1         | Prohibido |
| Plaza de Pomponio Mela        |                                       | 1         | Prohibido |
| Plaza de San Hiscio           |                                       | 1         | Prohibido |
| Plaza de San Martín           |                                       | 1         | Prohibido |
| Plaza de Santa María          |                                       | 2 y 3     | Permitido |
| Plaza del Ángel               |                                       | 1         | Prohibido |
| Plazuela del Viento           |                                       | 1         | Prohibido |
| Pozo                          | Toda la calle                         | 1         | Prohibido |
| Reyes Católicos               | Sancho IV/Santísima Trinidad          | 1         | Permitido |
|                               | Sancho IV/Santísima Trinidad          | 2         | Permitido |
| San Casiano                   | Silos/Carnicería                      | 1         | Prohibido |
| San Donato                    | Toda la calle                         | 1 y 2     | Prohibido |
| San Francisco                 | Sancho IV/Santisima Trinidad          | 1 y 2     | Prohibido |
| San Joaquín                   | Toda la calle                         | 1 y 2     | Prohibido |
| San Julián                    | Pza. San Martín/Santisima Trinidad    | 1         | Prohibido |
| San Rosendo                   | Silos/Santa Bárbara                   | 1         | Prohibido |
|                               | Santa Bárbara/Ave María               | 1         | Permitido |
|                               | Ave María/Castelar                    | 1         | Prohibido |
| Sancho IV el Bravo            | Toda la calle                         | 1 y 2     | Permitido |
| Santa Bárbara                 | Peñita/San Rosendo                    | 1         | Prohibido |
| Santa Teresa                  | Reyes Católicos/Sancho IV             | 1         | Permitido |
| Santisima Trinidad            | Peso/Mª Antonia Toledo                | 1         | Permitido |
|                               | Mª Antonia Toledo/Carnicería          | 1 y 2     | Prohibido |
|                               | Carnicería/Reyes Católicos            | 1         | Permitido |
|                               | Reyes Católicos/Pza. Pedro Alfonso    | 1 y 3     | Prohibido |
| Silos                         | Puerta de Jerez/Peñita                | 1         | Permitido |
|                               | Puerta de Jerez/Peñita                | 2         | Permitido |

### ARTÍCULO 53.- CERRAJERÍA

1. Los balcones y cierres metálicos serán de rejería sencilla de hierro de forja o fundición, según la tipología propia de la zona, pintada en negro, o excepcionalmente en otro color, previo estudio de los técnicos del Ayuntamiento. Se habrán de preservar los elementos originales, salvo en situaciones demostradas de imposible conservación.

2. La cerrajería de los escaparates de locales comerciales será de forja o fundición de hierro, pintada en negro, aunque excepcionalmente se podrá autorizar otro color previo estudio de los técnicos municipales.

#### **ARTÍCULO 54.- INSTALACIONES EN LA FACHADA**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada, ni perjudicar la estética de la misma.
2. No se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública.
3. Tendrán la consideración de fuera de ordenación las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, cables, antenas, conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o provoquen algún riesgo de daño sobre ellos.
4. En los casos señalados en el apartado anterior, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos discordantes señalados. Esta condición se impondrá al tiempo de conceder licencia para cualquier obra que se pretenda realizar en el edificio o a través de las correspondientes órdenes de ejecución que tengan por finalidad el cumplimiento de los deberes de mantenimiento y conservación por los propietarios.
5. La regulación contenida en este artículo tendrá carácter transitorio hasta la entrada en vigor del Plan de descontaminación visual del municipio de Tarifa, redactado en aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley de Patrimonio histórico de Andalucía.

#### **ARTÍCULO 55.- TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS Y LOCALES COMERCIALES**

1. Las plantas bajas deberán rematarse con un tratamiento similar al resto del edificio con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su acabado y formalización definidos en el proyecto de edificación. No se admitirán fachadas incompletas en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales sin definición precisa del tratamiento de planta baja.
2. La composición y diseño de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, debiendo tenerse en cuenta la relación hueco/macizo, líneas y ritmos compositivos, con las condiciones establecidas en la correspondiente zona de ordenanza.  
La ampliación de vanos para su uso como escaparates en locales comerciales precisará de una autorización expresa de la consejería competente en materia de patrimonio.  
No se permitirá su apertura en edificios con protección integral, estructural o ambiental de Grado I.
3. Se permiten los tratamientos de esquina a la manera tradicional según los ejemplos gráficos que se acompañan.
4. Los patios existentes con arcos sobre columnas o pilares no podrán ser demolidos, no los arcos cegados con tabiques, total o parcialmente.

5. Los brocales de pozo no podrán ser retirados de su ubicación original. Todos los elementos citados estarán protegidos aunque carezcan de protección específica en el Catálogo.

#### **ARTÍCULO 56.- CERRAMIENTOS**

Los solares deberán materializar la alineación exterior de fachada con un cerramiento de fábrica macizo de 2 m de altura, pintado en color blanco.

#### **ARTÍCULO 57.- TOLDOS Y MARQUESINAS**

1. Se permite la instalación de toldos retráctiles, no fijos, en planta baja únicamente en las plazas y calles de anchura mayor de 8 m.
2. Los toldos serán de materiales ligeros, ajustados a los huecos y evitando ocupar toda la fachada. La altura mínima sobre la rasante de la acera, incluidos los flecos, será de 3 m; el saliente máximo será de 2 m y su diseño y el color estarán integrados con la edificación y el entorno próximo.
3. Se prohíbe la instalación de marquesinas y tejadillos

#### **ARTÍCULO 58.- RÓTULOS**

1. Se prohíbe la colocación de rótulos perpendiculares a fachada en el ámbito del Plan Especial.
2. Se permite la instalación de rótulos o letreros exclusivamente en planta baja y adosados a fachada, en las siguientes situaciones:
  - A. Situados sobre los dinteles o recercados de los huecos y sin sobrepasar las verticales de las jambas. En este caso las letras serán sueltas, sin fondo, fijadas directamente a la fachada; el diseño, materiales y color estarán acordes con la fachada y entorno próximo.
  - B. En el interior de los huecos de fachada; en este caso podrán tener distinto soporte de fábrica de la fachada, con una altura máxima de 50 cm.
3. En las fachadas exteriores de los edificios catalogados sólo se permitirán rótulos en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes, con el tratamiento, localización, y dimensión que garanticen su integración con el edificio
4. Se permite en todo el ámbito la colocación de placas de dimensiones máximas 25x25 cm, situadas en las plantas bajas junto a las puertas de acceso, y con materiales análogos a los señalados en el apartado anterior.
5. Se prohíbe totalmente la colocación de rótulos sobre paredes medianeras.

#### **ARTÍCULO 59.- PUBLICIDAD EXTERIOR**

1. No se permitirá la colocación de vallas publicitarias, carteles ni soportes en los edificios catalogados.

2. Se podrán autorizar con fines provisionales y excepcionales anuncios no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.  
Cuando se instalen en elementos BIC, inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico, entornos declarados individualmente o en aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, será necesario informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.
3. Se prohíbe expresamente la instalación de máquinas expendedoras en el exterior de la edificación.

#### **ARTÍCULO 60.- CONDUCCIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS**

Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiendo ser subterráneas en todo el ámbito del Plan Especial.

La realización de obras en un edificio que afecten a la fachada implicará la adecuación a esta norma de las instalaciones existentes.

#### **ARTÍCULO 61.- BAJANTES VISTAS EN FACHADA**

- a. Las bajantes de pluviales vistas en fachada, en edificios existentes, serán de material que pueda pintarse en color acorde con la fachada, o con acabado propio en el caso de cobre. Cuando el edificio esté catalogado con protección integral o estructural, será necesario informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio artístico.
- b. En edificaciones de nueva planta o rehabilitaciones de calado que así lo permitan, no se autorizará la instalación de bajantes vistas en fachada.

#### **ARTÍCULO 62.- ANTENAS**

Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de antena en la fachada exterior de los edificios.

#### **ARTÍCULO 63.- CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LA ZONA DE INFLUENCIA**

1. Todas las fachadas deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos pintados de color blanco y textura lisa, prohibiéndose los acabados granulados. Se admitirán otros colores en el caso de preexistencias debidamente probadas
2. La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera pintada, o barnizada de colores tradicionales.  
También se admiten como acabados el hierro pintado, PVC, aluminio lacado en colores tradicionales y aluminio anodizado, prohibiéndose el color natural, el bronce y el dorado.

## CAPÍTULO 7. TIPOS DE OBRAS

### ARTÍCULO 64.- DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE OBRAS

En el ámbito del Plan especial se distinguen los siguientes tipos de obras:

#### 1. Obras de demolición

Son aquellas que tienen por objeto eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

La demolición es parcial cuando solamente se elimina parte de una edificación; la delimitación es total cuando supone la desaparición completa de un edificio.

#### 2. Obras de conservación

Son obras necesarias para el mantenimiento de la edificación en buen estado, evitando el deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso y el abandono. Su finalidad es la de mantener la construcción en condiciones de higiene, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento como retejado, pintura y solados.

#### 3. Obras de consolidación

Son las obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él, tienen por finalidad sanear elementos estructurales de las construcciones, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, pero sin alterar las características formales.

#### 4. Obras de restauración

Son las obras necesarias para restituir un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original deberá estar suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso al que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen en este tipo de obras la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

#### 5. Obras de rehabilitación

Son aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad, así como redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.

Estas obras mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior.

#### 6. Obras de reforma

Son aquellas que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes, si la ordenanza lo permite.

**7. Obras de reestructuración**

Son aquellas que modifican el espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar a la fachada o fachadas y a sus remates, es decir a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos.

Este tipo de obra puede incluir el vaciado total del espacio interior con mantenimiento de fachadas, si así se especifica en los criterios de intervención de la ficha del Catálogo correspondiente.

**8. Obras de reconstrucción**

Son obras de reconstrucción las que tienen por objeto la restitución integral de construcciones preexistentes en el mismo lugar y que hubiesen desaparecido.

Se permitirán obras de reconstrucción cuando en la reposición de la edificación se utilicen algunas partes originales del edificio, o se cuente con la precisa información documental.

**9. Obra nueva**

Comprende obras de sustitución y obras de nueva planta.

- *Obras de sustitución:* son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- *Obras de nueva planta:* son aquellas mediante las cuáles se edifica un solar libre de edificación.

**10. Obras de adición de plantas**

Comprende la edificación de nuevas plantas sobre la edificación existente que se conserva.

Dicha construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original. El tratamiento tendrá un carácter diferenciador que evidencie la intervención y destaquen los valores de la edificación existente.

**11. Reedificación forzosa**

La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, se considera infracción urbanística grave.

Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las acciones aplicables, el responsable del derribo, y, en su caso, el propietario y adquirente, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a reconstruirlo bajo la supervisión técnica de la Administración.

En los derribos de inmuebles catalogados, ya sea a iniciativa del propietario o por declaración de ruina por parte del Ayuntamiento, deberá indicarse un plazo para la construcción de los nuevos inmuebles. En todo caso, los solares resultantes de los derribos deberán vallarse según lo estipulado en las normas y de acuerdo con el entorno del Conjunto Histórico.

**12. Obras de acondicionamiento**

Son obras que no afectan a la estructura ni a la distribución general del edificio, pudiendo variar la decoración del mismo.

Incluyen obras de pintura exterior, de picado de revestimientos, de restauración de fábricas de fachada, de renovación de solados interiores y escaleras, etc.



**ARTÍCULO 65.- TRAMITACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS****65.1 Obras de demolición**

- A. Las solicitudes para la obtención de licencias de demolición de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o persona que lo represente, y por el técnico facultativo designado para dirigirlas. Con la solicitud se acompañará la siguiente documentación técnica:
1. Planos a escala 1/100 de plantas, alzados y secciones que definan claramente la obra que se pretende realizar. Asimismo el plano de emplazamiento podrá ser a escala 1/500.
  2. Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, soluciones constructivas, precauciones a tomar, etc. Asimismo descripción de la construcción a demoler. Si en la edificación a demoler existieran elementos de interés histórico, artísticos o culturales (escudos, inscripciones, relieves, cerrajería, etc) se presentará una relación detallada de los mismos. Todos los elementos singulares de interés se consideran adscritos a su emplazamiento de origen, no permitiéndose su traslado a otra localización, salvo informe favorable de la Comisión de Patrimonio.
  3. Documentación fotográfica de carácter general y pormenorizada que complemente la Memoria anterior.
  4. Justificación de las causas que motivan la demolición y destino del solar resultante.
  5. Si la demolición afectara a elementos complementarios en el interior de las parcelas (arbolados, vallas, etc) se deberá justificar igualmente su intervención y aportar documentación gráfica y escrita sobre los mismos.
  6. Comunicado de la aceptación de los técnicos asignados como directores de las obras.
- B. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de patrimonio y en esta normativa, y previa resolución de Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, aunque se exigirá la dirección técnica de las obras por facultativo competente, presentándose una memoria descriptiva del proceso de demolición, presupuesto y documentación fotográfica del edificio antes de su demolición.
- C. Todas las licencias que se concedan para las obras de demolición, tanto parciales como totales, quedarán supeditadas o condicionadas a la realización de una Actividad Arqueológica previa, ante la posibilidad de hallazgos de interés arqueológico o paleontológico. A la finalización de la intervención arqueológica deberá presentarse memoria de resultados ante la administración competente en materia de patrimonio arqueológico. La ejecución de las obras quedará supeditada al dictamen que se emita en la Resolución de Finalización, en la cual podrían establecerse medidas de protección y/o conservación, en caso de hallazgos de vestigios arqueológicos. En todo caso se atenderá a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- D. Tal como establece el Artículo 16 de esta normativa, con carácter previo a su autorización mediante licencia, para la demolición de cualquier edificio incluido en el Conjunto Histórico, aún cuando no esté catalogado, será necesario informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio.

### 65.2 Obras de restauración, rehabilitación, reforma y reestructuración

- A. Las solicitudes para la obtención de licencia se presentarán suscritas por el interesado o persona que lo represente, acompañando la documentación técnica siguiente, suscrita por facultativo competente:
1. La misma documentación gráfica y escrita de los puntos 1, 2 y 3 del punto anterior que le sean de aplicación, señalando el estado actual y el reformado. En el caso de reforma exterior, los alzados se representarán como alzados de conjunto en unión de los alzados de fachadas de las edificaciones contiguas o próximas, a escala 1/100.
  2. Justificación escrita de las causas que motivan las obras, con definición de los usos existentes y los proyectados.
  3. Relación de los elementos de interés histórico, artístico y cultural que existan en el interior, con su localización en los planos, y descripción artística y constructiva de los mismos.
  4. Comunicado de la aceptación de los técnicos facultativos designados como directores de las obras.
- B. Para este tipo de obras será de aplicación igualmente lo señalado en el apartado C. del punto anterior.

### 65.3 Obras de acondicionamiento

La solicitud de licencia para la realización de obras de acondicionamiento deberá ir acompañada por una memoria descriptiva completa de las obras a realizar, especificando el tipo de materiales, calidad, textura, color, etc y completando con la documentación gráfica necesaria para su perfecta definición.

1. Obras de pintura exterior. Si las obras a realizar se limitaran a las de pintura exterior, se emplearán tonos y colores acordes con el entorno, preferentemente en tono blanco. En el caso de que bajo las capas de materiales más recientes aparecieran colores antiguos, se podrá adoptar estos, previa aprobación por el Ayuntamiento. En cualquier caso deberá actuarse con el control directo municipal, pudiendo los técnicos municipales exigir la presentación de muestras, o realización de ellas "in situ".
2. Obras de picado de revestimientos. No se permitirá el picado de revestimientos de mortero con el fin de dejar vistas las fábricas resistentes, mas que en los casos en que existan datos probados de su existencia original.
3. Obras de restauración de fábricas de fachada. Cuando se trate de materiales distintos a los revestimientos de mortero, las actuaciones se acomodarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes, no permitiéndose un tratamiento imitativo de las preexistencias originales en las partes nuevas. En ningún caso se admitirán soluciones imitativas de modelos antiguos tanto en edificios nuevos completos, como en locales comerciales y en soluciones puntuales de nueva construcción.

En todos los casos anteriores se podrá imponer la obligación de estudiar y en su caso mantener visibles las pinturas murales que puedan existir en fachadas o interiores.

4. Renovación de solados interiores y escaleras. Se admitirá la renovación de solados cuando estos no supongan elementos singulares de interés (empedrados, enlosados de piedra, etc). En estos casos se conservarán o restaurarán, a no ser que su estado de

conservación sea muy deficiente, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá admitir otras soluciones, incluso la sustitución no imitativa.

#### **65.4 Obras de nueva planta**

La solicitud de licencia para la realización de obras de nueva planta se realizará de forma análoga a las establecidas para las obras señaladas en los apartados anteriores. La documentación técnica exigible será la que corresponde a la de un Proyecto completo redactado por facultativo competente, de acuerdo con la legislación vigente.

Dado el interés del ámbito de este Plan Especial, se deberá justificar en función de la calidad ambiental la integración de la solución proyectada, tanto la composición y diseño adoptados, color, clase y textura de los materiales a utilizar.

Será imprescindible la presentación de los alzados que se pretende construir en unión de los edificios contiguos o próximos a escala mínima de 1/100.

#### **ARTÍCULO 66.- ACTUACIONES EN ZONAS CON RESTOS ARQUEOLÓGICOS**

Se establece una norma cautelar que afectará a todos los solares, edificios existentes y espacios libres, con el fin de asegurar la conservación de restos arqueológicos, de forma que todo proyecto de obra, salvo las de conservación y acondicionamiento, quede condicionado a la constatación de la existencia o no de valores arqueológicos.

Estas actuaciones estarán reguladas por las determinaciones del Título III. Normativa de protección del patrimonio arqueológico.

## **CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

### **ARTÍCULO 67.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA EN GENERAL**

En las obras de urbanización se aplicarán los mismos criterios generales en cuanto al mantenimiento y mejora de la calidad ambiental de los distintos espacios según su específica singularidad.

Se cuidará el diseño y se emplearán materiales acordes con el entorno y la trama urbana.

Se cuidará especialmente la situación y diseño de elementos superpuestos a los pavimentos, como tapas de registro, rejillas, sumideros, etc.

Los proyectos correspondientes a instalaciones de energía eléctrica y/o alumbrado público con carácter provisional comprenderán no solo el esquema general de la instalación sino la localización específica de cada elemento, incluyendo una justificación de adecuación a los espacios donde deba implantarse.

### **ARTÍCULO 68.- TRATAMIENTO DE LAS PAVIMENTACIONES**

Como criterio general se establece la conveniencia de utilización de tratamientos homogéneos para todo el Centro Histórico, aunque se podrán singularizar los espacios más representativos.

Las secciones de calles con anchos inferiores a 4 m serán con supresión de aceras.

Las pavimentaciones en zonas peatonales se realizarán preferentemente con piedra de Tarifa, se prohíbe expresamente la utilización de pavimentos asfálticos.

Los aparcamientos se pavimentaran preferentemente utilizando piezas de hormigón o piedra, evitando la pavimentación continua mediante firmes flexibles o de hormigón, siempre que esta última no sea de hormigón impreso. Se buscará una correcta inserción ambiental en el entorno, arbolando los bordes y el interior del aparcamiento y creando, cuando sea posible, zonas terrazas con plantaciones arbustivas que sirvan de separadores entre los vehículos o se sitúen en los márgenes del mismo.

Todos los elementos de mobiliario y control del aparcamiento deberán estar adecuadamente integrados en el entorno, para lo cual se incluirá una justificación y diseño específico en el proyecto.

### **ARTÍCULO 69.- TRATAMIENTO DE LAS ZONAS AJARDINADAS**

El tratamiento de las zonas ajardinadas se realizará teniendo en cuenta las características específicas del suelo, uso, entorno y mantenimiento, así como la arquitectura que rodea y configura estos espacios.

Las plantas y árboles serán propios de la zona y entorno donde se emplacen.

La distribución de las distintas especies arbóreas se realizará con un tratamiento ornamental y como complemento de la edificación y elementos urbanos, en orden a realizar los mismos, sin crear una barrera vegetal que impida su contemplación.

**ARTÍCULO 70.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO**

En los espacios libres de uso público que debido a diferencias existentes en las rasantes naturales del terreno, fuera necesaria la formación de terrazas, los elementos de cerramiento o petos deberán ser de baja altura, inferiores a 1 m, macizos de fábrica y enfoscados.

**ARTÍCULO 71.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES EN LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO**

Las construcciones que se permita erigir en los espacios libres de uso público, como plazas y vías públicas, deberán garantizar su carácter de provisionalidad, utilizándose materiales totalmente desmontables, materiales permitidos en esta Normativa, acordes con el entorno donde se ubiquen.

Podrán ocupar una superficie máxima de 1,60 m<sup>2</sup>, garantizando el paso de peatones en la vía pública.

**ARTÍCULO 72.- INSTALACIONES PROVISIONALES EN LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO**

Se permite erigir instalaciones con carácter provisional y excepcional, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento (ferias, exposiciones, etc). Se utilizarán materiales totalmente desmontables.

**TÍTULO II. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS**

---

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****ARTÍCULO 73.- OBJETO**

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles, elementos y enclaves, basándose en sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos.

Con este fin se redacta un Catálogo en el que se recogen tanto los edificios, zonas o enclaves con declaración de interés cultural, como aquellos que se distinguen especialmente por sus características propias, y se establecen ámbitos de protección arqueológica, visual y paisajística que garanticen la conservación de restos arqueológicos y la correcta percepción visual y paisajística del recinto amurallado.

La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La entrada en vigor del Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de interés social abre la vía a la expropiación forzosa, que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

**ARTÍCULO 74.- NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS**

Se establecen tres niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Ambiental

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en el Capítulo 7 de esta Normativa.

**74.1 Protección integral**

Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Será de aplicación a monumentos, edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.

Se asigna este nivel de protección a todos aquellos elementos declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz así como los propuestos para su inclusión en el Catálogo General.

**Obras permitidas**

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- . Conservación o mantenimiento
- . Consolidación
- . Restauración

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio complicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

En este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

#### **74.2 Protección estructural**

Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

##### Obras permitidas

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizarán con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- . Conservación
- . Consolidación
- . Restauración
- . Rehabilitación

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración y de reforma parcial con las condiciones particulares establecidas en las fichas cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio. En este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

#### **74.3 Protección ambiental**

Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas de interés.

Dentro de esta protección se establecen dos grados:

- Grado 1: Corresponde a edificios que conservan características tipológicas tradicionales remarcables, y elementos y enclaves que tienen una presencia y un valor histórico en el tejido urbano del Conjunto.
- Grado 2: Edificios cuyo principal valor es que son elementos integrantes de la morfología generadora de la trama urbana existente, que se conserva y ha llegado hasta nuestros días.

##### Obras permitidas

Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales, tipológicos y morfológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- . Conservación o mantenimiento
- . Consolidación
- . Restauración
- . Rehabilitación
- . Reestructuración

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y/o ampliación, demoliciones parciales o totales y obras de reconstrucción con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo, supeditándose las obras en todo caso a la conservación general del carácter del bien protegido.

#### **ARTÍCULO 75.- PROTECCIÓN VISUAL Y PAISAJÍSTICA**

Esta protección tiene como objetivo regular las actuaciones a realizar en el entorno inmediato exterior del recinto amurallado, con el fin de asegurar una percepción visual y paisajística de la muralla de alta calidad, en función del gran valor histórico y artístico del bien que se protege.

Se establecen dos entornos de protección (Figura 11):

**A. Entorno de protección 1:** Lo constituyen los espacios ajardinados vinculados directamente con la muralla, incluida la Alameda.

En el ámbito delimitado únicamente se permiten las obras de ajardinamiento, admitiéndose las instalaciones provisionales reguladas en el art. 68 de esta normativa.

**B. Entorno de protección 2:**

Denegado por Orden de 31 de mayo de 2012 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En los entornos de protección visual y paisajística para la realización de cualquier tipo de obra será necesaria la solicitud de licencia de obras y su obtención deberá ir precedida de informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.



## **CAPÍTULO 2. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS.**

### **ARTÍCULO 76.- CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN**

Los criterios que se enuncian a continuación se consideran complementarios de los indicados en cada ficha del Catálogo.

#### 1. Tratamiento en obras de reforma y rehabilitación:

- Se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se recuperarán los elementos arquitectónicos y arqueológicos de interés.
- Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables en la obra de reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, chimeneas, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales, cerrajería.
- La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

#### 2. Tratamiento de fachadas.

- Las obras de reestructuración de fachadas o acondicionamiento de locales comerciales tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación.

#### 3. Tratamiento de plantas bajas.

El tratamiento de plantas bajas en edificios catalogados deberá adecuarse a las siguientes determinaciones:

- Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.
- No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo que se señale expresamente en las fichas. Las obras no afectarán negativamente al conjunto del edificio ni desvirtuarán las características del mismo.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes, con el tratamiento, localización, y dimensión que garanticen su integración con el edificio.

#### 4. Obras en cubierta.

- Deberán mantenerse las cubiertas inclinadas existentes.
- El tratamiento de las mismas se ajustará a lo establecido en esta Normativa. Se recuperarán los materiales utilizables originales con objeto de afectar lo menos posible al carácter primitivo de la edificación.

#### 5. Adición de plantas.

- La adición de nueva edificación, tanto en altura como en ocupación, se ajustará en todo a lo establecido para obras de nueva planta.

- Se hará especial hincapié en el diseño y ejecución de las partes de transición entre los elementos que se conservan y la nueva edificación, con tratamientos diferenciados que evidencien la intervención y destaquen los valores histórico-artísticos.

#### **ARTÍCULO 77.- MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS**

En caso de derribo se aplicarán las siguientes determinaciones:

- a) Las fachadas exteriores, en caso de estar protegidas, deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.
- b) Cuando la catalogación alcance a otros elementos interiores será de aplicación la misma norma para ellos.

#### **ARTÍCULO 78.- OBRAS PERMITIDAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ESPECÍFICOS DE CADA EDIFICIO CATALOGADO**

Las obras permitidas y criterios de intervención para cada edificio catalogado serán las recogidas en las fichas del Catálogo. Su alcance se regirá por las definiciones de cada obra señaladas en el Capítulo 8 de esta Normativa.

Para la concesión de licencia y ejecución de obra se tendrá en cuenta lo señalado en el Capítulo 8 antes mencionado.

#### **ARTÍCULO 79.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS**

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

#### **ARTÍCULO 80.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS EDIFICIOS CATALOGADOS**

##### 1. Edificabilidad y ocupación.

- a) Los edificios con protección integral quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentre.
- b) Si la protección de un edificio, sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las Condiciones de edificación de la zona de ordenanza donde esta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada.

- c) En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente.
- d) En caso de que se permita la adición de plantas sobre el edificio catalogado, con las determinaciones de la zona de ordenanza donde se encuentre.

## 2. Escaleras.

- a) No serán de aplicación las normas generales sobre escaleras contenidas en esta Normativa, con objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual.
- b) En caso de que se proceda a modificar la escalera actual serán de aplicación la Normativa mencionada.

## 3. Ventilación e iluminación.

- a) En los edificios catalogados a rehabilitar en su interior, no regirán las Normas correspondientes a las exigencias de luz y ventilación directa de las piezas habitables, ni a la proporción entre los huecos y las superficies de la planta de la pieza.  
Lo anteriormente expuesto no será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de catalogación.
- b) Además de lo contenido en esta Normativa, se permitirá en edificios a rehabilitar, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocinas.  
No será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de rehabilitación.
- c) En obras de reestructuración sucesivas será de aplicación, en las partes que se sustituyan de la edificación, lo establecido en esta Normativa.
- d) Se permitirá en las partes que se mantienen, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación, y ventilación forzada en cocinas.

### **ARTÍCULO 81.- AUTORIZACIÓN PREVIA**

Cualquier actuación sobre los edificios, elementos, o enclaves incluidos en el Catálogo de Protección, en los niveles integral y estructural, o que se encuentren dentro de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC), requerirá informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que será vinculante en el caso de protección integral y los entornos de protección.

### **ARTÍCULO 82.- TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS**

Como Norma general para la solicitud y concesión de licencia de obras en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar, de acuerdo con lo señalado en el Capítulo 7 correspondiente a cada tipo de obra.

Desde la aprobación definitiva del Plan Especial, las obras que afecten a los Bienes de Interés Cultural o a sus entornos, deberán contar previamente a la concesión de licencia municipal, con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio, tal como previene la Ley 16/85 en su artículo 20.4.

**ARTÍCULO 83.- MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO**

El Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas de las ya catalogadas, o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites recogidos en la legislación urbanística vigente y además, cumpliendo las siguientes condiciones:

**1. Inclusiones**

Para la inclusión de un nuevo elemento en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, elemento o enclave que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

**2. Exclusiones**

La exclusión de un elemento ya catalogado podrá hacerse de oficio por el Ayuntamiento o a petición de los particulares; deberá ir acompañada de un informe elaborado por un técnico competente, indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez aprobado por el Ayuntamiento, será elevado a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

**3. Modificación de las Condiciones de Protección**

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

**ARTÍCULO 84.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

En las transmisiones que se produzcan en edificios con protección integral será de aplicación el derecho de tanteo y retracto.

**TÍTULO III. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

---

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****ARTÍCULO 85.- OBJETO.**

- a) El objeto del presente Capítulo es la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico y su relación con el procedimiento de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos.
- b) Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como sus reglamentos de desarrollo: Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía aprobado por Decreto 19/1995 de 7 de febrero y el Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003 de 17 de junio.

**ARTÍCULO 86.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según establece el artículo 47.1 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, 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 superficie o en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Así mismo forman parte de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
2. A los efectos de la presente normativa, el Patrimonio Arqueológico se clasifica en:
  - a) Subyacente: constituido por los niveles arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellos bajo cota de superficie.
  - b) Emergente: formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

**ARTÍCULO 87.- OBLIGATORIEDAD.**

Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico o urbanístico, que se pretendan realizar en el ámbito del presente Plan Especial vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se establezca por este documento o por norma de superior rango.

**ARTÍCULO 88.- DEFINICIÓN Y TIPOS DE EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS.**

1. Se entiende por excavación arqueológica la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

Las excavaciones arqueológicas podrán ser:

- a) Excavación arqueológica extensiva: es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.
- b) Sondeo arqueológico: es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.
- c) Control arqueológico de movimientos de tierra: es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.
- d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes: es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de obras de conservación, restauración o rehabilitación

2. Una misma actuación podrá englobar uno o varios tipos de las excavaciones indicadas.

#### **ARTÍCULO 89. DENOMINACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS.**

A efectos de su autorización por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, las actividades arqueológicas que se realicen al amparo de la presente normativa se denominan preventivas, según queda establecido en el Artículo 5.3. del Reglamento de actividades arqueológicas.

#### **SECCIÓN 1ª. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE.**

##### **ARTÍCULO 90.- DEFINICIÓN DE SUELO PRIVADO Y ESPACIO PÚBLICO.**

1. Se entiende por suelo privado, a los efectos de la presente normativa, el suelo sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter privado o público de su propiedad y que así es reconocido como tal en el planeamiento vigente, a diferencia de aquellos otros con carácter de espacio público (calle, plaza, parque, etc), que se considere en el apartado siguiente.
2. Se consideran espacios públicos, a los efectos de la presente normativa, los viarios, calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública. No se incluirán aquí, por tanto, los restantes suelos dotacionales.

##### **ARTÍCULO 91.- GRADOS DE PROTECCIÓN.**

1. Para garantizar la protección del patrimonio arqueológico subyacente se establecen los siguientes grados de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico:

- a) Grado máximo: supone la aplicación de un nivel de absoluto de protección en base a la mayor necesidad de investigación y documentación fundamentada en la alta riqueza arqueológica.
  - b) Grado I: en este nivel se requiere documentar intensiva de las unidades estratigráficas construidas o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos.
  - c) Grado II: en este nivel se requiere documentar suficientemente las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos.
  - d) Grado III: se aplicará en aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos previsible o hipotéticos en interés, para al menos obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona.
2. A los efectos de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, a todo el ámbito comprendido dentro de los recintos amurallados de Tarifa se le asigna el Grado de protección máximo.
  3. En cualquier caso serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, relativos a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierras.

#### **ARTÍCULO 92.- SUELO OBJETO DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA.**

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado a la parcela que ocupa el edificio, la disponibilidad del espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico en base al proyecto presentado y su alteración al subsuelo.

Primará en todo momento el tipo de intervención de excavación arqueológica en extensión. Se establece una intervención arqueológica que deberá interesar al menos el 75 % de la superficie del solar, salvo los porcentajes necesarios para las medidas de seguridad, pudiendo llegar en caso de especial interés de la investigación hasta el 100%, a criterio de la Consejería competente en materia de Cultura. La cota alcanzada por la intervención arqueológica quedará condicionada por la afección al terreno marcada en el proyecto de obra, según el tipo de cimentación empleado. Si se cambiara el tipo de cimentación proyectada, también podrá variar la cota afectada. En cualquier caso la intervención deberá ofrecer al menos en algún punto la secuencia estratigráfica completa del solar.

En obras de restauración, rehabilitación, reforma o reestructuración dentro de edificios, cuando el espacio disponible no permita la excavación en extensión, primará el tipo de intervención de Control Arqueológico de Movimiento de tierras. Se controlará toda afección al subsuelo: recalce de cimentaciones, forjado sanitario, foso de ascensor, sustitución o nueva acometida de saneamiento u otras instalaciones, etc.

2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda sujeto a cautela toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes, o nuevas instalaciones tales como contenedores soterrados.
3. En el interior del recinto delimitado por las murallas medievales no se permiten sótanos con carácter general  
En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos ya existentes, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos. En cualquier caso, el proyecto de obra se ajustará a los criterios y requisitos de conservación y restauración establecidos en el Título II de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### **ARTÍCULO 93.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.**

1. Para la obtención de la preceptiva autorización de intervención arqueológica por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía será necesaria la presentación de una solicitud acompañada de un proyecto suscrito por técnico competente y el promotor de la obra, a tenor de lo dispuesto en los artículos 20 y 22 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía. El proyecto arqueológico será también presentado al Ayuntamiento de Tarifa, que podrá hacer indicaciones encaminadas a la protección, investigación y conservación del Patrimonio Arqueológico tarifeño.
2. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de la importancia de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.
3. En el caso de adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (estudio de detalle o plan especial).
4. La licencia definitiva para la ejecución parcial o total del proyecto de edificación estará condicionada a la finalización de los trabajos arqueológicos planificados, que será acreditada según se dispone en los artículos 28 y 33.3 del Reglamento de actividades arqueológicas.
5. La Consejería de Cultura emitirá la resolución prevista en el artículo 33.2 del Reglamento de actividades arqueológicas, en la que se especifiquen las previsiones referidas a la conservación o remoción de los bienes inmuebles hallados y su adecuación a la afección al proyecto de obras que generó la actividad arqueológica. El Ayuntamiento podrá hacer una propuesta técnica con las posibles medidas de protección del Patrimonio arqueológico, dirigida a la Consejería de Cultura.



**SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE.****ARTÍCULO 94.- ÁMBITO SOMETIDO A CAUTELA**

Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos o no pertenecientes a los distintos recintos de la muralla, al castillo de Guzmán el Bueno, y a los templos, tanto con culto como desacralizados. Todos los inmuebles que se encuentran en el entorno de los anteriores o sean medianeros con estos deberán ser cautelados, especialmente aquellos que contengan entre sus medianerías restos defensivos.

Así mismo, pueden ser objeto de estudio con metodología arqueológica los muros de edificaciones civiles (viviendas, almacenes, etc.) conservados por encima de la rasante, que puedan ser relevantes para la comprensión del urbanismo a lo largo del proceso histórico.

**ARTÍCULO 95.- GRADOS DE PROTECCIÓN Y TIPO DE INTERVENCIÓN.**

1. A los efectos de protección del Patrimonio arqueológico emergente, se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:
  - a) Grado I: se aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto; la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia previa y/o simultáneamente a la ejecución de la obra. Se podrá determinar la realización de un control o seguimiento por parte de un arqueólogo durante los procesos de derribo o demolición, para evitar la posible destrucción de los restos arqueológicos que pudieran encontrarse formando parte de dichas construcciones.
  - b) Grado II: con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos y los espacios que lo conforman.
2. A todas las estructuras emergentes sobre las que se establecen cautelas en este plan especial se les asigna el grado de protección I.  
El tipo de intervención arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Reglamento de Actividades Arqueológicas, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, acompañado en caso necesario de sondeo arqueológico en el subsuelo inmediato.
3. Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos estarán dirigidas de forma obligatoria a la conservación, restauración o rehabilitación.

**ARTÍCULO 96.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.**

1. Para la obtención de la preceptiva autorización de intervención arqueológica por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía será necesaria la presentación de una solicitud acompañada de un proyecto, suscrito por técnico competente y el promotor de la obra, a tenor de lo dispuesto en los artículos 20 y 22 del Reglamento de actividades arqueológicas de Andalucía. El Ayuntamiento podrá realizar propuestas encaminadas a la

protección, investigación y conservación del Patrimonio Arqueológico tarifeño que serán dirigidas a la Consejería de Cultura.

2. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de la importancia de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.
3. En el caso de adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad mediante la redacción de un estudio de detalle.
4. La licencia definitiva para la ejecución parcial o total del proyecto de edificación estará condicionada a la finalización de los trabajos arqueológicos planificados, que será acreditada según se dispone en los artículos 28 y 33.3 del Reglamento de actividades arqueológicas..
5. La Consejería de Cultura emitirá la resolución prevista en el artículo 33.2 del Reglamento de actividades arqueológicas, en la que se especifiquen las previsiones referidas a la conservación o remoción de los bienes inmuebles hallados y su afección al proyecto de obras que generó la actividad arqueológica.

### **SECCIÓN 3ª.- CONSERVACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 97.- CRITERIOS DE CONSERVACIÓN.**

1. Se entenderán estructuras conservables aquellas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una época histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables para disfrute público aquellas que presentan carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.
2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:
  - a) Documentación y levantamiento de las estructuras.
  - b) Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.
  - c) Conservación e integración visible. En este caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requieren un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.
3. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:
  - a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras.
  - b) Integración en el diseño de edificación.

4. La casuística de la intervención, hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo, puede aconsejar la ejecución de proyectos de cimentación adecuada y cubrición en reserva bajo losa. Ello permitirá acciones futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y musealización de los restos disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social y disfrute colectivo.
5. En caso necesario se podrá exigir al promotor, previamente al levantamiento o cubrición de cualquier estructura, la extracción o consolidación de elementos concretos, pudiéndose exigir la intervención de técnico competente para realizar cualquiera de estas actuaciones.

#### **SECCIÓN 4ª.- GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

##### **ARTÍCULO 98.- AUTORIZACIONES.**

En la licencia de obra se emitirán las Cautelas Arqueológicas que fuese necesario adoptar, en función de la afección del proyecto de obras del subsuelo. Estas Cautelas Arqueológicas serán establecidas siguiendo el planeamiento urbanístico vigente. La ejecución de las obras quedará supeditada a los resultados que se obtengan, en el caso de que se deba llevar a cabo una Actividad Arqueológica previa, pudiendo establecerse medidas correctoras, de protección o conservación que modifiquen el proyecto de obras presentado.

##### **ARTÍCULO 99.- COMUNICACIÓN POSTERIOR.**

La concesión de las correspondientes licencias se atenderá a lo establecido en el artículo 20.4. de la Ley de Patrimonio Histórico Español sobre posterior comunicación a la Administración competente en materia de Cultura, así como el artículo 23 del Reglamento de actividades arqueológicas de tramitación del procedimiento ordinario.

##### **ARTÍCULO 100.- RÉGIMEN DISCIPLINARIO.**

La vulneración de las prescripciones contenidas en la presente normativa podrá constituir infracción urbanística sujeta a sanción conforme en el Título VII de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y arts. 51, 52 y 54 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2187/78 de 23 de Junio, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como el Código Penal.

## **CAPÍTULO 2. CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBYACENTE.**

### **ARTÍCULO 101.- OBJETO.**

El objeto de las presentes condiciones particulares es concretar las consideraciones generales para la delimitación del Conjunto Histórico de Tarifa

### **ARTÍCULO 102.- ZONIFICACIÓN.**

1. El suelo privado cautelado conformado por las manzanas que constituyen el Conjunto histórico de Tarifa tiene asignado el grado de protección máximo, según se señala en el Plano 8.2 de este Plan Especial.
2. Las parcelas y espacios públicos incluidos en el interior del recinto amurallado de Tarifa, tienen asignados los grados de protección II y III, con las excepciones señaladas en el plano 8.2 de este Plan especial.

### **ARTÍCULO 103. GRADO DE INTERVENCIÓN EN SUELO PRIVADO.**

1. Se establecen los siguientes tipos de intervención en función del grado de protección asignado a las parcelas:
  - A. Parcelas afectadas por los grados de protección máximo y grado I
    - Tipo de intervención: primará en todo momento el tipo recogido en el artículo 3.a) del Reglamento de actividades arqueológicas: excavación en extensión, con los condicionantes que más adelante se expresan.
    - Afección en profundidad: la intervención arqueológica se desarrollará hasta la cota de rebaje del terreno establecida en el proyecto de obras. En cualquier caso la intervención ofrecerá en un punto la lectura de la secuencia estratigráfica completa. Se podrá ampliar la intervención por interés científico o de protección, financiando el coste la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Se podrá ampliar la intervención por interés científico o de protección completa, a criterio de la Consejería de Cultura. Los costes de las intervenciones arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por lo 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 que se puedan solicitar en su caso ayudas a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía o apoyo técnico al Ayuntamiento.
  - B. Parcelas afectadas por el grado de protección II:
    - Tipo de intervención: primará en todo momento el tipo recogido en el artículo 3.b) del Reglamento de actividades arqueológicas: sondeo arqueológico.
  - C. Parcelas afectadas por el grado de protección III:
    - Tipo de intervención: primará en todo momento el tipo recogido en el artículo 3.c) del Reglamento de actividades arqueológicas: control arqueológico del movimiento de tierras.

2. Grado de intervención en espacios públicos: los tipos de intervención que se aplicarán con carácter preferente serán los recogidos en el artículo 3 apartados a) y b) del Reglamento de actividades arqueológicas: control de movimiento de tierras, complementado con sondeos arqueológicos puntuales. El alcance de la intervención se supeditará al proyecto de obra siempre que no sea incompatible con la naturaleza de los posibles restos arqueológicos. La naturaleza excepcional de dichos restos obligará a la ampliación del tipo de intervención.

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EMERGENTE.**

#### **ARTÍCULO 104.- OBJETO.**

El objeto de las presentes condiciones particulares, es concretar las consideraciones generales para el Conjunto Histórico de Tarifa.

Con carácter general se establecen las siguientes normas:

- En las casas adosadas a la muralla, está absolutamente prohibida la apertura de huecos, en parte o la totalidad del grueso de la muralla, o la colocación de cualquier tipo de elemento o instalación (tuberías, antenas, chimeneas, carteles, señales, etc.) fijado o apoyado en la muralla.
- En todas las edificaciones inmediatas a la muralla, la altura de las viviendas será como máximo la actual, no permitiéndose obra nueva que sobrepase la altura de la muralla ni adición de plantas.
- Los patios u otros espacios libres de edificaciones existentes junto a la muralla deberán siempre conservarse.
- En el caso de edificaciones adosadas a la muralla, tanto por el exterior como por el interior, o en las que la muralla forma parte de ellas, no se permitirán reformas, derribos o reestructuraciones que afecten a la muralla o a cualquiera de sus elementos defensivos. Se deberá realizar un estudio arqueológico en cada caso.
- En el caso de demolición de edificios adosados a la muralla, o en los que se autorice obra nueva, el nuevo edificio se separará de la muralla, integrándose ésta en un patio. Se realizará un estudio de cada caso concreto, pudiéndose, en casos excepcionales, prohibirse su reedificación de modo que la muralla quede libre.

#### **ARTÍCULO 105.- INMUEBLES CAUTELADOS.**

Los inmuebles cautelados están señalados en plano 8.2 de este Plan Especial y en las fichas correspondientes del catálogo de edificios protegidos.

Todos los edificios situados en el ámbito inmediato a las murallas cuentan con cautela acerca del Patrimonio Emergente, aunque carezcan de ficha específica en el Catálogo.

**TÍTULO IV. ZONAS DE ORDENANZA**

---

Ordenanzas 1 a 7 suspendidas y Ordenanza 8 denegada por Orden de 31 de mayo de 2012 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.