

Cuarto.- Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en el Portal de la Transparencia del Ayuntamiento www. losbarrios.es, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 LBRLE

11/01/2023. EL ALCALDE. Por Decreto nº 1522/2020 de 23 de Septiembre. EL CONCEJAL DE URBANISMO. Fdo: Pablo García Sánchez.

Nº 3.506

## AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA ANUNCIO

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo estipulado en los artículos 83 y 84 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace público el contenido normativo del Estudio de Detalle de la Manzana 12 del Plan Parcial TC-33 "Coto de la Campa I", aprobado definitivamente por la Excm. Corporación Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 25 de julio de 2001.

### b) ALINEACIONES Y RASANTES

La estructura viaria descrita define y ordena las alineaciones exteriores que se reflejan en el plano correspondiente y que servirán de base para establecer los retranqueos mínimos, áreas de movimiento, de la edificación de acuerdo con la normativa particular que para la zona que establecen las NNSS. Estas alineaciones interiores, entendidas como áreas de movimiento en la que habrán de ubicarse los edificios a construir, se grafían igualmente en plano, resultando de esta forma una serie de parcelas, que podrán dividirse en otras parcelas, conforme a lo establecido en el Plan Parcial TC-33 y NNSS y para las que serán de aplicación las determinaciones del Plan Parcial TC-33 y NNSS.

### c) ZONIFICACIÓN: USOS

Para la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle será de aplicación lo establecido por el Plan Parcial TC-33 para la manzana que nos ocupa (MA-12).

El citado Plan Parcial establece:

### CALIFICACIÓN

Manzana de viviendas Aisladas (MA-TC)

### USOS

Residencial, en viviendas unifamiliares aisladas independientes o formando conjuntos, o conjuntos de viviendas unifamiliares pareadas dos a dos o cuatro a cuatro.

Se entenderá que forman conjunto cuando respondan a un proyecto unitario y sean las viviendas integradas en el conjunto de similares características.

En estas viviendas unifamiliares, no se permitirá ningún otro uso compatible diferente del residencial.

### PARCELA

La parcela mínima para viviendas unifamiliares aisladas, independientes, será de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>).

Cuando formen conjunto y siempre que esté integrado al menos por cuatro viviendas, la superficie de parcela por vivienda podrá ser de setecientos cincuenta metros cuadrados, (750 m<sup>2</sup>), como mínimo.

Para viviendas unifamiliares pareadas la superficie de parcela por vivienda será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), como mínimo.

### ALTURA

La altura máxima permitida, en esta zona será de dos plantas.

### EDIFICABILIDAD

El Plan Parcial TC-33 preveía para la MA-12 una edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone que para una superficie total de la MA-12 de 41498,79 m<sup>2</sup> suponía una edificabilidad de 10.374,70 m<sup>2</sup>.

El Estudio de Detalle que se aprobó definitivamente fijaba una edificabilidad sobre parcela neta de 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Aplicando esta edificabilidad a la superficie de terreno de la MA-12 que no se incluye en el Estudio de Detalle que ahora nos ocupa (41498,79 – 31215,79 = 10283 m<sup>2</sup>) obtenemos que nos resta una edificabilidad total para los terrenos de nuestro Estudio de Detalle de 7495,46m<sup>2</sup> (10374,70 – 1283 x 0,28).

La superficie de parcela neta (deducida la superficie de viarios), que ahora resulta en el ámbito del E.D. es de 29850,50 m<sup>2</sup>, con lo que la edificabilidad sobre parcela neta es: Edificabilidad sobre parcela neta: 7495,46 / 29850,50 = 0,251 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### SITUACIÓN

Para viviendas unifamiliares aisladas, independientes:

Separación, mínima, a linde de fachada: .....10 m.

Separación, mínima, a linde medianera: .....5 m.

Para viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, formando conjunto:

Estas viviendas deberán unirse mediante algún elemento constructivo: pérgola, cubierta o similar, y responder a un conjunto unitario.

Separación, mínima, a linde de fachada: .....10 m.

Separación, mínima, a linde medianera de fondo: .....5 m.

Separación, mínima, a linde medianera lateral: .....3 m.

No obstante a fin de facilitar los criterios interpretativos en estas cuestiones y dadas las particularidades que se presentan, el plano nº 13 de este Estudio de Detalle recoge las áreas de movimiento en las que habrán de ubicarse los edificios a construir.

### OTROS

Cada vivienda unifamiliar deberá prever en el interior de su parcela un aparcamiento como mínimo.

### d) ORDENACIÓN DE VOLUMENES

Los volúmenes de la edificación se construirán dentro del sólido capaz definido por la superficie interior de las parcelas limitada por las alineaciones de separación a fachada, fondo y medianeras y por las dos plantas de altura permitidas.

En la parcela A-8 existe una edificación destinada a vivienda con una superficie construida de 190,50 m<sup>2</sup>.

En el caso que sobre esta parcela A-8 quisiera realizarse una división (parcelación) y mantenerse la vivienda existente, deberá de asignarse a esta vivienda

una parcela en la que esté ubicada de una superficie mínima de 760,00 m<sup>2</sup> (parcela capaz de soportar la edificabilidad consumida por la vivienda).

En Chiclana de la Frontera, a 15/11/2022. LATTE. ALCALDE DELEGADA DE URBANISMO Y DISEMINADO. Fdo.: Ana María González Bueno.

Nº 3.807

## AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS ANUNCIO

Por Acuerdo del Pleno de fecha 30 de diciembre de 2022, se aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones de ornato público, gestión y conservación en la Zona del Centro Histórico de Algeciras, lo que se publica a los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, insertándose a continuación el texto íntegro de la ordenanza.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Algeciras, a 11/01/23. LA CONCEJAL DELEGADA DE URBANISMO.

Fdo.: YESSICA RODRIGUEZ ESPINOSA

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE ORNATO PÚBLICO, GESTIÓN Y CONSERVACIÓN EN LA ZONA DEL CENTRO HISTÓRICO DE ALGECIRAS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Se redactan la presente ordenanza para regular las condiciones estéticas de los edificios en núcleo urbano, en concreto para el Centro Histórico. Según el artículo 73 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), Ley 7/2021 del 1 de diciembre, "las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.

Las ordenanzas podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

En todo caso siguen vigentes las Normas Urbanísticas establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U el 11 de julio de 2.001.

### CAPÍTULO I. DEFINICIÓN , ÁMBITO Y OBJETIVO

#### ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO GENERAL DE APLICACIÓN

1- Las condiciones estéticas de la edificación comprenden el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

2- Las presentes Normas son de aplicación al área urbana denominada como Centro Histórico definido en el Capítulo II Sección I del Plan General Municipal de Ordenación artículo 283, englobando las áreas comprendidas entre Villa Vieja y Villa Nueva , que se extiende desde la Avenida Virgen del Carmen hasta la antigua Carretera Nacional y la avenida de Blas Infante, y hasta el embovedado del ferrocarril en su acceso al puerto

En dicha zona también se engloban las subzonas de :

1. CRISTINA
2. VILLAVIEJA.
3. BANDA DEL RÍO.
4. VILLA NUEVA.

Hay que precisar que quedaría excluido el Barrio de San Isidro al contar dicha área con unas Ordenanzas propias para la conservación de los caracteres de dicho barrio.

La expresión literaria de sus límites es la siguiente:

Norte: Avd Blas Infante

Sur: Continuación Paseo de la Conferencia y C/ Carteya.

Este: Avd Virgen del Carmen, Avd de la Marina y Paseo de la Conferencia

Oeste: C/ Patriarca Ramón Pérez Rodríguez, C/ General Castaño, C/ Juan Morrison y C/ Sevilla hasta Avd Blas Infante.

Se adjuntan planos de delimitación del área descrita

ARTICULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN EN SITIOS ESPECÍFICOS – PLAZAS, CALLES , ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS PENDIENTES DE DESARROLLO

A los efectos de precisar la normativa de aplicación, el Centro Histórico se divide en determinadas subzonas, que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales, que se definirán en el capítulo correspondiente para cada una de ellas. Estas subzonas son las que siguen:

#### SUBZONA 1.1 CRISTINA

1.1.1- C/ Burgos Parque Smith ( Plaza)

1.1.2-Escalera entre Paseo conferencia y C/ Burgo.

1.1.3-Solar colindante a 1.1.2 ( posible espacio público)

1.1.4-Regeneración Vial Paseo conferencia, fachada con parcela Hotel Reina Cristina.

#### SUBZONA 1.2 VILLA VIEJA

1.2.1-Plaza Patio del Coral.

1.2.2- Solar junto escaleras C/ Baza ( posible espacio público)

1.2.3- Unidad de Ejecución "1 U.E.2 Plaza del Coral."

#### SUBZONA 1.3- BANDA DEL RIO.

- 1.3.1-Plaza Conde Niebla.  
 1.3.2-Área Estación RENFE y Autobus.  
 1.3.3- Unidad de Ejecución "1.U.E. 1 Banda del Río"  
 SUBZONA 1.4 VILLA NUEVA  
 1.4.1- Plaza Joaquín Ibañez.  
 1.4.2- Plaza Juan de Lima.  
 1.4.3- Plaza Mercado Torroja.  
 1.4.4-Plaza Alta.  
 1.4.5- Plaza Parking Sur de Europa.  
 1.4.6- C/ Ancha, C/ Muñoz Cobos y C/ Cristobal Colón.  
 1.4.7-C/ Sevilla , C/ Juan Morrison  
 1.4.8- C/ Convento – C/ Radio Algeciras y C/ Canovas del Castillo.  
 1.4.9- C/ Tarifa.  
 1.4.10- Plaza Neda.  
 1.4.11- C/ General Castaños.  
 1.4.12- C/ Emilio Castelar.  
 1.4.13- Unidad de Ejecución "1.U.E.3 Cristo de la Alameda"

Las subzonas objeto de aplicación de las Normas del Centro Histórico son las delimitadas bajo ese concepto en los planos adjuntos

#### ARTÍCULO 3. OBJETIVO

Los principales objetivos de la intervención en la zona CENTRO HISTÓRICO, a los que se entenderán supeditadas las Normas, son los siguientes:

1.- Recuperación y conservación de la estructura urbana y arquitectónica y su tipología edificatoria, así como las características generales de su ambiente mediante la impulsión de los procesos de rehabilitación.

Para garantizar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, el Ayuntamiento, adoptará todas las medidas previstas a tal efecto en el artículo 144 de la LISTA, la ejecución subsidiaria y la imposición de hasta diez multas coercitivas. Asimismo, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

2.- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros como es el color de los edificios, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.

3- Promover que las Áreas pendientes de desarrollo se habiliten a usos deficientes dentro de la zona como puede ser a Espacios Libre Públicos, destinados principalmente al ocio, recreo y reposo de la población, o bien a áreas de aparcamientos en superficie.

4.- Controlar las actividades terciarias, de manera que se valoren, a criterio de la Delegación de Urbanismo, los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del conjunto, debiéndose fomentar la implantación de todos aquellos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del centro histórico como una estructura urbana viva.

5.- Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores de la pavimentación de los viales, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.

6.- Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.

Para ello se regularán, para obtener una homogeneidad, los siguientes aspectos: veladores, mobiliario urbano, alumbrado así como la cartelera y publicidad en los establecimientos.

7-Potenciar determinadas plazas y jardines que tengan enclaves en zonas de especial singularidad.

### CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LAS EDIFICACIONES

#### ARTÍCULO 4. FACHADAS, MEDIANERAS Y CERRAMIENTO DE SOLARES

Además de las determinaciones urbanísticas recogidas en artículo "284.- Condiciones estéticas" de las NNUU del PGOU, se tendrán en cuenta las siguientes:

1-Para conseguir una homogeneidad cromática en cuanto a las actuaciones de rehabilitación, reforma o nueva construcción se regulará el uso de los colores en las fachadas que deberán ser pintadas con los colores que componen la carta municipal denominados:



Toda la fachada del edificio tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, manteniéndolo dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

De igual manera y previa autorización por parte de la delegación de urbanismo, los colores denominados podrán combinarse en los distintos edificios que compongan el plano de fachada del vial en cuestión, así como sustituirse por otros, siempre y cuando quede justificado en el proyecto su mejor adecuación al entorno. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes y metálicos.

Hará falta obtener licencia municipal previa o declaración responsable, según proceda, para la pintura de fachadas de edificios y en la solicitud se deberá especificar el RAL del color a utilizar.

En actuaciones que supongan intervención en un edificio/conjunto de edificios, que formen una unidad homogénea en cuanto a diseño y tratamiento de la edificación, se observarán los siguientes criterios:

A- La instalación de elementos o acabados nuevos, que no existieran originalmente en los edificios (tales como persianas, rejas, antenas, toldos, dobles ventanas, etcétera) y se incorporen por primera vez en él, deberá atenerse a las determinaciones contenidas en la presente normativa. Previa a la concesión de la oportuna licencia municipal de obras o declaración responsable, según proceda, deberá contar con el consentimiento del resto de copropietarios del conjunto edificado y el compromiso de los mismos de que, la eventual instalación de estos elementos en el resto de las viviendas, se efectuará con idénticas características de morfología, material, color, etcétera, que los solicitados. En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o un nuevo acabado distinto del original deberá realizarse simultáneamente en todos los elementos o paramentos de la edificación, que den a un mismo frente de calle, realizándose por parte y a cargo del conjunto de los propietarios afectados o, en su caso, por la comunidad de propietarios de la edificación.

B.- Si se trata de la ejecución de nuevos elementos o acabados que no existieran en la edificación original, pero que se hayan incorporado ya en alguna de las partes del conjunto de la edificación, se habrán de ajustar a los equivalentes mayoritariamente ya instalados, siempre y cuando cumplan con lo determinado en esta normativa, y si no es el caso, se instalarán elementos distintos a los existentes cumpliendo las determinaciones del presente documento.

C.- Si, por motivos de mantenimiento y conservación, se realizan sustituciones puntuales de elementos de fachada que previamente ya existían, se deberán reproducir con exactitud aquellos elementos que sustituyen, con idénticos materiales, disposición y características que los originales en la medida que ello sea posible salvo indicación en contra de los servicios técnicos municipales. D.- Si en el conjunto edificatorio considerado ya se hubiesen realizado sustituciones de elementos preexistentes, con condiciones distintas a las originales, cualquier nueva sustitución se acordará con la mayoría de las existentes (sean originales o no), y siempre que cumpla con la presente normativa. Los huecos de iluminación de los espacios bajo cubierta, en caso de existir, se compondrán con los demás huecos de las fachadas

2-Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentonen con las características del entorno, utilizando los materiales de acabado del edificio. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales similares a los utilizados en la principal

3.-Las medianerías que queden al descubierto, por levantarse una nueva edificación en ausencia de otras colindantes o, en caso de existir, por disponer la nueva de diferente dimensión o altura que las colaterales, serán tratadas como las fachadas correspondientes a todos los efectos, en las condiciones de calidad indicadas para las mismas anteriormente y con cargo al propietario del nuevo edificio, y ello tanto si la medianería vista queda en el edificio de nueva construcción, como si resulta en cualquiera de los colindantes ya existentes. A tal efecto, el proyecto de ejecución de la nueva edificación habrá de contener, de manera obligatoria, el tratamiento a aplicar a la citada medianería, y ello como condición inexcusable para la obtención de la oportuna licencia municipal de obra.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento de Algeciras podrá asumir la ejecución de mejoras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética y, asimismo, podrá fijar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia, en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, requiriendo a los propietarios de los inmuebles su cumplimiento.

4-En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo del PGOU de Algeciras .

5- Los solares deberán cercarse conformes al artículo 106 de las NNUU del PGMOU mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, que formen un frente opaco y estén fabricados con materiales nobles o revestidos que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y se pintarán con los colores de la carta municipal denominados en el punto 1.

#### ARTÍCULO 5 . ZÓCALOS

En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original. En el resto de edificaciones, será opcional la disposición de zócalo, ajustándose a las siguientes pautas:

La altura del mismo dependerá del entorno donde se localice el inmueble y la pendiente de la calle, procurando mantener una homogeneidad con el edificio colindante. Si los edificios del entorno no tuvieran o no resultara estéticamente correcto mantener sus dimensiones, éste se ejecutará con una altura mínima de 1,00 m y máxima de 1,50 m. -

Los zócalos podrán ejecutarse con mampostería o chapado de piedra natural en acabado liso o abujardado u otro material que se autorice por el Servicio Técnico Municipal, en colores acordes a los denominados en la carta municipal

No se permitirá ningún tipo de plaquetas cerámica.

**ARTÍCULO 6. CERRAJERÍA**

Se ejecutarán con materiales, color y diseño similar a los elementos del conjunto edificatorio. En caso de rejas para cierre y protección de huecos de fachada o elementos similares no existentes previamente deberán ajustarse al diseño y color de las carpinterías de la edificación y conjunto de edificación.

**ARTÍCULO 7 . CARPINTERIA**

En caso de instalar persianas, contraventanas, mallorquinas o elementos similares no existentes previamente, deberán ajustarse al diseño y color de las carpinterías de la edificación y conjunto de edificación. Se procurará evitar los perfiles de aluminio en su color natural. La carpintería exterior deberá estar comprendido dentro de la sección de muro. Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de vehículos, etc, deberán ser preferentemente de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas. Los elementos transparentes o translucidos serán incoloros o en sus tonalidades del blanco. Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, abriéndose estas al interior. Los materiales de bastidor, fijos o móviles, deberán estar pintados, en color blanco; ocres, sepia, tierra de siena pardos, verde oscuro, etc. Se prohíben expresamente colores fuertes, brillantes o chillones. Igualmente, quedan excluidos los anodizados en tonos metálicos.

**ARTICULO 8. CUBIERTAS**

Pueden ser admisibles tanto la cubierta plana como inclinada, dependiendo del entorno se adoptará una opción u otra previa autorización del Servicio Técnico Municipal.

Los materiales de acabados de cubierta inclinada corresponderán a la teja árabe de tejar, según los tradicionales tonos y colores ocres y pardos. No se admitirá en ningún caso la incorporación de materiales extraños en los faldones que configuren la cubierta, ni la aparición de aberturas cenitales, ventanas inclinadas, en el faldón o faldones que den a la vía pública.

Los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta deberán respetar al máximo la armonía del conjunto.

**ARTICULO 9. AIRE ACONDICIONADO, PLACAS SOLARES Y OTROS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS EN CUBIERTAS.****1- Aire Acondicionado.**

Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas. Se emplazarán preferentemente en las cubiertas.

**2 – Placas solares y otros elementos complementarios en cubiertas.**

Se evitará que estos elementos asomen al plano de fachada a vial.

Los elementos contemplados en los puntos 1 y 2 se procurará ubicarlos en áreas de la cubierta no visibles desde la calle.

**ARTÍCULO 10. INSTALACIONES CON TOLDOS.**

1. Se permitirán aquellos toldos cuyo diseño y colores estén integrados en el edificio. Sus estructuras de sujeción, si son metálicas, se pintarán del color de la carpintería del edificio.

2. La colocación de toldos y persianas deberá ajustarse a la configuración y características de los materiales, a la gama cromática presente en la arquitectura del edificio sobre el cual se dispongan y, en todo caso, ha de ser el mismo para todos los toldos y persianas del edificio que puedan ser percibidos simultáneamente.

3. Preferiblemente deberán ser blancos o crudos con rotulación negra o en algún color de la fachada.

4. Cualquier elemento publicitario que se emplace en esta Zona deberá adaptarse, en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas y diseño a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca.

5. Se prohíben los toldos de caída fija estando exentos de esta prohibición los toldos de pequeñas dimensiones, cuyo mayor saliente no será superior a 0,75 m. Capotas.

6. No se podrá sobrepasar en ningún caso la longitud de la fachada del establecimiento.

7. En cualquier autorización que se conceda, el toldo deberá recogerse una vez se cierre el establecimiento, debiendo quedar la vía pública diáfana sin ningún tipo de anclaje que sobresalga ni suponga ningún peligro para los peatones.

8. La altura mínima de los anclajes a la fachada sobre la acera no podrá ser inferior a tres metros, siendo 2,2 m en la altura mínima de instalación de barras tensoras y otros elementos.

9. La caída máxima del toldo con el nivel de la acera será de 2,2 m, así como los faldones laterales.

10. Quedan prohibida la instalación de toldos en edificios declarados de protección singular y de protección general según el CI.

11. Cumplir lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de terrazas vinculadas a establecimientos de hostelería y esparcimiento, además de las normativas en vigor en esta materia.

**ARTÍCULO 11. COLGADORES Y TENDEDEROS DE ROPA/ INSTALACION DE APARATOS EN FACHADAS Y CUBIERTA.**

1. Con carácter general queda prohibida cualquier alteración de la configuración de las fachadas originales visibles desde la vía pública. Se considerarán alteraciones de la configuración de la fachada las transformaciones mediante obras de fábrica, así como la instalación de cualquier elemento permanente visible desde la vía pública como antenas simples de televisión y radio, parabólicas, aparatos de aire acondicionado, alarmas, tendederos fijos, armarios, chimeneas. En todos estos casos, su colocación deberá resolverse de forma que no resulten visibles desde la vía pública (patios interiores, tejados no visibles desde la vía, etc.)

2. Es obligatorio que en los edificios de nueva planta el tendido de ropa no se efectúe bajo ningún concepto directamente a la vía pública, y deberá realizarse en aquellos lugares de la edificación previstos a tal fin (patios interiores, fachadas traseras, etc.)

En las edificaciones que por su tipología no dispongan de fachadas más que a estos espacios, será preceptivo disponer de tendedero dentro de la edificación, bien a patio privado o en espacios retranqueados de fachada, adosado a una medianera

de 1 metro de ancho, ocultada tras una celosía continua de lamas de madera similar al resto de la carpintería.

En los casos de sustitución o rehabilitación habrá que adaptarse a las mismas condiciones. En caso de imposibilidad, se recurrirá a espacios ventilados bajo cubierta sin que en ningún caso pueda tenderse la ropa directamente a la vía pública.

3. La instalación de aparatos de refrigeración, aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas parabólicas o cualquiera otros aparatos, se hará en cubierta o fachadas interiores siempre que sea posible, debiéndose cumplir en todo momento lo establecido en el PGOU de Algeciras.

3-En caso de utilización de placas solares para la obtención de electricidad, agua caliente sanitaria, se realizará de forma que se evite un impacto visual, debiendo de quedar integrada en la construcción y contar con la aprobación municipal.

**ARTÍCULO 12 . CABLEADOS.**

Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada, debiendo perverse conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos.

Se prohíbe la situación de cajas de contadores de suministro eléctrico en fachada en el caso de edificio plurifamiliar. En viviendas unifamiliares se permitirá, siempre que no presente un resalto superior a 6 cm..

**ARTÍCULO 13. CARTELES, PUBLICIDAD Y RÓTULOS.**

Los elementos publicitarios serán preferentemente a base de letras sueltas adosadas.

Cualquier elemento publicitario que se emplace en esta zona deberá adaptarse, en cuanto a dimensiones, materiales, proporciones, texturas, colores y diseño en general al carácter histórico de la zona, y en particular a la estructura y concepción del edificio base sobre el que se coloca.

El color de fondo de los elementos publicitarios será blanco crema, Ral 9001 o Pantone "Warm grey 1"

Para las letras se utilizará el color marrón tierra, Ral 8028 o Pantone 4695, la fuente "Tahoma" y la altura 1/3 del ancho del elemento publicitario.



No se permitirá la instalación de banderolas y marquesinas sobre los edificios catalogados.

Las tipologías de elementos publicitarios se clasificarán en tres grupos:

**1.- Placas**

Son aquellos constituidos por paneles o letras sueltas, adosados o grabados sobre paramentos verticales, cuyas dimensiones no sobrepasen 50 centímetros en algún sentido.

**1.1.- Las placas cumplirán las siguientes condiciones:**

- Dimensiones máximas de 50 x 50 centímetros.
- Saliente máximo desde el paramento 3 centímetros.
- No podrán ser luminosos
- Se ubicarán sobre los paramentos correspondientes a la planta baja de las edificaciones.
- No podrán utilizarse como propaganda de productos.

**2.- Rótulos**

Son los que constituidos por paneles o letras sueltas, adosados o grabados sobre paramentos verticales, bien apoyados en el suelo mediante soporte, tienen alguna dimensión superior a 50 centímetros, con un espesor máximo de 15 centímetros.

**2.1.- Los rótulos cumplirán las siguientes condiciones:**

- Cuando su espesor sea mayor de 3 centímetros, se situarán a una altura no inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera.
- Podrán ser luminosos.
- Cuando vayan sujetos sobre paramento vertical su saliente máximo serán de 15 centímetros.
- Los situados sobre barandillas o pretilos tendrán una altura máxima de 90 centímetros.
- Podrán ir sustentados sobre el suelo, siempre que se ubiquen en dominio privado.
- Su construcción será resistente a la intemperie y agentes atmosféricos.

2.2.- No podrán ubicarse sobre dominio público, ni sobre kioscos, cabinas de teléfonos, farolas, etc., a excepción de los elementos de mobiliario urbano instalados por concesión expresa de este Ayuntamiento para dicho fin.

**2.3.- No podrán situarse en medianeras de edificios.**

2.4.- No se permitirán rótulos o por encima del forjado de cubierta de la primera planta de las edificaciones.

2.5.- Los rótulos podrán situarse sobre marquesinas, toldos u otros elementos exteriores. En este caso consistirán únicamente en letras sueltas o gráficos y logotipos, no pudiendo ser luminosos.

**3.- Banderolas.**

Son aquellas cuya disposición es perpendicular al paramento vertical sustentable.

**3.1.- Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:**

- La parte más baja de las banderolas no podrá quedar a una altura inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera.
- El vuelo máximo de la banderola no rebasará en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 centímetros, y con un máximo de 60 centímetros.
- Podrán ser luminosas.
- Su construcción será resistente a la intemperie y agentes atmosféricos.

3.2.- No podrán ubicarse sobre dominio público, ni sobre kioscos, cabinas de teléfonos, farolas, etc., a excepción de los elementos de mobiliario urbano instalados

por concesión expresa de este Ayuntamiento para dicho fin.

3.3.- No podrán situarse en medianeras de edificios.

3.4.- No se permitirán banderolas por encima del forjado de cubierta de la primera planta de las edificaciones.

#### ARTÍCULO 14. ELEMENTOS NATURALES Y VEGETALES

1-El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se realizará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares. Se intentará que las especies sean de carácter autóctono de la zona. Queda prohibida sin expresa autorización la tala de árboles en el medio urbano o la ejecución de obras que puedan afectarles sin la adopción de las correspondientes medidas de protección.

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

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

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

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

#### ARTÍCULO 15. SISTEMA VIARIO Y PAVIMENTACIÓN

El entorno de los monumentos y edificios singulares y los senderos de conexión con el suelo rural, será peatonal, y se diseñará básicamente con pavimento continuo, realizado preferentemente con materiales naturales propios del lugar, serán planos, antideslizantes, sin resaltos. Se evitará el pavimento de bolos y, en todo caso, se cumplirá la normativa sobre accesibilidad.

Se reserva el uso de cenefas, grecas y bandas compositivas a los espacios públicos de marcada identidad y solo con el fin de potenciar, mediante el efecto de la perspectiva, el acercamiento o alejamiento de los hitos urbanos o territoriales.

Las pavimentaciones de estas unidades de paisaje, de marcada identidad, solo podrán realizarse, preferentemente, con piedra natural que satisfaga los requerimientos estéticos y de comportamiento mecánico que demandan los conjuntos históricos y monumentales y detalladas técnicamente en las normas UNE.

Se utilizarán plantaciones, cambios de niveles o fuentes de agua, para separar físicamente la red rodada de la red peatonal, manteniéndose la conexión visual entre ambas, usándose el bolardo solo en aquellos casos en los que sea imposible aplicar cualquiera de las anteriores, y siempre cumpliendo con la normativa en vigor para este tipo de elementos. Se procurará que exista continuidad física y visual entre las bandas de acerado, el sistema viario peatonal y los senderos rurales en caso de existir.

#### ARTICULO 16. ALUMBRADO

A) Disposición de alumbrado en función del tipo de vía.

Los tipos de implantación básicos de los puntos de luz se adoptarán en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura de montaje del punto de la luz. Teniendo en cuenta este último aspectos y las características de las viviendas de la zona centro, podría condicionar la disposición del alumbrado la altura de las viviendas. Por similitud a instalaciones ejecutadas la más común es la disposición unilateral.

B) Luminarias, lámparas y soportes.

Se utilizarán aquellas fuentes de luz cuyo rendimiento luminoso, entendiéndose por tal la relación entre el flujo luminoso emitido y la potencia eléctrica consumida (Mi/w) sea lo más elevada posible, cuando resulte apropiada la temperatura y el rendimiento cromático, adoptándose la potencia idónea para cada tipo de instalación.

Las luminarias a emplear en el alumbrado público viario, requerirán la aceptación previa del Servicio Eléctrico Municipal, siendo las exigencias mínimas que éstas deben de satisfacer las mencionadas a continuación:

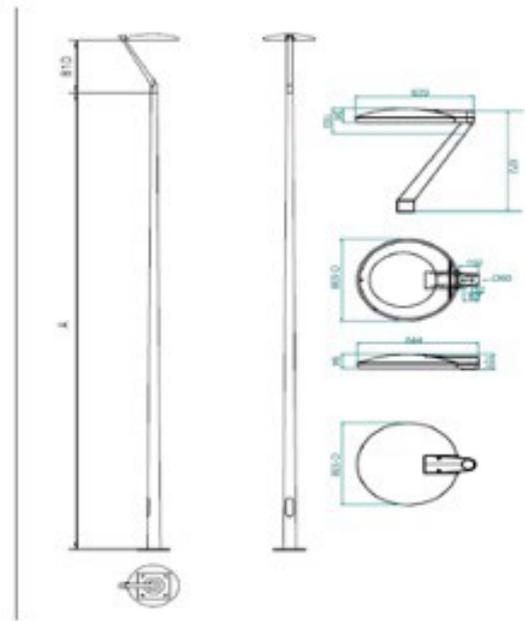
- Elevada eficiencia luminosa.
- Distribución uniforme del flujo luminoso.
- Perdurabilidad elevada, que reduzca al mínimo los costes de mantenimiento.
- Armonía en la estética, ambiente y carácter del entorno en el que se pretenden instalar.
- Uniformidad y homogeneidad con el modelo de luminaria o luminarias y soportes existentes en los alrededores del entorno en el que se pretenden instalar.
- Grado de estanqueidad adecuado, mínimo IP54.
- Dispondrán de espacio suficiente en su interior para incorporar el equipo de encendido en un alojamiento diseñado al efecto, al cual se procurará acceder con independencia del conjunto óptico. Este alojamiento será tal que permitirá el montaje holgado del equipo y su adecuada ventilación.
- Se procurará que el conjunto formado por todos los elementos del equipo auxiliar sea fácilmente desmontable en un solo bloque, y en todos los casos su conexionado a la lámpara se realizará por medio de conductores con aislamiento de silicona.
- Dispondrán igualmente de equipo auxiliar de A.F., y cierre preferentemente de policarbonato, pudiéndose admitir previa consulta cierre de otro material.

Los brazos murales serán metálicos, zincados o galvanizados en caliente. Los báculos y columnas, de altura igual o mayor a 4 m estarán homologados, para lo

cual, se debe presentar certificado de conformidad emitido por Organismo competente donde conste que la empresa fabricante de los báculos y columnas a emplear cumplen las especificaciones técnicas contenidas en la Orden del Ministerio de Industria y Energía de fecha 16 de mayo de 1989. En todos los casos los soportes dispondrán de portezuela, provista de cierre mediante llave especial de mantenimiento, y que permita el alojamiento en su interior de la caja de conexión y protección.

Según estos condicionantes y para el casco histórico de la ciudad, se tiene establecido un tipo concreto de luminaria, brazo mural y columna que deberá ser la base para continuar con la homogeneidad tanto estética como técnicas a las establecidas. El tipo de punto de luz establecido, para la citada zona tendrá las siguientes características en cuanto a diseño e imagen:

Detalles de punto de luz para viarios:



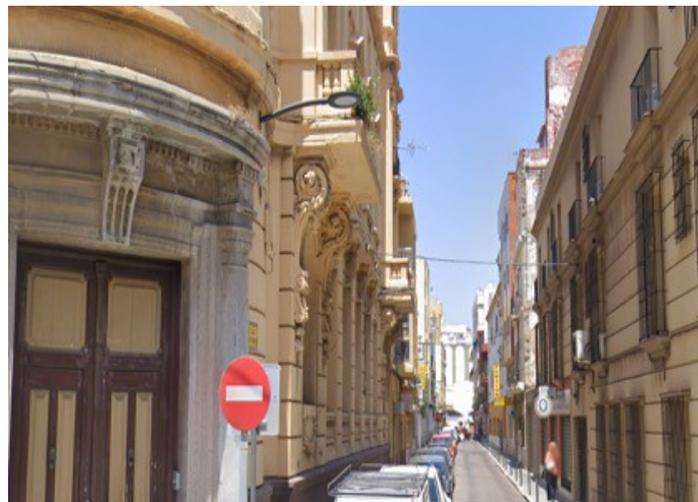
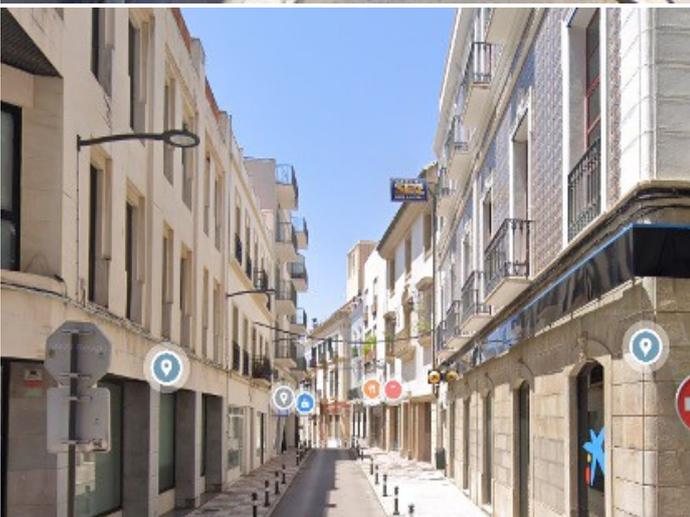
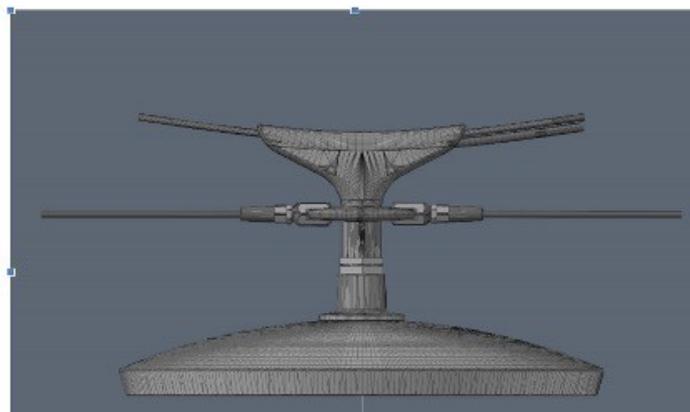
Detalle de luminaria con brazo tipo Lira, para adaptar a columna:



Detalle de punto de luz con luminaria en montaje sobre Brazo Mural:



Detalle de punto de luz de luminari en montaje sobre Catenaria:



Al objeto de poder comprobar todos estos aspectos, se exigirá documentación fotométrica y datos técnicos de las luminarias proyectadas, pudiéndose requerir en cualquier momento, la presentación de una muestra para proceder a su inspección, estudio y análisis o pruebas que se consideren oportunas.

C) Alumbrado ambiental: edificio, plazas, jardinerías y otros.

El alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, deben limitar como objetivo primordial el intrusismo de luz en viviendas o espacios ocupados anexos, cumpliendo los máximos valores de brillo (cd/m<sup>2</sup>), y los horarios establecidos en la norma.

Las zonas a iluminar en parques y jardines contemplan los accesos, sus paseos y andadores, áreas de estancia, escaleras, glorietas, etc. y se tendrán en cuenta fundamentalmente los criterios y niveles de iluminación del alumbrado de las vías peatonales.

**ARTÍCULO 17. MOBILIARIO URBANO.**

El mobiliario a utilizar será mínimo y se compondrá básicamente de bancos, fuentes, farolas y papeleras, aunque se podrán utilizar marquesinas para paradas de bus, cámaras de tráfico y seguridad, aparcabicicletas e instalaciones de juegos de niños y calistenia en espacios libres públicos, siempre y cuando su uso esté debidamente justificado, se cumpla con la normativa en vigor vigente y compatible con la normativa de accesibilidad y todo lo contenido en estas ordenanzas. Su diseño será austero y contemporáneo, realizado con materiales nobles y resistentes y en ningún caso su estilo será de imitación o falsificación de reminiscencias historicista.

Excepcionalmente, y siempre que las dimensiones del espacio lo permitan, se podrá completar con quiosco, fuente-surtidor o monolito-grupo escultural.

Los elementos de mobiliario urbano existentes y que tengan constatada una antigüedad superior a 50 años quedan automáticamente protegidos e integrados en el espacio urbano, siempre que no constituyan una degradación.

**ARTÍCULO 18. ACTUACIONES SINGULARES.**

Se podrá variar alguna de las condiciones señaladas en esta ordenanza por razones de interés general para el municipio, siempre que se justifique el interés arquitectónico y urbano del proyecto propuesto, previa consideración de los servicios técnicos municipales y la aprobación por parte del Ayuntamiento.

Así mismo se estudiarán las propuestas de arte como pintadas de fachadas que estarán previamente aprobadas por el Ayuntamiento.

**CAPÍTULO III. RÉGIMEN SANCIONADOR**

**ARTÍCULO 19. DISPOSICIONES GENERALES**

1.- Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza generarán responsabilidad administrativa de conformidad con lo dispuesto en este título, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que pudieran dar lugar.

2.- Las actuaciones municipales derivadas del incumplimiento de las prescripciones establecidas en la presente Ordenanza se ajustarán a lo dispuesto sobre régimen sancionador en la Ley 7/1985, de 2 de abril, de reguladora de las Bases de Régimen Local, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General.

3.- Conforme al acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 2 de junio de 2017, al punto 3.2, corresponde al Concejal Delegado de Urbanismo, ejercer la función sancionadora de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Alcaldía de fecha 7 de abril de 2016, así como la imposición de multas coercitivas por incumplimiento de las órdenes de ejecución y de las órdenes de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior.

**ARTÍCULO 20.- RESPONSABLES**

1.- Son responsables de las infracciones cometidas contra esta Ordenanza los que figuren como propietarios de toda clase de edificaciones, construcciones e instalaciones que tengan la obligación de mantenerlos en condiciones de ornato público, de conformidad con el artículo 144 de la LISTA.

A tal fin, salvo prueba en contrario, se considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, o en su defecto quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o quien lo sea pública y notoriamente.

2.- Asimismo tienen la consideración de responsables los titulares que ejerzan de forma material y efectiva la actividad en los establecimientos comerciales,

industriales, profesionales, de prestación de servicios y de los locales de negocios en los que se instalen los rótulos o elementos similares.

**ARTÍCULO 21.- INFRACCIONES**

1.- Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza constituyen infracciones a la misma, que se clasifican en leves, graves y muy graves.

2.- Son infracciones leves:

- a) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación en condiciones de ornato público de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones sitas en la Zona del Centro Histórico de Algeciras.
- b) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación en condiciones de ornato público de los rótulos, carteles publicitarios, anuncios, letreros, enseñas, muestras, etc. instalados en edificaciones sitas en la Zona del Centro Histórico de Algeciras.
- c) El incumplimiento de cualquier otra obligación prevista en esta Ordenanza que no sea constitutiva de infracción grave o muy grave.

3.- Son infracciones graves:

- a) La comisión de tres infracciones leves en el plazo de 6 meses.
- b) El incumplimiento del deber de conservación en condiciones de ornato público de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones sitas en la Zona del Centro Histórico de Algeciras y su entorno, cuando el grado de deterioro sea importante.
- c) El incumplimiento del deber de conservación en condiciones de ornato público de los rótulos, carteles publicitarios, anuncios, letreros, enseñas, muestras, etc. instalados en edificaciones sitas en la Zona del Centro Histórico de Algeciras, y su entorno, cuando el grado de deterioro sea importante.
- d) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación en condiciones de ornato público de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones que estuviesen sometidas a algún tipo de catalogación o protección individualizada, o en su entorno.
- e) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación en condiciones de ornato público de los rótulos, carteles publicitarios, anuncios, letreros, enseñas, muestras, etc. instalados en edificaciones que estuviesen sometidas a algún tipo de catalogación o protección individualizada, o en su entorno.
- f) La producción de molestias acreditadas a los vecinos o transeúntes, derivadas del incumplimiento del deber de conservación en adecuadas condiciones de ornato público.

4.- Son infracciones muy graves:

- a) El incumplimiento del deber de conservación en condiciones de ornato público de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública de las edificaciones que estuviesen sometidas a algún tipo de catalogación o protección individualizada, o en su entorno, cuando el grado de deterioro sea importante.
- b) El incumplimiento del deber de conservación en condiciones de ornato público de los rótulos, carteles publicitarios, anuncios, letreros, enseñas, muestras, etc. instalados en edificaciones que estuviesen sometidas a algún tipo de catalogación o protección individualizada, o en su entorno, cuando el grado de deterioro sea importante.
- c) La comisión de tres infracciones graves en un período de 6 meses.
- d) El incumplimiento de cualquier orden de ejecución o de restauración de la legalidad, que se adopte como medida de intervención administrativa.
- e) La negativa u obstaculización a la labor inspectora de los servicios municipales.

**ARTÍCULO 22.- SANCIONES**

1.- Las acciones u omisiones que contravengan lo dispuesto en la presente Ordenanza serán sancionadas con multas, cuya cuantía y graduación se ajustará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del presente artículo, respectivamente.

2.- Cuantías de las multas por infracción de la presente Ordenanza:

- Infracciones leves: ..... Multa hasta 600.- euros.
- Infracciones graves: ..... Multa de 600,01.- euros hasta 3.000.- euros.
- Infracciones muy graves: ..... Multa de 3001,01.- euros hasta 5.000.- euros.

3.- Para la graduación de las respectivas sanciones se atenderá a la concurrencia de las circunstancias atenuantes y agravantes prevista en el artículo 164 de la LISTA y artículos 384 y siguientes de su Reglamento General.

La concreción de la sanción deberá respetar el principio de proporcionalidad y estar debidamente motivada en la resolución.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.**

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

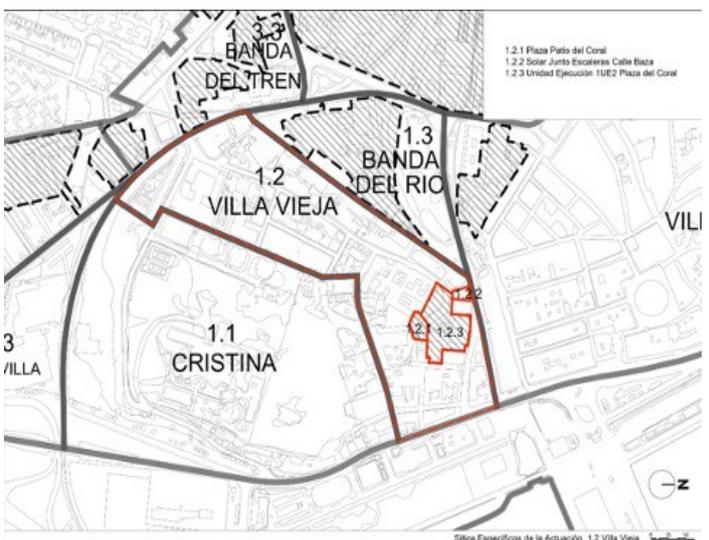
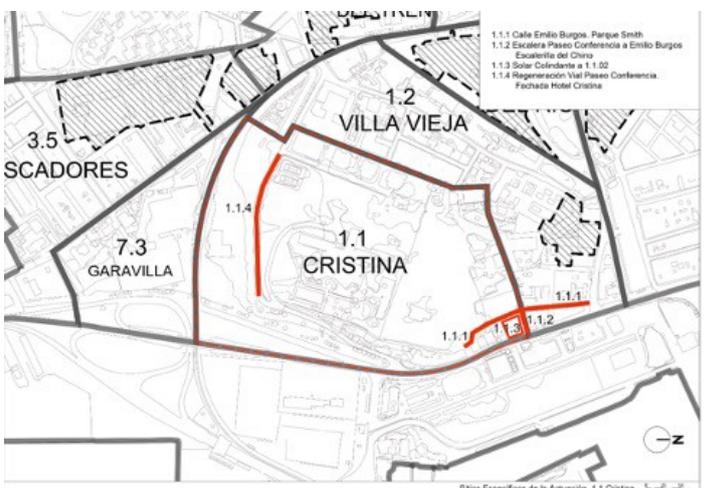
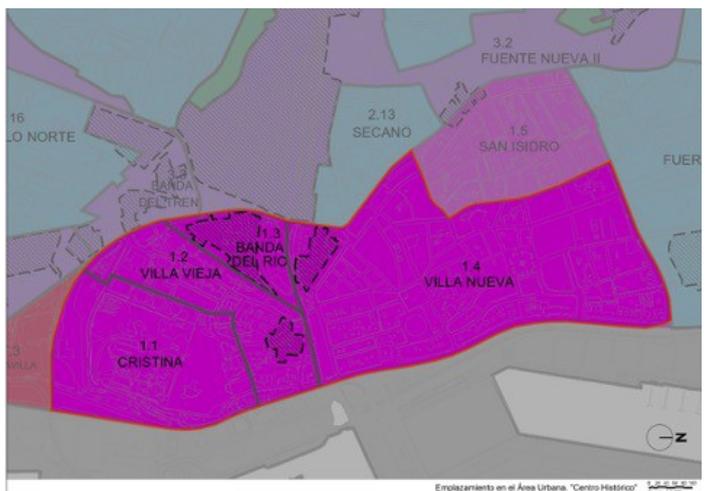
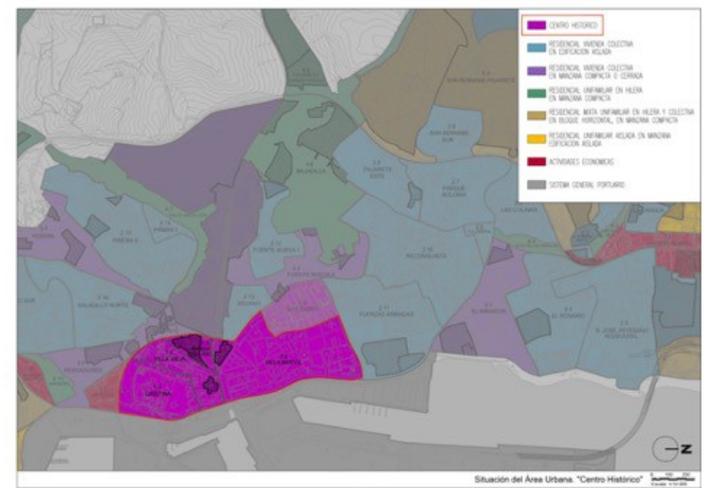
El Ayuntamiento de Algeciras, en ejercicio de las competencias sobre el conjunto estético del municipio, ajustará los criterios a las prescripciones de la presente Ordenanza, que completa lo dispuesto en las Leyes y Reglamentos vigentes y en el Plan General de Ordenación Urbana, correspondiéndole la interpretación de la misma, así como velar por su cumplimiento a través de los medios coercitivos y de reposición de la legalidad vigente, previstos en el ordenamiento urbanístico.

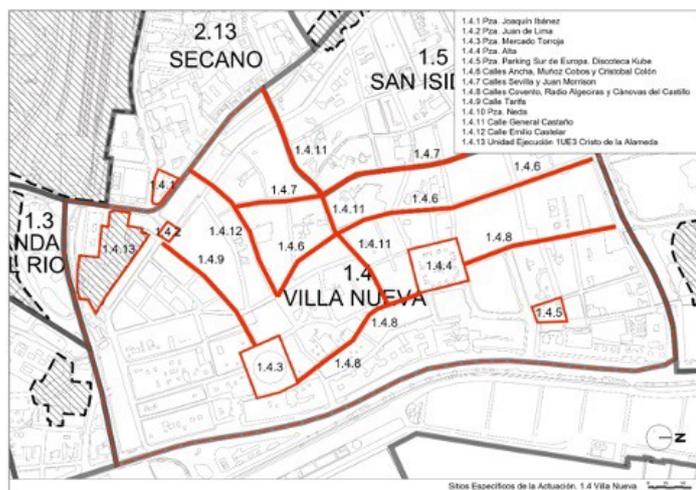
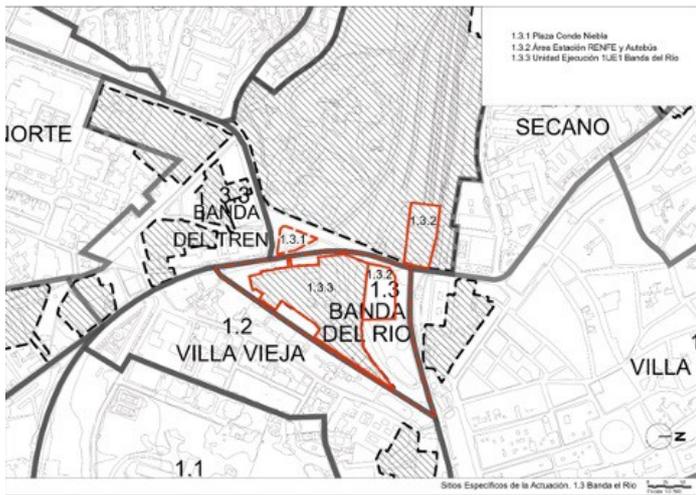
El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la localidad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Para todo lo no previsto en la presente Ordenanza, será de aplicación lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

**DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.





Nº 3.821

## AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA ANUNCIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria, celebrada el día 24 de noviembre de 2022, Asunto 6 del Orden del Día, adoptó, el acuerdo de aprobación definitiva del Documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, relativas a las prescripciones de protección del Patrimonio Arquitectónico.

Se hace constar expresamente que, en virtud de lo estipulado en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, en su actual redacción, este instrumento de Planeamiento fue depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, en el que se practicó asiento de inscripción nº 1 (INSPLA-2023/1) en la Sección a) de Instrumentos de Planeamiento, del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Igualmente, por Resolución dictada por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, de fecha 23 de diciembre de 2022, se acuerda inscribir y depositar el referido instrumento, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el Número de Registro 9468, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Jerez de la Frontera de la Unidad Registral de Cádiz.

Contra el citado acuerdo, que es definitivo en la vía administrativa, podrá interponerse directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla. No obstante, podrá ejercitarse, en su caso, cualquier otro que se estime procedente.

Así mismo y, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 83 de Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se publica, a continuación, el texto íntegro de su normativa urbanística:

### "MODIFICACIÓN del Título IX "

Normas generales de protección del medio urbano y natural"

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

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

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

2. La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en

función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

Previa a la concesión de licencia, o en su caso, previa a la presentación de declaración responsable de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá; un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas del catálogo vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento. En la misma documentación se incorporará la identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y la propuesta de las medidas correctoras adecuadas. Asimismo, cuando se considere necesaria, se permitirá visita al edificio de los técnicos municipales, al objeto de realizar comprobaciones, así como para asesorar sobre las obras y actuaciones precisas para llevar a cabo la intervención.

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

Art. 9.6.5. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

1. Las condiciones del parcelario en el Centro Histórico Artístico y de las fincas catalogadas fuera de él, están limitadas por la legislación en materia de patrimonio histórico, representadas en la documentación gráfica del PGOU y por las condiciones establecidas en cada ficha de catálogo.

2. Se deberán mantener las alineaciones, rasantes y el parcelario existente salvo que se trate de recuperar la parcela histórica, o por subsanación de errores detectados.

3. Cuando suponga una mejora urbana debidamente justificada o en aras de evitar la degradación del bien protegido, se podrán admitir la agrupación o segregación de parcelas catalogadas si forman parte de una actuación urbanística o de actuación de transformación urbanística, garantizando el mantenimiento de la estructura urbana histórica, la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos de patrimonio histórico y arquitectónico.

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

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

Si el edificio catalogado está ubicado en la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico", con uso global residencial y tiene tipología G3, bodega tradicional, con calificación pormenorizada de actividad económica, se admitirán otros usos compatibles, como es el residencial, y su intervención responderá al régimen de protección establecido en la ficha de catálogo.

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

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

Art. 9.6.7. Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de un inmueble catalogado en los supuestos regulados en la legislación urbanística vigente, y se llevará a cabo su procedimiento conforme a la misma.

2. La declaración de ruina no supondrá la obligación de proceder a la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada con cualquier nivel de protección, incluyéndose las del Nivel 4. Conservación Cautelar.

3. Cuando un inmueble protegido, o algún elemento o parte del mismo amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública se estará a lo dispuesto en el régimen de intervenciones de emergencia regulado por la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.

Las medidas cautelares se limitarán a las actuaciones que resulten estrictamente necesarias, debiendo evitarse las de carácter irreversibles, reponiéndose los elementos retirados al término de las mismas. Si la actuación de emergencia comporta demolición de bienes, se estará a lo dispuesto en las actuaciones sobre inmuebles protegidos que regula las autorizaciones sobre los inmuebles.

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

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

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

Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales