



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**NORMAS Y ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y  
REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MEDINA SIDONIA.**

**ÍNDICE**

**1. GENERALIDADES.**

**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

**3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

**4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

CONDICIONES GENERALES

CONDICIONES DE PARCELA

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS

CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN

**5. NORMAS DE PROTECCIÓN.**

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

**6. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

DISPOSICIONES GENERALES

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

**ANEXO**

CONDICIONES PARA LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

ÁREAS DE REFORMA

ÁREAS DE ORDENACIÓN

ÁREAS DE MEJORA URBANA

ÁREA DE PROTECCIÓN Y MEJORA

**1.- GENERALIDADES.**

**Artículo 1.1 Objeto, ámbito y contenido.-**

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Medina



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Sidonia (en adelante Plan Especial) tiene por objeto la preservación, mejora y potenciación de los valores de la Ciudad Histórica de Medina Sidonia en el ámbito delimitado a tal efecto en la Declaración de Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, Decreto 252/2001 de 13 de Noviembre de 2001.

Se formula al amparo y con los contenidos de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español en sus artículos 20 y 21, y concordantes de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la naturaleza y finalidad definidas en su artículo 14., apartados b),c) y f).

Asimismo, constituye el instrumento de desarrollo, previsto en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medina Sidonia (en adelante NN.SS.) en su artículo 11.1.5.

Las propuestas de protección del Plan Especial fuera de la delimitación del Conjunto Histórico (protección de la ladera oeste, trazado de la ronda urbana oeste, y localización de equipamientos de sustitución junto a la Avenida de la Janda) se sitúan en suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y deberán implementarse en la innovación del planeamiento general, hoy en curso, mediante la figura de Plan General de Ordenación Urbanística adaptado a la L.O.U.A. El Planeamiento General determinará las especialidades de régimen de suelo y de ejecución urbanística para la correcta materialización de estas propuestas, que atienden a objetivos y criterios de protección del Plan Especial.

#### **Artículo 1.2 Competencias.-**

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y el artículo 39 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, una vez se emita informe favorable por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, según establece el artículo 32 de la Ley 1/91, y se apruebe definitivamente el Plan Especial, la Consejería de Cultura podrá delegar sus competencias, en materia de obras y en el ámbito del Plan Especial, en el Ayuntamiento de Medina Sidonia.

La competencia para la autorización de obras en los elementos patrimoniales con Declaración de BIC y en los inmuebles que alcancen la Inscripción Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía seguirá recayendo, en todo caso, en la Consejería de Cultura, de acuerdo al Artículo 38 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, salvo aprobación de los entornos de protección propuestos en el Plan Especial y de sus condiciones particulares, que podrá conllevar asimismo delegación de competencias en el Ayuntamiento de Medina Sidonia.

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

#### **Artículo 1.3. Vigencia.-**

El Plan Especial de Protección tendrá vigencia indefinida pudiendo alterarse sus



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

determinaciones mediante la innovación, en cualquiera de sus formas, del Plan Especial en los términos regulados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la legislación de Patrimonio Histórico Español y de Andalucía.

La aparición de restos arqueológicos notables o las conclusiones de investigaciones científicas que modifiquen la valoración patrimonial que sustenta el presente plan serán motivo obligado de innovación del Plan Especial, al menos parcialmente.

**Artículo 1.4. Contenido y alcance de los documentos.-**

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

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

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

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

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

**Artículo 1.5. Ejecución.-**

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

**2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**Artículo 2.1.- Clasificación del Suelo.**

La clasificación del suelo incluido en la Delimitación del Conjunto Histórico, a los efectos de la Legislación Urbanística se atiene a lo determinado por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medina Sidonia. El Conjunto Histórico declarado incluye fundamentalmente, como suelo urbano, los terrenos que las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como tal y cuya delimitación figura en los Planos de



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Información y Ordenación de acuerdo a las NN.SS. Tales terrenos reúnen las condiciones que establecen los artículos correspondientes de la vigente L.O.U.A., LS-6/98, y Reglamento de Planeamiento.

El Conjunto Histórico declarado incluye, igualmente terrenos clasificados como suelo no urbanizable en las NN. SS. (Cerro del Castillo de Medina Sidonia). Cualquier modificación de la delimitación de suelo urbano que, en cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudieran efectuar los documentos de innovación y adaptación a la Ley del Planeamiento General, deberá mantener las disposiciones de Protección del presente Plan Especial. En caso contrario, dicha modificación supondrá la obligatoria innovación del Plan Especial, al menos parcialmente.

## **RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

### **Artículo 2.2- Categorías del suelo urbano.**

1.- A los efectos del presente Plan Especial, y de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera 1.a) de la L.O.U.A. tienen la consideración de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución, delimitadas en las vigentes NN. SS. y no ejecutadas.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas son la siguientes: UE-13 Cristo de la Sangre, UE-16 Alcubilla, UE-17 Espíritu Santo y UE-18 Traseras Iglesia Mayor.

2.- En estas Unidades de Ejecución, el Plan Especial, desde su naturaleza como Plan Especial de Reforma Interior, y, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 14 c) de la L.O.U.A., establece su ordenación detallada, dentro de las determinaciones estructurales (aprovechamiento, edificabilidades y cesiones) establecidas en las vigentes NN.SS. (Art. 10.2 A b) de la L.O.U.A.).

3.- En el caso de la UE-18, en que la ordenación propuesta no permite la materialización de la edificabilidad prevista en las NN. SS. el Ayuntamiento expropiará el suelo y la edificabilidad, o la compensará mediante permuta.

4.- El ámbito de la UE-14 Huerto de Moreno ya ordenada mediante Estudio de Detalle, gestionada, urbanizada y en curso de edificación, mantendrá sus determinaciones hasta su total compleción, salvo en la realineación de las parcelas colindantes con el paño de muralla aneja al Arco de la Pastora, necesaria para la protección de este elemento declarado Bien de Interés Cultural. Esta realineación no supone disminución del contenido edificatorio de las NN.SS. 2.- El resto del Suelo Urbano, delimitado en las NN.SS. e incluido en el perímetro del Conjunto Histórico declarado, tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera 1 a) de la L.O.U.A.

### **Artículo 2.3- Regulación del suelo urbano consolidado.**

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

a) Calificación pormenorizada de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Especial establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran de acuerdo a los criterios de protección.

b) Delimitación de Áreas de Ordenación, en terrenos con ordenación directa en las NN.SS., no edificadas en la actualidad (en su mayor parte por ruina y demolición de la edificación anterior) y que no deben gestionarse mediante Unidades de Ejecución.

En estas áreas, AO1 Santa Catalina y AO2 Musulmanes, el Plan Especial determina todos los parámetros correspondientes a su ordenación detallada.

c) Delimitación de Áreas de Mejora en espacios que deben recualificarse mediante adecuación de su urbanización y reordenación de usos y tráfico. Son estas áreas: AM1 Entorno Iglesia Mayor, AM2 Plaza de España y AM3 Colegio y Teatro Dr. Thebussem.

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

**Artículo 2.4.- Regulación del Suelo Urbano No Consolidado.**

1.- El Plan Especial establece, para las Áreas incluidas en suelo urbano no consolidado, la ordenación detallada (usos, alineaciones y condiciones e intensidades de la edificación), que permiten su desarrollo sin ulterior planeamiento de desarrollo (salvo los ajustes necesarios mediante Estudio de Detalle, que se regulan posteriormente), incluidos los plazos de ejecución.

2.- A los efectos de lo dispuesto en el Art 58 de la L.O.U.A. y de acuerdo a las determinaciones de carácter estructural de las NN.SS. se entiende que cada Área de Reforma constituye un Área de Reparto. No se permitirán, en consecuencia, transferencias de aprovechamiento entre Áreas

3.- Las Unidades de Ejecución previstas en las NN.SS. y ordenadas en este Plan Especial quedan reguladas mediante las disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas, así como en las correspondientes Fichas y Planos. Las determinaciones son las siguientes:

a) Delimitación y condiciones estructurales de acuerdo a lo dispuesto en las NN.SS. (Usos pormenorizados, aprovechamiento medio y cesiones).

b) Parámetros detallados de la ordenación y de la edificación, así como la localización y trazado del viario secundario, del espacio libre y de equipamientos propios de cada área.

c) Plazos de ejecución.

4.- Se establece la obligatoriedad de tramitar un Estudio de Detalle para cada área, con el objeto de establecer pequeños ajustes de volumetría, alineaciones y rasantes para adaptar la ordenación establecida a la realidad de los terrenos, establecida mediante un levantamiento topográfico preciso a escala adecuada de proyecto.

Estos Estudios de Detalle quedarán sometidos a las siguientes limitaciones:

a) No modificarán el aprovechamiento, la edificabilidad total, las cesiones de espacios libres y equipamientos, la ordenación viaria, la ordenación de las manzanas y parcelas edificables ni las obligaciones adicionales de protección y restauración, tanto de



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

laderas naturales y de arbolado, en su caso, como de edificación catalogada y protegida.

b) Quedará garantizada la gestión de los terrenos mediante la figura de gestión que fuera

precisa, o en caso de propietario único, mediante la materialización de la cesiones previstas.

c) Cualquier necesidad justificada de proceder a mayores modificaciones sobre la ordenación establecida, supondrá la innovación mediante modificación parcial del presente Plan Especial.

d) Los Estudios de Detalle a que se refiere este apartado, deberán contar para su aprobación con la autorización de la Consejería de Cultura, al tratarse de áreas que no quedan totalmente definidas desde el Plan Especial.

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

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

2.- En suelo urbano no consolidado y hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Estudios de Detalle, regulados en el artículo anterior, y efectuada la gestión de suelo, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.

b) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada Área.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

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

1.- El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan Especial, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbitos territoriales.

2.- Los propietarios del suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución deberán presentar, conforme al apartado 4 del Art. 2.4.4 anterior, en el plazo máximo de cuatro (4) meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva y entrada en vigor del presente Plan Especial, a la Administración actuante para su tramitación y aprobación el documento de Estudio de Detalle.

3.- Así mismo, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 50% de la



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

superficie de la unidad de ejecución delimitada en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la L.O.U.A. y el Reglamento de Gestión, para presentar ante la Administración urbanística actuante los Proyectos de Estatutos y las Bases de Actuación precisos para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en el plazo máximo de un (1) mes, la Junta de Compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el Proyecto de Compensación.

4.- Si existe acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de Compensación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Estudio de Detalle que precise la ordenación en los términos del Art. 2.4.4 anterior, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

5.- En el caso de que el sistema de actuación establecido en el Plan Especial sea el de expropiación, el Ayuntamiento de Medina Sidonia iniciará el expediente en el plazo de un (1) año a partir de la aprobación definitiva del Plan y su entrada en vigor.

**Artículo 2.7.- Incumplimiento de plazos.**

1.-La Administración urbanística actuante podrá sustituir el sistema de actuación previsto en el Plan Especial por otro de gestión pública, en caso de incumplimiento por los propietarios de los plazos establecidos en los apartados anteriores, o de inadecuación de los Estudios de Detalle o instrumentos de gestión presentados a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan Especial, o aquellos cuyas determinaciones resulten inconvenientes, en cuanto a la calidad urbana de la ordenación proyectada, a juicio de la Administración Urbanística actuante.

2.- En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos, o Proyecto de Compensación, el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas.

3.- Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por la legislación urbanística.

4.- Si el incumplimiento de plazos de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y/o edificatorio.

**Artículo 2.8.- Urbanización en suelo urbano.**

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

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan Especial para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos necesarios.

2.- En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución (suelo urbano consolidado a que se refiere el artículo 45 de la L.O.U.A) será preciso dotar a la parcela de los servicios e



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

infraestructuras previstos en estas Normas para que adquiriera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al

frente de fachada o fachadas de la parcela sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, así como instalaciones complementarias de mobiliario urbano, contenedores, y otras.

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

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, mobiliario urbano, recogida de basura, etc que estén previstas en el plan y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

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

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

a) Que esté aprobado definitivamente el Estudio de Detalle previsto en el Art. 2.4.4 de las presentes Normas, y que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.

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

## **REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 2.11.- Ámbito de aplicación.**

1.- El suelo no urbanizable, incluido en la delimitación del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, corresponde al Cerro del Castillo identificado en las NN. SS. como Área de Intervención en Suelo No Urbanizable Protegido SNUP 1 y delimitado en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial.

2.- A los efectos de lo dispuesto en el Art. 9.3.4 de las NN.SS. el presente Plan Especial desarrolla los criterios y determinaciones de las NN.SS. para este ámbito y constituye, a todos los efectos, la figura de Planeamiento de Desarrollo exigida en las mismas.

### **Artículo 2.12.- Regulación del Suelo No Urbanizable.**

1.- El Suelo No Urbanizable del Cerro del Castillo (SNUP 1) queda incluido en las definiciones del Art. 46.1.c) y e) de la L.O.U.A. de acuerdo a su Disposición Transitoria Primera 1. Asimismo, queda sujeto a las determinaciones de carácter general y particular del Título IX de las NN.SS.y, en especial de las contenidas en su Art 9.3.4,

2.-El Plan Especial establece para este ámbito un Área de Protección y Mejora a fin desarrollar los objetivos y determinaciones establecidos en el Área. Las determinaciones son las siguientes:

a) Delimitación de la Zona de Restauración y puesta en valor de los restos del Castillo y de sus condiciones de actuación.

b) Delimitación de la Zona de Protección paisajística y reforestación y sus condiciones.

c) Delimitación de la zona de Uso Cultural Y Turístico en el entorno de la Caballerizas del

Duque y sus condiciones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

3 - El Plan Especial propone, además, la declaración de todo este suelo como entorno del BIC “Castillo de Medina Sidonia”, declarado en virtud de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, y, a este fin, establece como condiciones particulares las establecidas en el Área de Protección y Mejora.

### 3 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

#### Artículo 3.1.- Definición.

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

USOS	TIPOS
Vivienda	A Unifamiliar B Plurifamiliar C Apartamento-estudio
Comercial	A Comercio minorista B Agrup. Comercial
Oficinas	A Despachos Profesionales B Uso Compartido con vivienda C Uso Exclusivo D Compatible otros usos
Hotelero	A Hoteles B Albergues y Casas Rurales
Almacenes	A Planta Baja, comp. con vivienda. B Exclusivo, comp. con vivienda.
Industrial	A Planta Baja, comp. con vivienda B Exclusivo
Dotacional	Asistencial Socio-cultural Deportivo Educativo Religioso Ocio y Esparcimiento Sanitario Servicios de la Administración Cementerio
Garaje-aparcamiento	A Anejo a vivienda B En espacios libres privados C Uso Público Superficie
Infraestructuras	Transporte Infraestructuras Urbanos
Espacios Públicos	Vías Públicas Plazas Parques y Jardines

#### Artículo 3.2.- Sistema de usos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

1. Con arreglo a la clasificación establecida en el Título VIII del documento de NN.SS., los usos globales y pormenorizados permitidos en el ámbito del Conjunto Histórico serán los siguientes:

2.- De manera compatible con las definiciones que, para cada uno de los usos anteriores establecen las vigentes NN.SS., y a los efectos del presente Plan Especial se establece el sistema de usos que se explicita en los artículos siguientes.

**Artículo 3.2.- Usos pormenorizados del suelo.**

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

2.- Para cada Zona de Calificación, el Plan Especial asigna a las parcelas, incluidas en la

misma, un uso pormenorizado característico, que constituye el uso predominante de la Zona.

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

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

**Artículo 3.2.- Usos de la edificación.**

1.- A los efectos de la distribución de usos en una edificación concreta, se establece como uso dominante de la edificación el uso pormenorizado (característico o compatible) que vaya a desarrollarse en la parcela.

2.- En el ámbito de cada Zona de Calificación se establece, para cada uso pormenorizado los usos complementarios que pueden coexistir con los dominantes de la parcela, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos. Se exponen, igualmente sus condiciones de extensión y posición.

3.- De la misma manera se establecen los usos prohibidos en cada zona de calificación, entendiéndose por tales aquellos cuya implantación sobre la parcela está expresamente impedida por la normativa del presente Plan Especial.

En general, a los efectos del párrafo anterior se consideran usos prohibidos todos los no expresamente permitidos.

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

**Artículo 3.3.- Clases de usos del suelo atendiendo a su régimen.**

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

2.- Se entenderán por usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

particulares, o la administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

**Artículo 3.3.- Zonas de Calificación.**

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

Estas Zonas constituyen la referencia espacial de la asignación de usos del Plan Especial y de las Condiciones Particulares de la Edificación establecidas en el Capítulo 4 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

Zona de Calificación “Residencial 1”

Zona de Calificación “Residencial 2”

Zona de Calificación “Residencial 3”

Zona de Calificación “Zoco Comercial”

Zona de Calificación “Turismo”

Zona de Calificación “Dotacional”

Zona de Calificación “Espacio Público”

CALIFICACIÓN	USO PORMENORIZADO	
	CARACTERÍSTICO	COMPATIBLE
Residencial 1	Vivienda	Hotelero Equipamiento
Residencial 2	Vivienda	Hotelero Equipamiento
Residencial 3	Vivienda	
Zoco Comercial	Comercial	Hotelero
Turismo	Hotelero	Equipamiento
Dotacional	Dotacional	(cualquier otro equip.)
Espacio Público	Parques y Jardines	

Zona de Calificación “Espacio Público”

El cuadro siguiente establece los Usos Pormenorizados, característicos y compatibles para cada Zona de Calificación:

USO PORMENORIZADO	USOS EDIFICACIÓN	
	DOMINANTE	COMPLEMENTARIO
Vivienda	Vivienda	Comercial A Oficinas A,D Industrial A Garaje A
Comercial	Comercial B	Dotacional Oficinas A,D Garaje Aparc.B
Hotelero	Hotelero	Comercial A 15% Garaje Aparc.B



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Dotacional	Equipamiento	
Parques y Jardines	Parques y Jardines Plazas	

Para cada uso pormenorizado, se establecen, en el siguiente cuadro, los usos dominantes y complementarios de la edificación:

**Artículo 3.2.- Definiciones y condiciones de los usos.**

1.- A los efectos del presente Plan Especial, serán de aplicación las definiciones y condiciones particulares de los usos y tipos establecidos en el Título 8 de las Normas Subsidiarias vigentes o las similares que puedan establecerse en el nuevo planeamiento general que las sustituya, siempre que no se alteren sustancialmente sus conceptos y no contradigan los criterios de protección del Plan Especial.

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

El uso pormenorizado Comercial, aplicado a la Calificación Zoco Comercial sólo se permitirá en el caso singular correspondiente a una parcela del Barrio de Santa Catalina, expresamente calificada para ello.

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

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

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

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

6.- Los usos permitidos bajo rasante o en el subsuelo, y en particular garages-aparcamiento, redes subterráneas y plantas vivideras de edificios en ladera, quedarán condicionados por las disposiciones en materia arqueológica contenidas en el Capítulo 5 de estas Normas.

**4 NORMAS DE EDIFICACIÓN CONDICIONES GENERALES**

**Artículo 4.1.- Ámbito de aplicación.**

1.- Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación en suelo urbano del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, debiendo también ajustarse a ellas todas la obras de edificación que pretendan realizarse en su ámbito.

En todo caso, las edificaciones pertenecientes al Catálogo del presente Plan Especial, atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

establecidas en el Capítulo 5 de este documento.

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

**Artículo 4.2.- Tipos de obras de edificación.**

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

a) Obras de demolición: Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico, en particular el Art. 37 de la Ley 1/1991 "La demolición de edificios incluidos en Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural... pero que no hayan sido objeto de declaración o catalogación individual ni formen parte del entorno de otros bienes inmuebles, exigirá, asimismo, informe favorable de la Consejería de Cultura".

b) Obras de nueva planta:

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

c.1 Obras de reconstrucción: Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

c.2. Obras de sustitución: Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

c.3. Obras de nueva construcción: Son aquellas obras de edificación sobre solares vacantes

e) Obras de ampliación:

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

d) Obras de reforma o adaptación:

Son aquellas obras consistentes en la transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de uso, o corrección de un grave estado de deterioro funcional, sin afectar a su superficie ni volumen edificados.

Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas:

Las de reforma de la distribución interior, sin afectar a la configuración exterior ni a los elementos estructurales.

Las de reforma de la composición de fachadas exteriores o interiores o de sus elementos.

Las de reforma estructural en que se afecta a elementos de la estructura del edificio, por sustitución o reparación de alguno de los mismos.

e) Obras de conservación y mantenimiento:

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial interior. Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

f) Obras de restauración:

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

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

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

g) Obras de rehabilitación:

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la distribución interior del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica y estructural, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos.

Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble.

También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

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

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

3.- La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Capítulo 6 de estas Normas Urbanísticas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

#### **Artículo 4.3.- Condiciones de la edificación.**

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

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

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c) Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de estética.

#### **CONDICIONES DE PARCELA.**

##### **Artículo 4.4.- Definiciones.**

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

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

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

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

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

d) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público.

Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

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

##### **Artículo 4.5.- Parcela edificable.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

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

1.- No se permitirán, en general, segregaciones o agregaciones de las parcelas existentes. En todo caso, las agregaciones y segregaciones de parcelas serán excepcionales y requerirán la aprobación de la Consejería de Cultura.

2.- No obstante, se podrá autorizar la regularización de linderos entre dos parcelas contiguas cuando se hayan producido penetraciones o engalabernos entre ambas o entre las edificaciones contiguas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que ninguna de las parcelas resultantes sean menor de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

b) Que ninguna de las parcelas sea soporte de edificación catalogada.

3.- En caso de que el uso, de entre los permitidos, que se pretenda implantar sea distinto del de vivienda, se podrá permitir la agregación funcional de la edificación de dos parcelas colindantes, siempre que la edificación de cada una conserve acceso independiente y las características exteriores propias de la parcelación original.

#### **Artículo 4.6.- Parcelas resultantes de nuevas ordenaciones.**

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

2.- Los Estudios de Detalle, preceptivos para estas Áreas, podrán proponer una división parcelaria de estas unidades o manzanas, cuando el uso asignado sea el de vivienda, con las siguientes condiciones:

a) Ninguna parcela independiente podrá tener una extensión superficial menor de setenta y cinco (75) m<sup>2</sup>

b) Toda parcela independiente deberá presentar, como mínimo, un frente de fachada de seis (6) m.

En agrupaciones de viviendas no será obligatorio respetar estos límites, referidos a cada vivienda, sino al conjunto. En todo caso, no podrá superarse el número máximo de viviendas.

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

### **CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

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

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

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

establezcan las condiciones particulares de cada Zona de Calificación o la normativa de protección.

**Artículo 4.8.- Línea de edificación.**

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

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

1.- La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente Plan Especial, o de los instrumentos de detalle que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior, salvo cuando así lo establezcan las condiciones particulares de las nuevas ordenaciones previstas en las Fichas correspondientes.

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

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

En los casos en que el Plan establece una línea máxima de edificación, no coincidente con la alineación exterior, por razones de protección de vistas o del trazado conocido de murallas o puertas, el espacio entre esta línea máxima y la alineación de la calle deberá tratarse como espacios libres privados de parcela y cerrarse esta mediante tapia, que no podrá exceder de 2m. de altura.

**Artículo 4.10.- Plano de fachada y de medianera.**

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

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

**Artículo 4.11.- Separación a linderos.**

1.- Salvo en los casos de nuevas ordenaciones en que el Plan así lo establece explícitamente y en aquellos otros a que se refiere el Art. 4.9.3 anterior, la edificación se situará obligatoriamente en la alineación exterior, cubriendo el frente de vía pública.

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

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**Artículo 4.12.- Retranqueos.**

1.- No se permitirán retranqueos, parciales o totales en el frente de alineación de una manzana, ni en toda ni en parte de su altura.

En consecuencia con lo anterior tampoco se admitirán soportales a vía o espacio público.

2.- En el caso de nuevas ordenaciones en Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto gráficamente en sus determinaciones propias, en cuanto a líneas de edificación en las diferentes plantas.

**Artículo 4.13.- Rasante y cota natural del terreno.**

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

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

2.- Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo. La modificación de la rasante natural del terreno, dentro de lo dispuesto en las presentes Normas, debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización en los casos de las nuevas ordenaciones previstas..

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

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

2.- Ocupación máxima es la superficie máxima de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía se señala gráficamente en las condiciones particulares de las Áreas de Reforma y Áreas de Ordenación, mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores de la edificación.

En el resto del Conjunto, se establece, mediante coeficiente de ocupación expresado como la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, para cada Zona de Calificación, en las Condiciones Particulares de Zona.

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

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

**Artículo 4.15.- Superficie libre de parcela.**

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

2.- Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres privados al servicio de la edificación.

**Artículo 4.16.- Superficie edificada.**

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

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

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

Su dimensión se señala en el Plan como parámetro máximo absoluto en las condiciones correspondientes a Áreas de Reforma o de Ordenación. En el resto del ámbito del Plan se establece, para cada Zona de Calificación, mediante coeficiente de edificabilidad máxima, expresado como a relación entre la superficie total máxima edificable y la parcela neta.

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

Podrá en cambio acumularse la edificabilidad correspondiente a la parcela original en los casos en que se establece una nueva alineación que reduzca la parcela.

**Artículo 4.17.- Cómputo de la superficie edificada.**

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

a) No se computará como superficie edificada:

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

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

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

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

La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.

Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.

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

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

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados, tales como galerías de patios porticados.

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

**Artículo 4.18.- Altura de la edificación.**

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

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

**Artículo 4.19.- Altura máxima.**

1.- La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La medición de la altura máxima de un edificio se efectuará como se indica en el artículo 4.22. de la presente normativa.

2.- La altura máxima, medida en número de plantas sobre rasante de calle o espacio público, se fija, en cada caso, en el Plano de Calificación y/o en las Fichas de las Áreas de Reforma u Ordenación condiciones de calificación como valor límite de la altura de la edificación.

3.- A cada altura máxima, fijada en número de plantas, corresponde una altura medida en unidades métricas. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Se establecen, de modo general, de la siguiente manera:

Una Planta	4,00 m.
Dos Plantas	7,00 m.
Tres Plantas	10,00 m.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de esta condición las obras de reforma, rehabilitación o restauración que se realicen sobre edificios existentes, catalogados o no, que mantendrán sus características.

Asimismo, se exceptiona el cumplimiento de la altura máxima en metros en casos bien justificados de edificaciones de nueva planta colindantes con construcciones de altura singular catalogadas, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 4.61.1"Composición de fachadas" siguiente.

4.- Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta por ciento (40%), y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de dos (2) metros sobre la cota de la cara superior del forjado de última planta.-

Los petos de coronación de cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.

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

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento, determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo.

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

Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.-

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

#### **Artículo 4.20.- Tipos de plantas.**

1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2.- El presente documento del Plan Especial, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

b) Semisótano. Es la planta que, teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta (130) centímetros.

c) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 4.22, y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta (30) centímetros del terreno natural.

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

#### **Artículo 4.21.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas.**

1.- Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

las plantas baja y de piso.

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

4.- Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos y/o semisótanos donde así se autorice en las correspondientes condiciones particulares de Zona de Calificación.

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

Que la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permita disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros.

Que la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por el presente Plan Especial.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del inmueble. En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.

6.- La altura libre mínima de las plantas bajas y de piso será de doscientos sesenta (260) centímetros.

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

**Artículo 4.22.- Cota de referencia y medición de la altura de la edificación.**

1.- Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán:

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

a) La altura de la edificación se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la línea de fachada, debiendo hacerse esta medición en tramos de 20 metros como máximo.

Es caso de contar con fachadas a más de una calle, se procederá, en cada una de ellas de forma independiente, siguiendo los criterios que se establecen en este artículo.

b) Si la rasante de una de las calles a que el solar diera frente originara en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de un (1) metro por encima o por debajo del la que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la línea de fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida, escalonándose la edificación.

c) En cualquier caso, no podrá superarse el número máximo de plantas permitido en cualquier punto de la fachada con las tolerancias establecidas.

d) En manzanas con frente a dos calles paralelas u oblicuas de distinta cota se medirá la cota de altura máxima permitida en cada una de las fachadas, trazándose una línea recta horizontal desde la la de nivel superior y una línea recta inclinada a 45° desde la



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

inferior.

En el punto de encuentro de ambas líneas, o en el punto equidistante respecto de ambas fachadas, si éste se situara a menor distancia que aquel respecto de la fachada de mayor cota, se situará el fondo máximo hasta el que podrá llevarse la edificación. Correspondiente a la calle de mayor cota. Este fondo no podrá superar en ningún caso la mitad de la anchura de la manzana o doce (12) metros, atendiendo a la menor de estas distancias. Se permitirá, en todo caso, un fondo de seis (6) metros.

Esta regla será de aplicación tanto para el caso de que la parcela no llegue hasta la calle de cota inferior como de que presente frente a ambas calles, a efectos de determinar el fondo máximo de la edificación que traiga la altura correspondiente a la calle de cota superior.

Si las fachadas opuestas no fueran paralelas se aplicará esta regla de la misma manera, debiéndose atender, en este caso, a una solución satisfactoria global de la manzana.

Si la forma del solar fuera irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para determinar completamente el fondo máximo de manera coherente.

e) En ningún caso se permitirá que, por aplicación de las condiciones anteriores, o por alteración de los perfiles del terreno, puedan producirse cuerpos de edificación lindantes con fondos de parcela con altura superior a la máxima permitida a menos de tres (3) metros de estos fondos.

f) En casos los casos en que la pendiente de la parcela sea tan grande que la aplicación de las criterios anteriores no sea posible, deberá fraccionarse la edificación en el sentido de la pendiente, mediante la introducción de espacios libres de parcela que separen la edificación de la calle de cota inferior de la de cota superior., a fin de no producir escalonamientos continuos. La regla a aplicar para determinar cuándo este fraccionamiento debe producirse serán la de que ninguna edificación podrá, presentar, vista desde la calle inferior una altura mayor de la que corresponde al número de plantas permitido mas una retranqueada dentro del plano de 45° antes descrito.

Se exceptuará de esta regla el caso de que la altura correspondiente a la calle superior (una o dos plantas) pueda llevarse, según el apartado d) anterior, hasta el límite de la parcela inferior o hasta el punto medio entre alineaciones inferior y superior. En consecuencia y suponiendo dos plantas en ambas calles, la edificación presentará, desde la calle inferior dos plantas directamente a la calle inferior y otras dos retranqueadas, que corresponden a la calle superior, sin espacio libre de parcela intermedio. Este retranqueo desde la calle inferior no podrá ser menor de seis (6) metros.

#### **Artículo 4.23.- Tipos de patios.**

1.- Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

2. Los patios pueden ser:

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

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**Artículo 4.24.- Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.**

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

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

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

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

**Artículo 4.25.- Dimensiones mínimas de los patios de parcela.**

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

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

b) En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

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

2. Se prohíben los patios abiertos en el Ámbito del Conjunto Histórico. A estos efectos no tendrán carácter de patios abiertos los casos en que, por razones de protección de vistas o de murallas u otros elementos el Plan establece una alineación de la edificación distinta de la alineación oficial de la calle.

**Artículo 4.25.b.- Patios mancomunados.**

Los patios mancomunados, asimilables en el ámbito del Conjunto Histórico a los patios de vecinos alrededor de los que se disponen varias viviendas, deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

a) Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de cuatro (4) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.

b) En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior cincuenta (50) metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a treinta (30) metros cuadrados.

**Artículo 4.26. Acceso a los patios.**

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

2.- Los patios mancomunados deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo. La cota de dichos patios de manzana se situará como máximo a una distancia inferior a ciento treinta (130) centímetros por encima de la cota de referencia. En caso de que, para salvar la pendiente de la parcela se dispongan zonas a distinta cota deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección sobre accesibilidad.

**Artículo 4.27. Construcciones en los patios.**

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

**Artículo 4.28. Cubrición de los patios.**

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

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

**CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 4.29.- Definición.**

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

**Artículo 4.30- Ámbito de aplicación.**

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

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

3.- Quedará exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del Plan Especial que, por la aplicación de las mismas, puedan ver alterados sus valores protegidos. Condiciones de calidad en los edificios.

**Artículo 4.31.- Calidad de las construcciones.**

1.- Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad,



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

2.- Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

**Artículo 4.32.- Condiciones de aislamiento.**

1.- Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán atenerse a las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección en materia de transmisión y aislamiento térmico, y de transmisión y aislamiento acústico.

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

**Condiciones de salubridad en los edificios.**

**Artículo 4.33.- Pieza habitable.**

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

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

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

b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la zona de calificación que le sea de aplicación.

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

**Artículo 4.34.- Ventilación e iluminación.**

1.- Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.

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

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

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

5.- En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

**Artículo 4.35- Oscurecimiento de piezas habitables.**

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

**Condiciones de seguridad en los edificios.**

**Artículo 4.36.- Prevención de incendios.**

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

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

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

**Artículo 4.37.- Prevención de las caídas.**

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

2.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior en ningún caso inferior a noventa y cinco (95) centímetros.

**Artículo 4.38. Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.**

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

**CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 4.39.- Definición.**

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

**Artículo 4.39.- Ámbito de aplicación.**

1.- Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma o ampliación

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

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

**Artículo 4.40.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.**

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

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

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

**Artículo 4.40.- Dotación de agua.**

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

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

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

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

**Artículo 4.41.- Dotación de energía eléctrica.**

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

**Artículo 4.42.- Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.**

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

**Artículo 4.43.- Energías alternativas.**

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación.

Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir, de acuerdo a los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos a preservar. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección del Plan Especial. El no cumplimiento de esta premisa podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.

**Artículo 4.44.- Telefonía.**

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

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

**Artículo 4.45.- Radio, televisión y telecomunicaciones.**

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

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

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

4.- Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afición.

**Artículo 4.46.- Instalaciones de climatización**

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

2.- En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

3.- Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**Artículo 4.47.- Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.**

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

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

**Artículo 4.48.- Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.**

1.- Atendiendo a las alturas en número de plantas que se permiten en el ámbito del Conjunto Histórico de Medina Sidonia no será obligatoria, en general, la disposición de ascensor. No obstante si por cualquier razón se deben salvar desde el acceso del inmueble desniveles superiores a tres plantas o diez (10) metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, se deberá disponer de ascensor.

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

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

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

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

**Artículo 4.49.- Servicios postales.**

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

**Artículo 4.50.- Evacuación de aguas.**

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

**Artículo 4.51.- Evacuación de humos.**

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

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

3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

manzana y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

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

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

**Artículo 4.52.- Evacuación de residuos sólidos.**

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

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

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

4.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

**CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.**

**Artículo 4.53.- Definición.**

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

**Artículo 4.54.- Ámbito de aplicación.**

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

2.- La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

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

**Artículo 4.55.- Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 4.56.- Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.**

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

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

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

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

**CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**Artículo 4.57.- Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano y a las condiciones de protección específicas.

Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

**Artículo 4.58.- Ámbito de aplicación.**

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

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

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

**Artículo 4.59.- Los edificios en relación con su entorno.**

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

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

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

4.- La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

coloraciones admisibles para los mismos.

**Artículo 4.60.- Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.**

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

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

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

4.- En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.

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

**Artículo 4.61.- Composición y materiales de las fachadas.**

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

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

Predominará el machón ciego sobre el hueco, siendo, la superficie ocupada por éstos no superior al cuarenta por ciento (40 %) de la total de fachada. Los huecos serán verticales con proporción mínima de 1,5:1

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

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

3.- La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá acomodarse a las invariantes del entorno. Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

Se emplearán huecos adintelados en las fachadas, evitándose la presencia de soluciones en arco en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos, o aquellos que se deriven del empleo de sistemas constructivos o estructurales coherentes con su presencia, como arcos de descarga en muros de fábrica de ladrillo.

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

Se prohíben materiales impropios, como el acabado mediante bloque de hormigón, las fachadas total o parcialmente alicatadas, el ladrillo visto, piedras pulidas, terrazo, chino lavado, elementos metálicos brillantes, fibrocemento y plástico. y, en general los materiales ajenos a la cultura constructiva del lugar.

Se declaran fuera de ordenación todas aquellas fachadas que presenten alguno de estos materiales y/o acabados.

El acabado de fachadas será enfoscado de mortero, preferiblemente de cal o bastardo y pintura o cal de color blanco. No obstante, en el caso de edificios catalogados se intevendrá utilizando los materiales originales. Las carpinterías serán preferentemente de madera, siempre pintada o lacada en color blanco, o en los colores tradicionales que se encuentren en su entorno, a excepción de las puertas de acceso, donde se permite la madera barnizada si se trata de materiales nobles.

En todo caso, si la carpintería es de aluminio, no se permitirán anodizados, sino sólo lacados en blanco o colores invariantes y se proyectarán con escuadrías similares a las tradicionales.

Los huecos se cubrirán preferentemente con tapaluces, contraventanas o persianas de librillo de lamas. Se prohibirán las persianas exteriores bajo guía, dándose preferencia a las tradicionales persianas enrollables por el exterior.

La cerrajería será en hierro y pintada siempre en colores oscuros, preferentemente negro o verde.

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

6.- En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal. Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

**Artículo 4.62.- Modificaciones de fachadas existentes.**

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

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

terrazas o balcones existentes.

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

4.- Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación,

**Artículo 4.63.- Soportales.**

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

**Artículo 4.64.- Zócalos.**

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

2.- Podrán emplearse materiales pétreos naturales, en piezas rectangulares en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada., y dando prioridad a cambios de textura o color como es habitual, según predomine en las construcciones de su tramo de calle.

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos vidriados, terrazos, mamposterías...

3.- El zócalo no podrá sobresalir con respecto al plano de fachada mas de cinco (5) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

**Artículo 4.65.- Cuerpos salientes.**

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

2.- Se prohíben los cuerpos de edificación volados cerrados a excepción de los miradores o balcones acristalados cerrados, según la forma tradicional, con carpintería exclusivamente.

Los balcones deberán seguir el mismo criterio de modulación de los huecos de ventana y el vuelo máximo será de cuarenta (40) centímetros y su ancho no podrá ser mayor de veinte (20) centímetros a cada lado del hueco en su vuelo. El canto total de la solera del balcón no podrá ser superior a 12 centímetros y se prohíben los petos o antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo recurrir preferentemente a soluciones en cerrajería de barrotes verticales de hierro con altura inferior a ciento diez (110) centímetros.

Se admiten balcones acristalados, tipo mirador, pero ocupando como máximo un hueco y con un máximo de ancho a ambos lados de éste de 30 centímetros y ancho total máximo de 2.20 metros.

Se permiten cierros en planta baja y alta que no podrán superar los 30 centímetros de vuelo, ni supondrán reducir la acera a anchuras inferiores a 1 metro, prohibiéndose en



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

calles de anchura inferior a 5 metros así como su enlace en sentido vertical.

**Artículo 4.66.- Elementos salientes.**

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

2.- Las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

Las edificaciones de nueva planta evitarán, en todo caso, la utilización de elementos ornamentales no derivados de soluciones constructivas, priorizando diseños neutros más acordes con los sistemas constructivos actuales.

3.- Para el caso de piezas de aleros y cornisas, el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, en función del ancho de la vía hacia donde se vincule la edificación.

4.- Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta (40) centímetros respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

**Artículo 4.67.- Marquesinas y toldos.**

1.- Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de marquesina y toldos de tipo fijo. Sólo podrán instalarse los recogibles o móviles debiendo disponerse de forma que no abarquen más de un hueco y serán de color liso.

No son autorizables las banderolas perpendiculares a fachada a excepción de los correspondientes a servicios sanitarios de urgencia o de seguridad.

La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de tres (3) metros, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos cuarenta (40) centímetros.

2.- Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

**Artículo 4.68.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras.**

1.- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.

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

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

Se colocarán en el plano de fachada, haciéndolos coincidir con el ancho de los dinteles de huecos o en el interior de tales huecos, con una altura no superior a 50 centímetros y nunca podrán sobresalir más de 5 centímetros de la fachada. Se prohíben los



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

rótulos o anuncios luminosos.

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

Los rótulos, en todo caso, se compondrán con letras sueltas, de tamaño y material adecuado, que se fijarán directamente a la fachada.

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

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

Para la colocación de estos elementos, deberá presentarse un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble.

**Artículo 4.69.- Medianerías.**

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

2.- Por razones de ornato el Ayuntamiento de Medina Sidonia podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia histórica y/o estética.

**Artículo 4.70.- Cubiertas.**

1.- La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de las zonas de calificación.

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

3.- En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se utilizará teja cerámica curva para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cuarenta por ciento (40%).

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

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

**Artículo 4.71.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

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

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

**Artículo 4.72.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

1.- Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada.

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

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

**Artículo 4.72.- Protección de elementos naturales y vegetales.**

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

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

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

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

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

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN**

**Disposiciones Preliminares**

**Artículo 4.73.- Condiciones particulares de zonas de calificación.**

Las condiciones particulares de zonas de calificación, son aquéllas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación establecidas en las normas urbanísticas del presente Plan Especial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**Artículo 4.74.- Implantación de usos de equipamiento comunitario.**

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

**Artículo 4.75.- Calificaciones.**

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

Zona de Calificación “Residencial 1”  
Zona de Calificación “Residencial 2”  
Zona de Calificación “Residencial 3”  
Zona de Calificación “Zoco Comercial”  
Zona de Calificación “Turismo”  
Zona de Calificación “Dotacional”  
Zona de Calificación “Espacio Público”

2.- Las unidades de ejecución delimitadas en el presente Plan Especial, así como las Áreas de Ordenación, atenderán a la Normativa del Plan y las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento.

**Condiciones particulares de la Zona de Calificación Residencial 1.**

**Artículo 4.76.- Ámbito de aplicación.**

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

Se trata de manzanas, situadas en la zona central y mas llana de la ciudad, en que la intensidad edificatoria es mayor que en el resto y los usos complementarios no residenciales se producen con mayor frecuencia. Se desarrollan en un ámbito cuyo centro está constituido por la Plaza de España. La edificación se destina predominantemente a uso residencial, plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación, sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

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

**Artículo 4.77.- Condiciones particulares de parcelación.**

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

2.- Agregaciones y segregaciones.

Sólo podrán efectuarse las operaciones establecidas en las normas generales de la edificación.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios catalogados en las normas de protección del presente documento. Estas parcelas se considerarán definitivas a todos los efectos

**Artículo 4.78.- Alineación a vial o espacio público.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

**Artículo 4.79.- Ocupación de parcela.**

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

4. Deberá ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

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

3.- También podrá aumentarse la ocupación, hasta un cien por ciento (100%) en la demás plantas cuando la dimensión superficial de la parcela sea tal que la aplicación del criterio del parrafo 1 anterior no permitiera construir, al menos, una crujía de cinco (5) metros de fondo en el frente de fachada.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones dimensionales de los patios y las de ventilación e iluminación.

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

**Artículo 4.80.- Ocupación bajo rasante.**

1.- En general, la construcción de sótanos o construcciones bajo rasante (cimientos no superficiales incluídas) quedará supeditada a lo establecido en las Normas de Protección del presente Plan Especial, y además a las condiciones que figuran a continuación:

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.

b) En ambos casos anteriores, tales construcciones deberán contar con la autorización de la Consejería de Cultura. Se tendrán en cuenta las limitaciones impuestas por el Artículo 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

c) En los casos autorizables, su construcción se condicionará en todos los casos al resultado de un estudio geotécnico previo que establezca las condiciones que garanticen la estabilidad del terreno y que no se afecte a las edificaciones circundantes. Asimismo deberá garantizarse, en los casos de sótanos destinados a garages, que existe una vía autorizada y viable de acceso a los mismos.

2.- En todo caso, no podrá construirse más de un sótano que quede completamente bajo el terreno original.

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

**Artículo 4.81.- Altura y número de plantas.**

1.- El número máximo de plantas será de dos plantas, excepto en los casos en que en el Plano de Calificación se grafie una (1) o tres (3) plantas para una alineación concreta. El número grafiado se entiende como número máximo de plantas sobre rasante, en las condiciones de medición de los Arts. 4.20 y 4.22.

En los casos en que se establece una altura máxima sobre rasante de 1 planta, se entiende esta limitación sin perjuicio de que, en adaptación a la ladera se establezca otra planta vividera bajo la rasante de la calle en aplicación del Art. 4.22.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente Plan Especial se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente Plan Especial. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

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

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.
- c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil (1.000) centímetros.

**Artículo 4.82.- Edificabilidad máxima.**

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) Para parcelas en que se permiten una o dos plantas: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- b) Para parcelas en que se permiten tres plantas en alguna de sus alineaciones:  
1,80  
m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- c) Para parcelas en que se permiten 3 plantas en todas sus alineaciones: 2.10  
m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

2.- Las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas deberán cumplirse simultáneamente. En los supuestos en que, por la dimensión de la parcela, se permiten ocupaciones mayores de del 75%, la edificabilidad total máxima podrá aumentarse proporcionalmente.

3.- En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma o rehabilitación, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. Cuando esta edificabilidad sea menor de la establecida en el artículo anterior, se podrá agotar la edificabilidad máxima establecida en el mismo.

**Artículo 4.83.- Patios.**

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

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

**Artículo 4.84.- Cubiertas.**

1.- Se tratará de mantener el equilibrio existente en esta zona de calificación entre los diversos tipos de cubrición. con algún predominio de las edificaciones con cubiertas azoteas planas en todos o algunos de los cuerpos de la edificación. En consecuencia las nuevas edificaciones se adecuarán a las condiciones del entorno.

En todo caso, cuando las edificaciones colindantes con la parcela que se pretenda construir presenten cubierta inclinada en el frente de la calle, la nueva edificación deberá adoptar este sistema de cubrición, con material de teja árabe cerámica que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

**Artículo 4.85.- Condiciones particulares de estética.**

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

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

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

**Artículo 4.86.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.**

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial 2, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente Plan Especial, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

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

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos cualificadores de escenas o espacios urbanos,



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la imagen urbana).

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

Estos Estudios de Detalle deberán ser autorizados por la Consejería de Cultura, ya que se trata de producir valores formales que deben concretarse en una ordenación que compromete una actuación de mayor complejidad que la simple parcela.

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

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

**Artículo 4.87.- Condiciones particulares de uso.**

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

2. Además de este uso característico los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Capítulo 3 Calificación Urbanística de estas Normas.

3.- Se admiten los usos complementarios de la edificación establecidos en el referido Capítulo 3 para el uso pormenorizado de vivienda.

No obstante, en el recinto interior a la muralla medieval no se permitirá el uso industrial en ninguno de sus grados con la excepción de talleres artesanales tradicionales que no supongan menoscabo de la imagen o el ambiente urbano.

**Condiciones particulares de la Zona de Calificación Residencial 2.**

**Artículo 4.88.- Ámbito de aplicación.**

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial 2, en el Plano de Calificación del presente Plan Especial de Medina Sidonia.

Se trata de manzanas, situadas en su mayor parte en el interior del recinto amurallado de la ciudad medieval o en áreas perimetrales del Conjunto Histórico, en que las pendientes del terreno son mas acusadas. y en que la intensidad edificatoria es menor que en la zona central. A su vez los usos complementarios no residenciales se producen con menor frecuencia. La edificación se destina predominantemente a uso residencial, plurifamiliar o unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación, sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

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

**Artículo 4.89.- Condiciones particulares de parcelación.**

- 1.- Parcela edificable: Se considera parcela mínima a toda parcela existente.
- 2.- Agregaciones y segregaciones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Sólo podrán efectuarse las operaciones establecidas en las normas generales de la edificación.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios catalogados en las normas de protección del presente documento. Estas parcelas se considerarán definitivas a todos los efectos

**Artículo 4.90.- Alineación a vial o espacio público.**

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

**Artículo 4.91.- Ocupación de parcela.**

1.- La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento (70%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

4. Deberá ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

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

3.- También podrá aumentarse la ocupación, hasta un cien por ciento (100%) en la demás plantas cuando la dimensión superficial de la parcela sea tal que la aplicación del criterio del párrafo 1 anterior no permitiera construir, al menos, una crujía de cinco (5) metros de fondo en el frente de fachada.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones dimensionales de los patios y las de ventilación e iluminación.

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

**Artículo 4.92.- Ocupación bajo rasante.**

1.- En el interior del recinto delimitado por la muralla medieval no se permitirán sótanos con carácter general.

Se permitirán, en cambio, plantas habitables o no, bajo rasante de la calle superior a que dé frente la parcela en las condiciones establecidas en el Artículo 4.22 de las presentes



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Normas.

En el resto de la zona correspondiente a esta calificación, la construcción de sótanos quedará supeditada a lo establecido en las Normas de Protección del presente Plan Especial, y además a las condiciones que figuran a continuación:

a) Que estén expresamente previstos en la ordenación contenida en el presente Plan Especial, formando parte de las determinaciones de Movilidad y Accesibilidad del Plan. A esta categoría pertenecen los aparcamientos bajo rasante previstos en las Áreas de Ordenación "Santa Catalina" (AO-01) y "Plaza de la Zapata" (AO-05), así como en el Área de Reforma "Traseras Iglesia Mayor" (AR-05), cuya necesidad se justifica en el Plan Especial a partir de criterios de protección ambiental y remodelación de la movilidad en el Conjunto Histórico.

Esta previsión se hace sin perjuicio de las cautelas e intervenciones arqueológicas en las Normas de Protección del presente Plan Especial para cada uno de los Niveles de Protección Arqueológica, de manera que se garantice que no se produce pérdida de sustratos arqueológicos y, en su caso la conservación del patrimonio arqueológico soterrado.

b) En el resto de esta zona de calificación, la ejecución de sótanos o construcciones bajo rasante (cimentaciones no superficiales incluídas) requerirá verificar 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.

c) En ambos casos anteriores, tales construcciones deberán contar con la autorización de la Consejería de Cultura. Se tendrán en cuenta las limitaciones impuestas por el Artículo 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

d) En todo caso, cualquier excavación del terreno se condicionará al resultado de un estudio geotécnico previo que establezca las condiciones que garanticen la estabilidad del terreno y que no se afecte a las edificaciones circundantes.

Asimismo deberá garantizarse, en los casos de sótanos destinados a garages, que existe una vía autorizada y viable de acceso a los mismos.

2.- No podrá construirse mas de un sótano que quede completamente bajo el terreno original.

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

**Artículo 4.93.- Altura y número de plantas.**

1.- El número máximo de plantas será de dos plantas, excepto en los casos en que en el Plano de Calificación se grafie una (1) o tres (3) plantas para una alineación concreta. El número grafado se entiende como número máximo de plantas sobre rasante, en las condiciones de medición de los Arts. 4.20 y 4.22.

En los casos en que se establece una altura máxima sobre rasante de 1 planta, se entiende esta limitación sin perjuicio de que, en adaptación a la ladera se establezca otra planta vividera bajo la rasante de la calle en aplicación del Art. 4.22.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente Plan



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Especial se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente Plan Especial. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

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

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.
- c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil (1.000) centímetros.

**Artículo 4.94.- Edificabilidad máxima.**

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) Para parcelas en que se permiten una o dos plantas: 1,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) Para parcelas en que se permiten tres plantas en alguna de sus alineaciones: 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c) Para parcelas en que se permiten 3 plantas en todas sus alineaciones: 1,95 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t.

2.- Las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas deberán cumplirse simultáneamente.

En los supuestos en que, por la dimensión de la parcela, se permiten ocupaciones mayores de del 70%, la edificabilidad total máxima podrá aumentarse proporcionalmente.

3.- En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma o rehabilitación, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

**Artículo 4.95.- Patios.**

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

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

**Artículo 4.96.- Cubiertas.**

1.- En esta zona de calificación se presenta una mezcla de edificaciones con cubiertas de azoteas planas e inclinadas. con predominio no muy acusado de cubiertas inclinadas.

Las nuevas edificaciones se atenderán al siguiente criterio:

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

Cuando ambas edificaciones colindantes con la parcela presenten azoteas en el frente de la calle, la nueva edificación deberá adoptar este sistema de cubrición. En otros casos se elegirá, justificadamente el tipo de cubierta que mejor se integre en el conjunto de la calle o de la manzana.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**Artículo 4.97.- Condiciones particulares de estética.**

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

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

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

**Artículo 4.98.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.**

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial 1, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente Plan Especial, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

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

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

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

Dicho Estudio de Detalle requerirá previa aprobación de la Consejería de Cultura, al modificarse los parámetros de ordenación definidos en la presente normativa, especialmente en aquellos casos en que se produzca una agregación de parcelas no definida en el presente Plan Especial.

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

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

**Artículo 4.99.- Condiciones particulares de uso.**

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

2. Además de este uso característico los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Capítulo 3 Calificación Urbanística de estas Normas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

3.- Se admiten todos los usos complementarios de la edificación establecidos en el referido Capítulo 3 para el uso pormenorizado de vivienda.

**Condiciones particulares de la Zona de Calificación Residencial 3.**

**Artículo 4.100.- Ámbito de aplicación.**

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial 3, en el Plano de Calificación del presente Plan Especial de Medina Sidonia.

Se trata de manzanas recientemente construidas con proyectos unitarios o repetitivos, situadas en su mayor parte en la ladera del Castillo, en el borde Oeste del Conjunto Histórico o en los aledaños del Arco de la Pastora. Su renovación no es previsible en el periodo de vigencia de este Plan Especial, ni en el mismo se establecen determinaciones para su sustitución o intervención.

2.- Para estas manzanas se establece, en cambio una ordenanza de mantenimiento, con las condiciones establecidas en las generales de este capítulo.

En consecuencia, las edificaciones referidas mantendrán las condiciones urbanísticas bajo las que se establecieron.

**Artículo 4.101.- Condiciones particulares de parcelación.**

En ningún caso se admitirán alteraciones del parcelario actual.

**Artículo 4.102.- Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.**

En el caso de que se sustituyera alguna parte de las edificaciones incluidas en esta zona de calificación, mantendrán sus parámetros originales. Sin que puedan producirse aumentos de edificabilidad ocupación o altura, Ni siquiera en aplicación de las Condiciones generales de edificación.

**Artículo 4.103.- Patios.**

Los patios, en su configuración actual y dimensiones, deberán mantenerse. No se permitirán alteraciones que disminuya su superficie o luces rectas.

**Artículo 4.104.- Cubiertas.**

No se permitirán alteraciones en las cubiertas actuales en parcelas individuales que supongan aumento de altura o desorden constructivo o de imagen en el conjunto.

**Artículo 4.105.- Condiciones particulares de estética.**

1.- Las operaciones de mantenimiento o conservación de fachadas deberán abordarse desde la óptica del conjunto de las parcelas de la manzana y se referirán en todo lo posible a las Condiciones Generales de Estética.

**Artículo 4.106.- Condiciones particulares de uso.**

Las construcciones incluidas en esta zona de calificación mantendrán los usos actuales. Condiciones particulares de otras calificaciones no residenciales

**Artículo 4.107.- Condiciones particulares para Calificaciones puntuales de Uso no Residencial.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

1.- Las parcelas con Calificación no residencial, determinadas en el Plano de Calificación se atenderán a las condiciones correspondientes a su Uso Pormenorizado contenidas en las presentes normativa y, complementariamente, en las Normas Subsidiarias vigentes, o, en su momento, las que se establezcan en el documento de Plan general de Ordenación Urbanística que las sustituya.

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

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

## **5.- NORMAS DE PROTECCIÓN.**

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

#### **Artículo 5.1.- Ámbito y condiciones de aplicación.**

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

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

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

#### **Artículo 5.2.- Perímetro de protección.**

1.- El presente Plan Especial recoge el perímetro correspondientes a la delimitación del Conjunto Histórico actualmente vigente.

#### **Artículo 5.3.- Catálogo.**

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

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

### **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

## **Condiciones comunes para los inmuebles y elementos protegidos**

### **Artículo 5.4.- Ámbito de aplicación**

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

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

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

NIVEL A. Protección Singular.

NIVEL B. Protección Integral.

Grado 1 (B1)

Grado 2 (B2)

NIVEL C. Protección tipológica y ambiental.

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

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

3.- La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente Plan Especial, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

### **Artículo 5.6.- Condiciones de parcelación en edificios catalogados.**

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

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

a) Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.

b) Que la operación de agregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

c) Que la parcela con la que se agrega el edificio catalogado, no se encuentre incluida en ningún nivel de protección.

d) En todo caso, y en todo el ámbito del conjunto histórico las agregaciones de parcelas requerirán informe de la Consejería de Cultura.

2.- Tan sólo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este Plan Especial Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente Plan Especial.

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

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

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

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

**Artículo 5.8.- Situación de ruina en inmuebles protegidos.**

1.- Los bienes inmuebles protegidos por este Plan Especial no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que, en el caso de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

2.- Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**Artículo 5.8.- Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.**

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

2.- Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos. Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este Plan Especial.

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

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

**Artículo 5.9.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.**

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

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

3.- Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4.- Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., de la administración competente.

5.- Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

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

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

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

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

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

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

### **Niveles de protección y condiciones de intervención.**

#### **Artículo 5.10.- Nivel A. Protección singular.**

1.- Definición y ámbito de aplicación.

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

Se trata de edificios con categoría de B.I.C o asimilables a dicha categoría. Por



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

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

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

2.- Condiciones particulares de intervención.

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

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

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

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

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

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

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

2.3.- Podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

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

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

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

**Artículo 5.11.- Nivel B. Protección integral.**

1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.1.- El Nivel B, de protección integral, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones históricoartísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A.

1.2.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel B, de protección integral, a su vez divididos en los grados B1 y B2, en la documentación del presente Plan Especial.

2.- Condiciones particulares de la edificación.

2.1.- Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Cuarto de las presentes Normas.

En el caso de los edificios con Nivel B2, también podrán admitirse obras de reforma y acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Capítulo Cuarto, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección B otorgado por el presente Plan Especial.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad y otras condiciones de situación y forma establecidas en el Capítulo Cuarto del presente Plan Especial. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte (aumento de altura) sobre el edificio originario.

Para estas obras de ampliación, no podrán sobrepasarse los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima establecidos en las condiciones particulares de la zona de ordenanza a la que pertenezca la manzana en que se sitúe la edificación catalogada, salvo que la edificabilidad ya materializada del edificio en cuestión sea mayor, en cuyo caso este será el límite máximo.

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

2.2.- Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

2.3.- Los elementos y construcciones catalogadas en este Nivel B, de protección integral, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.

2.4.- Cuando la obra plantee una actuación excepcional de ampliación, o de alteración de alguna de las características del edificio por causas suficientemente justificadas, se aportarán, como anexos, documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

**Artículo 5.12.- Nivel C. Protección tipológica o ambiental.**

1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.1.- El Nivel C, de protección tipológica o ambiental, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, no alcanzan el carácter singular de los inmuebles calificados en los niveles de protección A y B, pero los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos o formas de habitar tradicionales, o por contar con una significación especial en la configuración de la imagen urbana.

1.2.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel C, protección tipológica y ambiental, en la documentación gráfica de este Plan Especial.

2.- Condiciones particulares de la edificación.

2.1.- Los edificios comprendidos en este Nivel C de protección, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Cuarto de las presentes Normas.

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

Se admitirán obras de ampliación, en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad y otras condiciones de situación y forma establecidas en el Capítulo Cuarto del



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

presente Plan Especial. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias y protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en el Catálogo, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

Cuando sobre los edificios incluidos en este nivel C de protección se hayan producido actuaciones en fachadas exteriores o interiores que desvirtúen sus valores podrán reformarse estas desde el mejor criterio de reposición del aspecto original del edificio o, cuando éste no esté documentado, desde el criterio de restaurar el orden afectado

2.2.- Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel C o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos fundamentales de la edificación. Caso de no existir especificación suficiente de estos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

2.3.- En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios o elementos catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

2.4.- La documentación exigida para este tipo de edificios será:

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

sustitución en el mismo.

**Artículo 5.13.- Intervención singular.**

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

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

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

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

**Artículo 5.14.- Intervenciones sobre elementos catalogados.**

1.- Ámbito de aplicación.

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

2.- Estructura portante.

2.1.- La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.

2.2.- Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

2.3.- Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

2.4.- En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

### 3.- Características exteriores de la edificación.

#### 3.1.- Fachadas exteriores.

a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

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

#### 3.2.- Rejerías y cierros metálicos.

a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales el carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b) En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

#### 3.3.- Cubiertas.

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

b) Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas, antepechos y otros elementos.

c) Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

3.4.- Carpinterías.

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

b) La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

c) Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d) En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

e) Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

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

3.5.- Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

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

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

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

5.- Instalaciones.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

la edificación.

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

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

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

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

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

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

### **Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado.**

#### **Artículo 5.15.- Áreas de Rehabilitación Integrada.**

1.- Todas las parcelas y edificaciones incluidas en la Delimitaciones del Conjunto Histórico de Medina Sidonia, se consideran incluidas en Áreas de Rehabilitación Integrada (A.R.I.), de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

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

3.- El Ayuntamiento de Medina Sidonia instará con la mayor brevedad posible, en caso de no haberlo efectuado a la fecha de la aprobación del presente documento, la declaración del ámbito del Conjunto Histórico como A.R.I., a los efectos de lo previsto en el RD 244/85, así como la consiguiente declaración de Áreas de Actuación Preferente (A.A.P.), para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de estas características.

#### **Artículo 5.16.- Programas de Rehabilitación.**

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

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

- La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.
  - Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población (talleres artesanales en las plantas bajas).
  - La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.
  - La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico, especificados en el Catálogo del Plan Especial.
  - La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial en aquellos casos que se encuentran presentes hacia espacios libres.
  - Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas.
  - La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente.
- En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.
- La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención.

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

**Artículo 5.17.- Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico**

1.- El Ayuntamiento de Medina Sidonia, al objeto de potenciar las medidas de protección del patrimonio, coordinar las actuaciones destinadas a tal fin, y promover la puesta en valor del mismo, por sí mismo o por encargo a la Empresa Municipal de Promoción Desarrollo y Gestión Municipal, la creación de un Grupo Impulsor de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, con capacidad de gestión para incentivar políticas de recuperación y revitalización urbana del patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos ligados al mismo.

2.- Dicho organismo municipal, entre sus diversos cometidos, propondrá la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integrada, Preferente y/o Concertada, así como coordinará la gestión de los diversos Programas de Rehabilitación, los Programas Especiales de apoyo de la Imagen Urbana, etc.

**Artículo 5.18.- Medidas de fomento.**

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

2.- Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social.

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

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

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

A tales efectos, los edificios protegidos dentro de los Niveles A y B, protección singular e integral monumental e integral, podrán acogerse al coeficiente de reducción de dicho valor catastral contemplado para la protección integral.

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

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

- El Nivel de Protección que le asigne el Plan Especial el Plan Especial de Protección específico vigente, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.
- El estado de conservación del inmueble.
- El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.
- La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del Plan Especial.
- El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.
- La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

8.- El Ayuntamiento, una vez establecidas las correspondientes Áreas de Rehabilitación Integrada, fijará para cada una de ellas un programa de priorización de las operaciones de rehabilitación, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

Se considerará para cada edificio las circunstancias apuntadas en el punto anterior.

## **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

### **Disposiciones Generales.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

### **Artículo 5.19.- Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.**

#### 1.- Patrimonio Arqueológico.

1.1.- Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

1.2.- La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

1.3.- El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

#### 2.- Patrimonio Etnográfico.

2.1.- Son bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales a lo largo de la adaptación de la colectividad al entorno espacial del hábitat. Así se incluyen en este sentido, entre otros, los denominados Oficios y Modos de Hacer, las manifestaciones festivas, la cocina tradicional, las formas singulares de expresión, la literatura oral, música, bailes y vestimentas asociadas, el Patrimonio Arqueológico-Industrial y la Cultura del agua, es decir, todos aquellos elementos inmateriales (simbólicos) y materiales relacionados con la hidráulica tradicional en su sentido más amplio (sistemas de captación, de distribución o conducción y almacenamiento, etc...).

2.2.- Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas instalaciones o equipamientos cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad de esta comarca y presente en el ámbito grafiado del Plan Especial.

3.- Se entiende por bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del Plan Especial.

4.- La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del municipio de Medina Sidonia se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento, o en su caso, en el marco de Protección correspondiente al Plan Especial.

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

### **Artículo 5.20.- Régimen de Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

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

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

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

4.- Las normas contenidas en la presente Ordenanza, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el actual documento del Plan Especial de Medina Sidonia.

5.- Cuando pudieran existir discrepancias entre las normativas contenidas en el Plan Especial y las determinaciones del Plan Especial de Medina Sidonia, se estará a la aplicación de las normas que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.

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

**Artículo 5.21.- Perímetros y Entornos de Protección del Conjunto Histórico.**

1.- El presente Plan Especial de Medina Sidonia recoge los perímetros correspondientes a la delimitación del Conjunto Histórico Declarado actualmente vigente y además una zonificación de protección arqueológica vinculadas con los perímetros del Entorno de Protección del propio Conjunto Histórico Declarado justificado en base a los distintos hallazgos arqueológicos detectados o que se detecten en un futuro, y susceptibles de hacer comprensible el desarrollo evolutivo de la ciudad.

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

3.- Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio arqueológico están sujetas a las sanciones establecidas en la LPHE y LPHA.

**Normas de procedimiento.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**Artículo 5.22.- Actividades sujetas a licencia.**

1.- Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico de la ciudad de Medina Sidonia, las actuaciones arqueológicas previstas en estas Normas para los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a la Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección Arqueológica de la ciudad de Medina Sidonia.

2.- Quedan exceptuadas de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido en la presente normativa.

3.- Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las mismas, deberá realizarse una excavación arqueológica acorde con los Niveles de Protección establecidos y grafiados en este Plan Especial, para determinar la existencia de restos subyacentes y evaluar su importancia.

En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

4.- En la licencia de obras se estará a lo dispuesto en el Plan Especial vigente, haciendo constar en la licencia de cada obra que comporte una afección o remoción del subsuelo, los siguientes apartados:

a Nivel de afección del solar está en virtud de su localización dentro del Plan Especial, especificando el porcentaje de excavación o las cautelas arqueológicas que le correspondan.

b Los valores porcentuales de excavación señalados deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que puedan ser descubiertos, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

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

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

e Que, según legislación vigente, existe obligación del promotor y de la Dirección Facultativa de la Intervención Arqueológica de realizar dicha intervención, de acuerdo con la reglamentación correspondiente.

f Que, asimismo, existe la prohibición de comienzo de las obras hasta tanto el promotor reciba la correspondiente autorización administrativa por parte de la Consejería de Cultura (Art. 23.1. de la Ley de PHE y Art. 48.3 del Reglamento de Protección y Fomento del PHA).

g Obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

conservación preventiva a las que se hace referencia la legislación vigente, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

h Que si existiera el hallazgo casual de un bien mueble con valores propios del Patrimonio Histórico Español en el transcurso de las obras, será de aplicación la legislación vigente del Patrimonio Histórico, en especial el art. 44.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Arqueológico de Andalucía. Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección.

**Artículo 5.23.- Ámbito de aplicación.**

1.- Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el Plan Especial serán de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

2.- De la conjunción de la Zonificación Arqueológica, el Nivel de Protección asignado y el tipo de obra a realizar se derivarán las cautelas y los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

**Artículo 5.24.- Criterios de Protección Arqueológica.**

1.- La delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica (zonificaciones arqueológicas) supone la identificación de áreas sobre las que se contemplan unas medidas de conservación y de protección arqueológica.

a Áreas incluidas dentro de las delimitaciones de ámbitos específicos de protección arqueológica: se atenderán a las zonificaciones arqueológicas grafiadas en la documentación planimétrica del presente Plan Especial.

b Áreas no incluidas dentro de las delimitaciones de ámbitos específicos de protección arqueológicas: no existen a la fecha presente hipótesis elaboradas que permitan establecer una propuesta de zonificación suficientemente argumentada, rigiéndose por la protección que determina el Plan Especial o por el principio de hallazgo casual, el cual quedará sometido al régimen y procedimiento contemplados para el mismo en la legislación de Patrimonio Histórico.

2.- Los inmuebles o solares existentes en el interior de la zona grafiada delimitada como Conjunto Histórico, atenderán a la normativa establecida en los Niveles de Protección del Patrimonio Arqueológico de la ciudad de Medina Sidonia. A los efectos del presente Plan Especial de Protección, se distinguen los siguientes niveles de protección: a Áreas de Reserva Arqueológica o Conservación Preferente.

b Nivel de Protección Arqueológica I: protección arqueológica máxima.

c Nivel de Protección Arqueológica II: protección arqueológica normal.

d Nivel de Protección Arqueológica III: protección arqueológica cautelar.

3.- Cuando pudieran existir discrepancias entre las determinaciones del Catálogo de este Plan Especial de Medina Sidonia, y el Plan Especial vigente, se estará a la aplicación de las normas que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del Patrimonio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

4.- Las intervenciones en solares o inmuebles que contengan elementos, emergentes o subyacentes, pertenecientes a las fortificaciones de la ciudad de Medina Sidonia, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en la presente normativa de protección. Asimismo será obligatorio que, conjuntamente con el proyecto de edificación sometido a licencia urbanística, se presente un estudio de análisis arqueológico previo de posibles restos de estructuras emergentes, evaluando, en su caso, la afección de las obras sobre dichos restos. El Proyecto de obra completo será sometido a la previa autorización por parte de la Consejería de Cultura.

**Artículo 5.25.- Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente.**

1.- Se entienden como tales, aquellas áreas delimitadas con específica protección arqueológica en las que se atiende a una política de conservación preferente para preservar el patrimonio arqueológico soterrado, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar los elementos detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

2.- En el ámbito del presente Plan Especial, los ámbitos susceptibles de ser delimitados como Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente son los que a continuación se señalan:

- La zonificación arqueológica vinculada con el perímetro amurallado completo de la zona del Castillo.
- La zonificación arqueológica vinculada con el antiguo Convento de S. Francisco y actual Cine Thebussem así como el espacio comprendido hasta la zona del previsible amurallamiento de época romana.
- La zonificación arqueológica comprendida entre el Arco de la Pastora y la Fuente de la Salada hasta la Puerta del Sol.
- La zonificación arqueológica comprendida a lo largo del borde Sur del Barrio de Santiago hasta su conexión con el barrio de Santa Catalina.

3.- Las parcelas de cualquier tipo colindantes con los restos emergentes del recinto amurallado fenicio, romano y medieval de trazado más externo, en su tramo comprendido entre el Arco de la Pastora y la Puerta del Sol, dada su consideración jurídica de B.I.C., en la realización de proyectos de obra nueva mantendrán una distancia de separación respecto de la muralla de 3 mts de separación y de 3 mts intramuros del mismo y cuyo propósito será la de creación de parques o adarves lineales de titularidad pública y el facilitar las labores de conservación y mantenimiento de las murallas de la ciudad.

4.- En estas Áreas de Conservación Preferente tan se prohíbe la realización de cualquier tipo de actuaciones que supongan la remoción del subsuelo, en especial sótanos y semisótanos, a menos que la Administración competente en materia arqueológica autorice protección e integración de los restos aflorados en la edificación o espacio que se proyecte, y siempre que:

- Los usos a que se destina la edificación sean de equipamiento o singulares que permitan tal integración, protección y puesta en valor.
- En proyectos vinculados con fondos de inversión pública de índole cultural o equipamientos culturales que se proyecten en tales zonas y aprovechen edificaciones



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

preexistentes.

- Las actuaciones vinculadas con la dotación de infraestructuras o redes de servicios, que además deberán realizarse bajo control arqueológico.

En cualquier caso, será requisito imprescindible la realización de la intervención arqueológica preceptiva.

5.- En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice, la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras arqueológicas de interés que se descubran, así como aquellas otras que vengan a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica. Cualquier actuación estará sometida a un seguimiento arqueológico sobre el terreno.

6.- En caso de que los restos descubiertos sean susceptibles de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), se deberá contemplar la posibilidad de su integración en la actuación autorizada mediante las correspondientes intervenciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

7.- En las zonas de Conservación Preferente las instalaciones aéreas de telecomunicaciones, antenas y otros dispositivos de transmisión quedan prohibidas.

8.- Las zonas de Conservación Preferente tenderán a la conservación de los ámbitos y cuencas visuales que permitan ensalzar los restos arqueológicos emergentes y la fisonomía y el paisaje circundante en el que se enmarcan los restos, adecuando así la altura de la vegetación circundante.

9.- Las plantaciones arbóreas o de reforestación que se realicen en estas zonas de Conservación Preferente, con prioridad máxima en el entorno y laderas del Castillo, deberán realizarse bajo un seguimiento arqueológico debidamente autorizado por la Consejería de Cultura y con especies vegetales de porte bajo y autóctonas del piso termoclimático y geológico en el que se enclava la ciudad. Queda expresamente prohibido el desfonde mecánico

**Artículo 5.26.- Niveles de Protección Arqueológica en Áreas de Intervención Arqueológica. Ámbito de aplicación.**

1.- Se entienden por Áreas de intervención Arqueológica en el ámbito del Plan Especial a todas las zonificaciones arqueológicas grafiadas en el presente documento que no tienen la consideración de Áreas de Conservación Preferente.

3.- Las Áreas de Intervención Arqueológica grafiadas correspondiente a las zonificaciones incluidas en el ámbito del presente Plan Especial de Protección, asignan a dichas zonificaciones un Niveles de Protección y condiciones particulares para asegurar su adecuada protección.

4.- A los efectos del presente Plan Especial se distinguen los siguientes Niveles de Protección:

Nivel de Protección Arqueológica I: protección arqueológica máxima.

Nivel de Protección Arqueológica II: protección arqueológica normal.

Nivel de Protección Arqueológica III: protección arqueológica cautelar.

**Artículo 5.27.- Nivel de Protección Arqueológica I. Definición y ámbito de aplicación.**

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica I en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológico.

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

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

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

La excavación arqueológica se realizará hasta la cota de afección del obra, menos en un punto, en que se obtendrá una lectura estratigráfica completa. Por su interés científico, se podrá continuar hasta los niveles geológicos .

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

5.- Para las obras de rehabilitación que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A. o incluido en el presente Catálogo edilicio del Conjunto Histórico. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación e integración en la propia obra, con el objetivo de recuperar hasta donde se pueda la fisonomía original del inmueble.

6.- Para las obras de dotación de infraestructuras y redes de servicios, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras, siempre que las obras no supongan sustitución de las anteriores infraestructuras. En caso de obra nueva, prevalecerá la cautela arqueológica marcada para cada grado de protección.

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

**Artículo 5.28.- Nivel de Protección Arqueológica II. Definición y Ámbito de Aplicación.**

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafadas con Nivel de Protección Arqueológica II en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien no existe información contrastada aportada por



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

las fuentes históricas, ni existen otros datos que provengan de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra.

2.- Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica II, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar. 3.- Igualmente, los ámbitos del suelo no urbanizable incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica II, atenderán a las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obras o actuaciones que se tenga previsto ejecutar.

4.- Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica extendida a un porcentaje comprendido entre el 70% y hasta un máximo del 100% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

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

6.- Para las obras de rehabilitación que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación e integración en la propia obra, con el objetivo de recuperar hasta donde se pueda la fisonomía original del inmueble.

7.- Para las obras de dotación de infraestructuras y redes de servicios y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

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

**Artículo 5.29.- Nivel de Protección Arqueológica III. Definición y Ámbito de Aplicación.**

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica III en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas o se prevee que .

2.- Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica III, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

Igualmente, los ámbitos del suelo no urbanizable incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica III, atenderán a las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obras o actuaciones que se tenga previsto ejecutar.

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

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

4.- Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida hasta un porcentaje máximo del 70% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

En el caso de que durante la realización de los sondeos estratigráficos no apareciesen restos arqueológicos será necesario llevar a cabo un seguimiento arqueológico con un control de movimiento de tierras, ante la posibilidad de hallazgos que no hayan sido localizados en el transcurso de la excavación por sondeos.

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

6.- Para las obras de rehabilitación que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A. o incluido en el presente Catálogo edilicio del Conjunto Histórico. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación e integración en la propia obra, con el objetivo de recuperar hasta donde se pueda la fisonomía original del inmueble.

7.- Para las obras de dotación de infraestructuras y redes de servicios y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

8.- Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica,



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a la realización de la excavación arqueológica en área abierta o con sondeo estratigráfico.

**Artículo 5.30.- Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes.**

1.- Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos pertenecientes a las murallas fenicias, romanas y medievales de la ciudad de Medina Sidonia, de carácter extensivo, lineal o puntual localizados por encima de la rasante actual, así como aquellos inmuebles o estructuras arquitectónicas, completas o parciales, de interés histórico o arqueológico (baños, tenerías, aljibes, puentes, rábitas, etc.) situados por encima de la rasante susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica. Las áreas o elementos comprendidos en esta categoría son los identificados como tales en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológica.

2.- Las parcelas o inmuebles que se localicen en el trazado hipotético de cualquiera de las líneas de muralla o en las existan tales restos defensivos, dado que las murallas, en calidad de exponente de arquitectura militar tienen la consideración de B.I.C. (como Monumento, según Disposición adicional Segunda de la Ley 16/1985, art. 20.4 y art. 23 Ley 1/1991), no podrán realizarse obras sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución (Ley 16/1985 de PHE art. 19.1, y art 34 y 35 de la Ley1/1991, de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía). De igual modo, las remociones de tierra que se realicen sobre la misma o su entorno más inmediato (plantaciones arbóreas, obras de acometidas de redes de servicios, etc...) requerirán informe vinculante de la Consejería de Cultura con objeto de evaluar si tales obras pudieran afectar al Monumento. En el proyecto arquitectónico sería aconsejable la inclusión de un Conservador-Restaurador que apoye el proceso técnico de consolidación muraria.

3.- Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos defensivos tenderán de forma obligatoria a la conservación y consolidación, si bien también podrán ser objeto de su puesta en valor. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.

4.- Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, conjuntamente con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica previo de análisis de estratigrafía muraria de las estructuras emergentes. Dicho análisis previo así como la posterior intervención arqueológica que se acometa, deberán evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preveerá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

5.- Para el resto de estructuras emergentes se atenderá igualmente a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

**Artículo 5.31.- Restos subyacentes de fortificaciones y otras estructuras edilicias.**

1.- Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos pertenecientes a las murallas protohistóricas y medievales de la ciudad de Medina Sidonia, así como los viales y conducciones hidráulicas de época romana y cualesquiera otros, de carácter extensivo, lineal o puntual situados bajo la rasante actual susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

2.- Las parcelas o inmuebles que se localicen en el trazado hipotético de cualquiera de las líneas de muralla o en las existan tales restos defensivos, dado que las murallas, en calidad de exponente de arquitectura militar tienen la consideración de B.I.C. (como Monumento, según Disposición adicional Segunda de la Ley 16/1985, art. 20.4 y art. 23 Ley 1/1991), no podrán realizarse obras sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución (Ley 16/1985 de PHE art. 19.1, y art 34 y 35 de la Ley 1/1991, de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía). De igual modo, las remociones de tierra que se realicen sobre la misma o su entorno más inmediato (plantaciones arbóreas, obras de acometidas de redes de servicios, etc...) requerirían informe vinculante de la Consejería de Cultura con objeto de evaluar si tales obras pudieran afectar al Monumento. En el proyecto arquitectónico sería aconsejable la inclusión de un Conservador-Restaurador que apoye el proceso técnico de consolidación muraria.

3.- Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos defensivos tenderán de forma obligatoria a la conservación y consolidación, si bien también podrán ser objeto de su puesta en valor. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.

4.- Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, conjuntamente con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras subyacentes. Dicho análisis previo así como la intervención arqueológica deberán evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preveerá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

5.- Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias subyacentes.

**Artículo 5.32.- Exenciones de cautelas arqueológicas.**

1.- Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan Especial del Conjunto Histórico, hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles.

Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, o que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., que quedarán sometidas al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de Protección del patrimonio y de la presente normativa.

2.- Quedan exentas de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, aunque si estas intervenciones se localizan en edificaciones que se encuentran dentro de cualquiera de los niveles de protección arqueológicos por los que se rige el Plan Especial, deberá presentarse a la Consejería de Cultura un proyecto de intervención o estudio arqueológico en que se realice un análisis previo de las estructuras emergentes.

3.- El procedimiento para la solicitud de la exención de cautelas arqueológicas se iniciará en el Ayuntamiento de Medina Sidonia y se trasladará ante la Delegación Provincial de Cultura. Así se solicitará mediante escrito razonado del promotor de la obra y de la Dirección Facultativa, y Planos visados del proyecto de ejecución definitivo (Planta de



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

cimentaciones y alzados) sobre dicho inmueble. En todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de Protección del Patrimonio y que, en caso de que se cree una Oficina Técnica de Arqueología Municipal, deberá contar con el informe favorable previo de la misma.

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

**Artículo 5.33.- Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas.**

Las Intervenciones Arqueológicas serán dirigidas por técnicos cuya titulación y experiencia acreditada esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

**Artículo 5.34.- Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas.**

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

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

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

**Documentación**

**Artículo 5.35.- Tipo de intervenciones arqueológicas.**

Se entiende por Intervenciones arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterrados, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico. Las intervenciones arqueológicas estarán sujetas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente, que actualmente ha sido desarrollado en el Decreto 168/03, de 17 de junio (B.O.J.A. nº 134 de 15 de Julio de 2003).

En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos, que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico. No obstante para la realización de cualquier tipo de intervención arqueológica, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

A. Excavación arqueológica en área abierta o extensión.

1.- Se entienden como tales las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

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

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

B. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

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

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

C. Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras.

1.- Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin estricta metodología arqueológica, ante la posible aparición de restos de interés arqueológico y para realizar un registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los movimientos de tierras para que, mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectada, se atiende a su correcta documentación gráfica.

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

D. Análisis murario de estructuras edilicias emergentes.

1.- Consiste en la documentación mediante análisis arqueológico (estratigráfico, espacial, etc.) de las estructuras arquitectónicas (murallas, pavimentos, etc.) que emergen del suelo. Se actuará sobre las estructuras de esencial interés para la investigación arqueológica.

2.- Se procederá al estudio con metodología arqueológica en aquellos proyectos de obra que actúen sobre estructuras arquitectónicas de época histórica, independientemente



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

de su estado de conservación actual o de si forman una entidad o son elementos segregados de la edificación original. Se actuará sobre las estructuras emergentes sometidas a obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de estructuras portantes verticales en edificios incoados o declarados B.I.C. o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. También se considerará necesario llevar a cabo un estudio o análisis de aquellos edificios o estructuras emergentes que se encuentren dentro del Conjunto Histórico del municipio de Medina Sidonia y en los que hayan sido constatados vestigios estructurales o constructivos de interés histórico o arqueológico.

E. Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

Se trata de proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos, para los que será necesario aportar la documentación y cumplimentar los requisitos según lo dispuesto en el título III de la Ley 1/1991, de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía (art. 21 y siguientes).

**Artículo 5.36.- Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.**

1.- Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Asimismo, y de conformidad con el art. 59.1. de la Ley 1/1991, de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, la Consejería de Cultura podrá autorizar mediante procedimiento simplificado la realización de un actividad arqueológica de urgencia cuando exista peligro de pérdida o destrucción de bienes del Patrimonio Arqueológico.

2.- La competencia de autorización de actividades arqueológicas corresponde al Director General de Bienes Culturales según legislación vigente. Asimismo, los Delegados Provinciales de la Consejería de Cultura tienen reconocida esta competencia en los casos descritos en la Resolución de 21/3/2000 de la Dirección General de Bienes Culturales.

**Artículo 5.37.- Proyectos de Intervención Arqueológica. Estructura y contenidos.**

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

2.- El Proyecto de Intervención Arqueológica tendrá que regirse por lo dispuesto en los contenidos indicados en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio) o en su defecto, a la normativa vigente.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

### **Artículo 5.38.- Informe o Memoria Preliminar de la Intervención Arqueológica.**

#### **Contenido.**

1.- Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe o Memoria Preliminar de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente. Dicho Informe o Memoria Preliminar presentará un contenido que deberá ajustarse a la Normativa Vigente al respecto de los resultados de las intervenciones arqueológicas, según se dispone en el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Asimismo, esta memoria Preliminar deberá aportar como mínimo la información descrita en los siguientes apartados:

a) Informe técnico descriptivo de la intervención.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc.

b) Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas atendiendo a la caracterización de las áreas de caracterización histórica que conforman el complejo denominado Conjunto Histórico de la Ciudad de Medina Sidonia y de su término municipal. Asimismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

2.- En atención al Conocimiento y Protección del Patrimonio Arqueológico de Medina Sidonia, exigida en la Normativa del Plan Especial vigente, se entregará una copia del Informe Preliminar de la intervención arqueológica en el Ayuntamiento (Oficina Técnica de Arqueología Municipal si existe) con objeto de integrar la nueva documentación aportada en la Base de Datos municipal.

### **Artículo 5.39.- Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.**

1.- El contenido de la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio) o en su defecto, a la normativa vigente.

2.- En atención al Conocimiento y Protección del Patrimonio Arqueológico de Medina Sidonia, exigida en la Normativa del Plan Especial vigente, se entregará una copia de la Memoria de la intervención arqueológica en el Ayuntamiento con objeto de integrar la nueva documentación aportada en la base de datos municipal. Procedimiento para la obtención previa de autorización de la Consejería de Cultura

### **Artículo 5.40.- Procedimiento y solicitudes.**

1.- El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Medina Sidonia en el momento de la solicitud de las licencias. Así toda obra mayor realizada en el Conjunto Histórico deberá contar con la preceptiva autorización municipal, en base a la cual se iniciará el proceso administrativo de solicitud de intervención arqueológica ante la Consejería de Cultura siguiendo los requisitos previstos en la legislación vigente y en el



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2.- Cuando se produzca la creación de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, ésta tendrá a su cargo el mantenimiento del control de las tramitaciones municipales y será la encargada de comunicar a la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz de la existencia de proyectos de construcción que puedan motivar hallazgos de restos arqueológicos y de informar a los promotores de las obras sobre el tipo de intervenciones que deben llevar a cabo, según se dispone en el presente Plan Especial, o en función, en su caso, de lo que establezca la Delegación Provincial.

Estos cometidos se realizarán de acuerdo a lo siguiente:

Solicitud de emisión de Informe Arqueológico Previo. Cualquier promotor de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles podrán solicitar a la Oficina Técnica de Arqueología Municipal la emisión de un informe histórico-arqueológico previo donde se indiquen las afecciones y/o cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión, ante la solicitud de obra nueva o reforma.

En el supuesto que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Medina Sidonia comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar el Proyecto de investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

Solicitud de tramitación de Proyectos de Intervención Arqueológica vinculado a Proyecto de obra. Conjuntamente con la documentación del Proyecto de obra requerida, se adjuntará el Proyecto de Intervención Arqueológica oportuno para su tramitación ante la Consejería de Cultura según la Zonificación Arqueológica y los Niveles de Protección establecidos en el Plan Especial y en los Planes Especiales vigentes. Cuando pudieran existir discrepancias entre las normativas contenidas en los Planes Especiales de Protección y las determinaciones del Plan Especial de Medina Sidonia, se estará a la aplicación de las normas que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.

Solicitud de tramitación de control arqueológico de movimiento de tierras. Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Medina Sidonia la solicitud de licencia para intervención arqueológica específica e independiente de cualesquiera otro proyecto de obra de nueva planta y/o demolición, que será considerada como una obra de movimiento de tierras. No obstante, su autorización definitiva corresponderá a la administración competente en materia de protección de Patrimonio Arqueológico y quedará sometida en su tramitación y autorización al procedimiento administrativo anteriormente descrito.

3.- El Ayuntamiento de Medina Sidonia en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

a El tipo de intervención arqueológica necesaria en cada caso de acuerdo a lo dispuesto en la Normativa del presente Plan Especial. En todo caso, será la Delegación Provincial Cultura de Cádiz la encargada de definir la intervención a realizar.

b La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.

c La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto el promotor reciba la correspondiente autorización administrativa por parte de la Consejería de Cultura (Art. 23.1. de la Ley de PHE y Art. 48.3 del Reglamento de Protección y Fomento del PHA).

d La obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

estructuras excavadas y/o a excavar.

e En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

f Si existiera el hallazgo casual de un bien mueble con valores propios del Patrimonio Histórico Español en el transcurso de las obras, será de aplicación la legislación vigente del Patrimonio Histórico (art. 44.1. de la Ley 16/1985 de 25 de junio del PHE; art. 50 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de PHA y los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Arqueológico de Andalucía).

g La administración competente en materia de Protección del Patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Medina Sidonia y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.

h En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Medina Sidonia comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

i La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

4.- El Ayuntamiento de Medina Sidonia en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica.

5.- El Ayuntamiento de Medina Sidonia comunicará a los órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

6.- El Ayuntamiento de Medina Sidonia velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas. Si se produjeran daños al Patrimonio Histórico, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y Decreto 19/1995, de 7 de febrero, del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía) sobre infracciones administrativas y sus sanciones correspondientes, y se dará conocimiento a los órganos competentes de tal circunstancia improcedente para que actúe en consecuencia.

## **6 EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

### **DISPOSICIONES GENERALES.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

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

1.- La ejecución del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Medina Sidonia corresponde a su Ayuntamiento, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto,

mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de las clases de suelo de que se trate y de los objetivos de protección u otros que en cada caso se pretenden.

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

3.- El Ayuntamiento de Medina Sidonia facilitará la participación de los interesados y, los derechos de iniciativa e información por las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

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

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

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

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

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

**Artículo 6.3.- Convenios urbanísticos**

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

2.- Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

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

4.- La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Medina Sidonia, como Administración urbanística actuante, se integrará en el Patrimonio



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Municipal del Suelo.

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

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

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

2.- El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Medina Sidonia, en función del interés urbanístico y de protección del patrimonio y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente los instrumentos de detalle que procedan, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, alterar la programación de los suelos urbanos no consolidados, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan Especial, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, o acordar la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no se opte por la expropiación, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

**Artículo 6.5.- Instrumentos de actuación urbanística.**

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

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

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

**Artículo 6.6.- Definición y Clases.**

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

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

a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan Especial previstos para el establecer en detalle y sobre levantamientos topográficos precisos las ordenaciones que el Plan Especial establece para las Áreas de Reforma en suelo urbano no consolidado y para las Áreas de Ordenación en suelo urbano ordenado.

b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios para implementar políticas de fomento de la rehabilitación.

**Artículo 6.7.- Estudios de Detalle.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

1.- El Plan Especial establece para las Áreas de Reforma (Unidades de Ejecución) y para las Áreas de Ordenación la obligación de formular y aprobar un Estudio de Detalle para cada una de ellas con el objeto de establecer con precisión alineaciones, rasantes y ordenación de detalle de la edificación ordenada en el Plan Especial.

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

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

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

Los Estudios de Detalle no podrán alterar las edificabilidades, cesiones de suelo mínimas, alturas, ni las condiciones de uso de las parcelas. Además recogerán fundamentalmente la volumetría establecida por el Plan Especial.

No obstante, podrán producir ajustes o adaptaciones particulares a la vista de la adaptación al terreno, a las rasantes reales o a las pendientes de las parcelas.

Podrán también ajustar la edificabilidad máxima, medida en metros cuadrados de techo edificable total a la medición real de los terrenos, en más o en menos proporcionalmente a su superficie contrastada.

Con independencia de los exigidos en el Plan Especial, el Ayuntamiento podrá, cuando sea necesario, exigir la formulación de otros Estudios de Detalle sobre ámbito de parcela o parcelas con el fin de definir en detalle sus condiciones de edificación dentro de la Normativa del presente Plan. Estos Estudios de Detalle requerirán la autorización de la Consejería de Cultura.

## **INSTRUMENTOS DE GESTION.**

### **Artículo 6.8.- Sistemas de Actuación**

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

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

## **INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.**

### **Artículo 6.9.- Clases de Proyectos.**

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

- De Urbanización.
- De Parcelación.
- De Edificación.
- De Otras Actuaciones Urbanísticas.
- De Actividades e Instalaciones.

### **Artículo 6.10.- Contenido y tramitación.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos, salvo el de urbanización, será el establecido en el Título III de las Normas Subsidiarias vigentes o en el Planeamiento General adaptado a la L.O.U.A. que las sustituya.

**Artículo 6.11.- Condiciones particulares de los proyectos de intervención.**

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

Levantamiento completo del edificio o de las zonas a intervenir.

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

Documentación histórica disponible, en su caso.

Intervenciones anteriores conocidas y sus efectos

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

Memoria de materiales de fachada, cubierta e instalaciones (aire acondicionado, electricidad, voz y datos, etc...)

**ANEXO**

**CONDICIONES PARA LAS ÁREAS INTERVENCIÓN**

Se incluyen las condiciones particulares de ordenación, pormenorizada, ordenación física, condiciones de ejecución y programación de las:

Áreas de Reforma (U.E. de las NN.SS.)

Áreas de Ordenación

Áreas de Mejora Urbana

Área de Protección y Mejora

En el caso de las Unidades de Ejecución sin desarrollar de las vigentes NN. SS., se reflejan, en la primera página su estado actual y las previsiones de uso y aprovechamiento que estas contienen y que constituyen la referencia para la nueva ordenación del Plan.

Será preceptiva la redacción de Estudios de Detalle para las Áreas de Intervención, con autorización previa de la Consejería de Cultura, salvo en los casos en que así se indica en las fichas.

**Situación**

**Estado actual**

**AREA DE REFORMA AR-01 Cristo de la Sangre**

**SITUACIÓN**

Terrenos no edificados en el cerro del Cristo de la Sangre, con topografía pronunciada, forman parte del paisaje de Medina Sidonia. Incorporan la ermita del Cristo de la Sangre.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

## OBJETIVOS

Completar la trama urbana residencial en la Puerta de Jerez consolidando su carácter de vía urbana, y en la continuidad de la Calle Monjas Viejas, Portería y Desconsuelo.

Rehabilitación de la Ermita del Cristo de la Sangre como equipamiento público

Dotación de un hotel de gran calidad con capacidad para reuniones y congresos.

Recuperación y protección paisajística del cerro Cristo de la Sangre como espacio público transitable.

Restauración de la Ermita para usos públicos.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Residencial
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	30.238
Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,55
Superf. edificable máxima (m <sup>2</sup> t)	16.630
Densidad Máxima (vdas/hect)	60
Nº máximo vdas	180

UE-13 de las Normas Subsidiarias

Superficie máx. edificable 16.630 m<sup>2</sup>, cesión para zonas verdes de 15.000m<sup>2</sup> y equipamiento de 520 m<sup>2</sup> que incluye la antigua ermita del Cristo de la Sangre. Tipología manzana cerrada 2 plantas.

## CONDICIONES PARTICULARES

El espacio libre en ladera sobre la Hoya de Santa Ana tendrá tratamiento vegetal de repoblación con especies adecuadas.

Los espacios libres y mirador junto a la Ermita garantizarán las conexiones peatonales hacia las cotas bajas de la ciudad.

Cesión y rehabilitación de la Ermita del Cristo de la Sangre como equipamiento público, con posibilidad de uso compartido por convenio con el uso hotelero.

Cesión y ordenación del espacio libre comunitario entorno al equipamiento

Deberá controlarse la altura de la edificación en la c/ Puerta de Jerez para que no interrumpa las vistas recíprocas del cerro.

La manzana V1 podrá alcanzar tres plantas en la alineación de la Avenida de la Sierra.

Se contabilizarán en la edificabilidad máxima, todas las superficies útiles, sobre y bajo rasante de todos los usos excepto garages bajo rasante de acuerdo a las Condiciones del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

## DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle sobre levantamiento topográfico preciso y a nivel de anteproyecto. El Estudio de Detalle podrá ajustar las alineaciones y rasantes a la topografía y a las edificabilidades máximas establecidas por manzana.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Sistema de Compensación.  
Proyecto de Urbanización  
Primer Cuatrienio

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Uso Característico	Vivienda		
Aprovech. medio (m2t/m2s)	0,55		
		90%	10%
Aprovech. objetivo (m2t)	16.630	14.967	1.663
Cesiones suelo	Esp. Libre	Equip.	Viaro
	15.000	520	4.700

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Manzana	Uso Pormenor.	m2 suelo	m2 techo
V1	Vivienda	576	1.280
V2	Vivienda	806	1.397
V3	Vivienda	792	1.368
V4	Vivienda	1.282	2.242
V5	Vivienda	1.054	1.602
HO6	Hotelero	3.744	5.808
V7	Vivienda	814	1360
V8	Vivienda	947	1573
Total	Vivienda	10.018	16.630

### AREA DE REFORMA AR-02 Alcubilla

#### SITUACIÓN

Parcela situada entre la Avenida de Andalucía y Puerta de Jerez con edificaciones aisladas, topografía pronunciada y arbolado de interés.

#### OBJETIVOS

Desarrollo residencial en la Avda de Andalucía y ordenación de las conexiones con la Avenida de la Sierra y Calle Puerta de Jerez.

Ordenación de la calle Puerta de Jerez como vía urbana de forma conjunta al área de Cristo de la Sangre.

Creación de espacio libre privado mancomunado con mantenimiento del arbolado existente de interés.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Residencial
Superficie bruta (m2)	5.400
Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	0,80
Superf. edificable máxima (m2t)	4.320
Densidad Máxima (vdas/hect)	70



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Nº máximo vdas	37
----------------	----

### U.E.-16 de las Normas Subsidiarias

Superficie máx. edificable 4.320 m<sup>2</sup>, cesión para viario de calles peatonales y ampliación del viario perimetral. Tipología bloques alineados o unifamiliar en hilera, con 2 plantas.

### CONDICIONES PARTICULARES

Sobre la manzana V1 se respetarán las rasantes existentes junto a las edificaciones actuales y la ordenación de vías peatonales y espacios libres mancomunados con el arbolado existente de interés.

Uso comercial compatible en planta baja en la Avda. de Andalucía. Cesión de viario para resolver el encuentro entre la Avda. Andalucía, Puerta de Jerez y Avenida de la Sierra, y para las conexiones peatonales transversales entre Avda. Andalucía y Puerta de Jerez.

La manzana V1 podrá alcanzar tres plantas en la alineación de la Avenida de la Sierra.

Se contabilizarán en la edificabilidad máxima, todas las superficies útiles, sobre y bajo rasante de todos los usos excepto garages bajo rasante de acuerdo a las Condiciones del Título 4 de las Normas Urbanísticas

### DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle sobre levantamiento topográfico preciso y a nivel de anteproyecto. El Estudio de Detalle podrá ajustar las alineaciones y rasantes a la topografía y a las edificabilidades máximas establecidas por manzana.

Sistema de Compensación.

Proyecto de Urbanización

Primer Cuatrienio

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Uso Característico	Vivienda		
Aprovech. medio (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,80		
		90%	10%
Aprovech. objetivo (m <sup>2</sup> t) 3.888 432	4.320		
Cesiones suelo	E. Libre	Viario	
		1.720	

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Manzana	Uso Pormenor.	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> techo
V1	Vivienda	217	652
V2	Vivienda	173	347
V3	Vivienda	582	1343
V4	Vivienda	109	218
V5	Vivienda	1.222	1760



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

E.Libre priv.		1.377	
Total		2572	4320

### AREA DE REFORMA AR-03 Espiritu Santo

#### SITUACIÓN

Parcelas situadas en el acceso oeste al núcleo, en el borde del Conjunto Histórico, y en el encuentro de las calles Espiritu Santo y Torreón.

#### OBJETIVOS

En una situación y enclave importante se pretende la ordenación de un nuevo espacio urbano que resuelva el acceso a Medina Sidonia desde el oeste y mediante su enlace con la nueva ronda propuesta.

Mejora del encuentro de las calles Espiritu Santo y Torreón.

Nueva ordenación de la manzana para permitir futura conexión de la Ronda Urbana y aumentar la distancia del talud, de la edificación y el viario de borde.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Residencial
Superficie bruta (m2)	6.150
Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	0,70
Superf. edificable máxima (m2t)	4.300
Densidad Máxima (vdas/hect)	60
Nº máximo vdas	37

#### UE-17 de las Normas Subsidiarias

Superficie máx. edificable 4.300 m2, cesión para zonas verdes de 1.640m2 y para paseo peatonal perimetral de 1.300 m2 . Tipología manzana cerrada 2 plantas.

#### CONDICIONES PARTICULARES

Las alineaciones de la edificación permitirán la ejecución de la nueva ronda urbana oeste, cuyo trazado se considera vinculante La cesión de espacios libres interiores a la unidad de ejecución se incrementa con el espacio libre frente a las edificaciones de Espiritu Santo con un total de 1.258 m2, que se urbanizará conjuntamente y a cargo de la Unidad de Ejecución.

Deberá efectuarse un detallado informe geotécnico con anterioridad a la redacción del Estudio de Detalle que establezca la estabilidad y capacidad portante del terreno, así como las medidas correctoras necesaria de contención de tierras y estabilización del talud

Se contabilizarán en la edificabilidad máxima, todas las superficies útiles, sobre y bajo rasante de todos los usos excepto garages bajo rasante de acuerdo a las Condiciones



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

### DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle sobre levantamiento topográfico preciso y a nivel de anteproyecto.  
Sistema de Compensación.  
Proyecto de Urbanización.  
Primer Bienio

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Uso Característico	Residencial		
Aprovech. medio (m2t/m2s)	0,70		
		90%	10%
Aprovech. objetivo (m2t)	4.300	3.870	430
Cesiones suelo	Espacio Libre y viario		
	3.070m2		

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Manzana	Uso Pormenor.	m2 suelo	m2 techo
V1	Vivienda Unif.	3.080	4.300
Total		3.080	4.300

### AREA DE REFORMA AR-04 Huerto de Moreno

#### SITUACIÓN

Terrenos situados entre la calle Puerta de Jerez, la Avenida Cervera Pascual, Calle Salada y terrenos de la Unidad "La Alcubilla"

#### OBJETIVOS

La Unidad "Huerto de Moreno" (UE-14 de las Normas Subsidiarias), se encuentra en fase de ejecución, según Estudio de Detalle, aprobado en desarrollo de las NN.SS. de Medina Sidonia, Gestión Urbanística resuelta, obras de urbanización ejecutadas y parcialmente edificado.

Se prevé, sin embargo, la realineación de las parcelas colindantes con el lienzo de muralla próximo al Arco de la Pastora, de manera que se cree un adarve peatonal que conecte la Plaza de la Pastora con los sistemas de espacios libres existentes, al tiempo que libere a la muralla de esta servidumbre y se facilite una intervención consolidadora sobre ella. Esta operación puede hacerse sin afectar a los contenidos de edificabilidad del Estudio de Detalle aprobado y en ejecución.

De la misma manera se establecen alineaciones de la edificación en la manzana V1 de cesión, sobre la cual el Ayuntamiento suscribió convenio de permuta con los propietarios, para obtener el suelo de viario peatonal descrito, colindante con el lienzo de Muralla, por lo que no resulta necesario otro instrumento de gestión, ni la modificación del existente.

Las restantes determinaciones sobre condiciones de la edificación mantendrán las



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

previsiones cuantitativas y de otro tipo, contenidas en el Estudio de Detalle vigente.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Residencial
Superficie bruta (m2) (resultante )	7.416,57
Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	Según Estudio de Detalle
Superf. edificable máxima (m2t)	Según Estudio de Detalle
Densidad Máxima (vdas/hect)	Según Estudio de Detalle
Nº máximo vdas	Según Estudio de Detalle

### AREA DE REFORMA AR-05 Traseras de la Iglesia

#### SITUACIÓN

Terrenos en torno a las Traseras de la Iglesia Mayor y calle Ducado de Medina Sidonia, que incluyen edificaciones de la calle Misericordia.

#### OBJETIVOS

Tratamiento del vacío existente tras la Iglesia Mayor y claustro como espacio público sobre aparcamiento para liberar la Plaza de la Iglesia de vehículos Mantenimiento de las edificaciones sobre Plazuela de la Iglesia Mayor y nueva definición de la alineación de la calle Misericordia.

Dignificar y potenciar el uso de un espacio deteriorado que se incluye en el entorno de B.I.C. propuesto.

Permitir una pequeña ampliación de las instalaciones del Museo Parroquial, en la trasera del Claustro

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Residencial
Superficie bruta (m2)	2.380
Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	0,80
Superf. edificable máxima (m2t)	1.900
Densidad Máxima (vdas/hect)	70
Nº máximo vdas	16

#### UE-18 de las Normas Subsidiarias.

Se revisan los objetivos y determinaciones de la NN. SS. por resultar incompatibles con las condiciones del entorno del B.I.C. Iglesia Mayor de Santa María la Coronada

Se revisa igualmente el ámbito y el Uso asignado en las Normas

#### CONDICIONES PARTICULARES

El espacio libre se dotará de aparcamiento con acceso desde la calle Misericordia, con la posibilidad de cubrición del mismo coincidiendo con la zona actualmente edificada, garantizando la continuidad del espacio libre sobre dicha cubrición hasta la calle Alcázar.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

La cota de acabado del Espacio Libre no podrá superar la altura de 3m sobre la calle Misericordia en ningún punto.

Apertura de acceso peatonal al espacio libre desde la Plaza de la Iglesia Mayor a fin de dejar exento el lateral noroeste del claustro de Santa María.

Demolición de la casa de la esquina de c/ Misericordia y Ducado de Medina Sidonia.

### DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle sobre levantamiento topográfico preciso y a nivel de anteproyecto.

Sistema de Expropiación

Proyecto de Urbanización

Primer Cuatrienio

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Uso Característico	E. Libre y Aparcamiento		
Aprovech. medio (m2t/m2s)	0,80		
Aprovech. objetivo (m2t)	0	0	0
		90%	10%
Suelo a expropiar.	Espacio Libre y viario		
	2.814,18		

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Usos	Suelo (m2)	Techo (m2t)	
Equipamiento	313,40	626	(Iglesia)

### AREA DE ORDENACIÓN AO-01 Santa Catalina

#### SITUACIÓN

Vacios urbanos del Barrio de Santa Catalina producidos por la demolición de la edificación, suelos de propiedad pública.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Residencial
Superficie bruta según cart.(m2)	5.629
Superficie bruta según medic. (m2)	
Superf. edificable máxima (m2t)	
Densidad Máxima (vdas/hect)	
Nº máximo vdas	

Parcelas con calificación de Tradicional Casco Antigo y edificabilidad máxima según condiciones de ordenación, altura y ocupación máxima.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

## OBJETIVOS

Ordenación de los vacíos existentes por ruina y demolición de las edificaciones preexistentes.

El uso residencial se complementa con la incorporación de uso comercial-hotelerero sobre una de las parcelas propuestas.

Realineación de la calle Cigarra

Obtención de espacio libre vinculado a los usos de zoco comercial y hotelero.

Nuevo viario que conecte las calles Cigarra y Benalup.

## CONDICIONES PARTICULARES

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía ha presentado Documentación de Estudio de Detalle sobre los terrenos del Área, de su propiedad en el período de Información Pública del Plan. El Plan incorpora como propia la documentación presentada, compatible con los objetivos propuestos. Dicha documentación se presenta en las páginas siguientes.

El uso comercial-hotelerero podrá realizarse con un proyecto unitario. Se orientará su funcionamiento como zoco artesanal y comercial vinculado al espacio público propuesto.

Aparcamiento vinculado a la calle Cigarra bajo la parcela Comercial-Hotelera, siempre que se justifiquen las medidas necesarias para garantizar la estabilidad y contención de los terrenos.

Se procurará, fraccionar los proyectos de las parcelas residenciales para producir mayor diversidad urbana.

## DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se considera desarrollado el Estudio de Detalle sobre levantamiento topográfico, tal como figura a continuación.

No obstante, podrá desarrollarse Estudio de Detalle alternativo sobre la parcela de uso Comercial-Hotelero, incluso estableciendo nueva volumetría, o, en su caso disponiendo el uso comercial, vinculado a espacio público interior, de igual superficie, en la parte baja del solar (c/Cigarra)

Cesión de viales y espacio libre

Primer Bienio

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Uso Característico	Residencial	
Aprovech. medio (m2t/m2s)	1,29	
Nº max. vdas. 40	6781,50	Espacio Libre Viario
Aprovech. objetivo (m2t)		
Cesiones suelo		
360,60 762		

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Manzana	Uso Pormenor.	m2 suelo	m2 techo



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

V1	Vivienda	675	1.012,50
CH	Comerc-Hotel	1.524	2.361
V2	Vivienda	448	672
V3	Vivienda	516,50	774
V4	Vivienda	476	714
V5	Vivienda	407	610,50
V6	Vivienda	425	637,50
Total		4.471,50	6.781,50

### AREA DE ORDENACIÓN AO-O2 Musulmanes

#### SITUACIÓN

Vacios urbanos entre la calle Castillo y calle Musulmanes.

#### OBJETIVOS

Desarrollo residencial sobre los vacíos existentes, con la definición de alineaciones y volúmenes que formalicen la imagen de la calles Musulmanes, de gran importancia en el entorno próximo a la ladera del Castillo.

Se mantendrá la continuidad peatonal de la calle Castillo hacia la calle Musulmanes.

El Plan Especial establece esta Área con el fin de definir específicamente los parámetros de su edificación, así como su volumetría, alineaciones, etc. Se hace necesario esta aproximación de detalle por las especiales condiciones topográficas y de contacto con la vía pública de estas parcelas.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Residencial
Superficie bruta (m2)	1.769,10
Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	resultante condiciones
Superf. edificable máxima (m2t)	resultante condiciones
Densidad Máxima (vdas/hect)	
Nº máximo vdas	

Parcelas con calificación Transitoria Casco Antiguo y Ampliación de Casco y edificabilidad máxima según condiciones de ordenación, altura y ocupación máxima.

Altura de 1 planta frente calle Musulmanes.

#### CONDICIONES PARTICULARES

Se realizará un estudio preciso de rasantes y alineaciones a fin de garantizar el menor impacto visual y la mejor integración con la edificación colindante.

En la alineación de la calle Musulmanes se levantará sólo una planta sobre rasante, sin perjuicio de que la edificación presente 2 plantas útiles hacia la ladera (parte posterior)

#### DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Estudio de Detalle sobre levantamiento topográfico preciso y a nivel de anteproyecto. El Estudio de Detalle podrá ser único, o desarrollarse independientemente dos Estudios de Detalle en los ámbitos divididos por la calle Castillo, puesto que ambos ámbitos están equilibrados en cuanto a edificabilidad. En caso de desarrollarse en dos Estudios de Detalle, el número máximo de viviendas se cada ámbito será de 11 vdas para las parcelas V1 y V2, y de 6 para la Parcela V3. No será obligatorio alcanzar el número máximo de viviendas.

Cesión de viales.

Primer Bienio

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Uso Característico	Residencial	
Aprovech. medio (m2t/m2s)	1,27	
Nº max. vdas.	17	
Aprovech. objetivo (m2t)	2.255	
Cesiones suelo	Espacio Libre	Viario
		35

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Manzana	Uso Pormenor.	m2 suelo	m2 techo
V1	Vivienda	271	352
V2	Vivienda	861	1.119
V3	Vivienda	603	784
		1.735	2.255

### AREA DE ORDENACIÓN AO-03 Puerta del Sol

#### SITUACIÓN

Vacío urbano junto a la Puerta del Sol emplazado entre las calles Alarcón y Nuestra Señora de la Paz.

#### OBJETIVOS

Desarrollo residencial sobre el solar desocupado existente, permutado por el Ayuntamiento con la Empresa de Asistencia Afanas, por otra parcela de equipamiento.

Definir nuevas alineaciones y volúmenes que tengan en consideración la Puerta del Sol y el entorno inmediato.

Apertura de vial que resuelva las conexiones con la Puerta del Sol y calle Alarcón y que conecte con la calle Nuestra Señora de la Paz.

Formalización de espacio libre frente a la Puerta del Sol.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Residencial
Superficie bruta (m2)	1.091
Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	Según Normas
Superf. edificable máxima (m2t)	
Densidad Máxima (vdas/hect)	
Nº máximo vdas	



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Calificado en las NN.SS. de Medina Sidonia como parcela de equipamiento, que se traslada, mediante permuta, a otra localización.

### CONDICIONES PARTICULARES

Edificabilidad máxima de 1,50 sobre parcela neta residencial.

Resto de condiciones según la calificación residencial 2 del PEPCH.

El Estudio de Detalle concretará las alineaciones interiores de patios de parcela. La solución de planta de la edificación, expuesta gráficamente, se considerará vinculante en cuanto a alineaciones exteriores.

### DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle sobre levantamiento topográfico preciso y a nivel de anteproyecto.

Cesión de viales y espacio libre.

Primer Bienio

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Uso Característico	Residencial	
Aprovechamiento medio (m2t/m2s)	0,96	
Aprovechamiento objetivo (m2t)	1044	
Cesiones suelo	Viario	E.Libre
	323	72

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Manzana.	Uso Pormenor	m2 suelo	m2 techo
V1	Vivienda	553	829,50
V2	Vivienda	143	214,50
Total		696	1.044,00

### AREA DE ORDENACIÓN AO-4 Príncipe Alfonso

#### SITUACIÓN

Conjunto de parcelas y edificaciones ubicadas entre las calles Príncipe Alfonso y Porvenir.

#### OBJETIVOS

Desarrollo residencial sobre las edificaciones existentes, manteniendo la definición de nuevas alineaciones y volúmenes que define el Estudio de Detalle aprobado y vigente para la creación de nuevo vial de conexión entre las calles Príncipe Alfonso y Porvenir.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Residencial
Superficie bruta (m2)	1.727
Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	Según Estudio de Detalle
Superf. edificable máxima (m2t)	Según Estudio de Detalle



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Densidad Máxima (vdas/hect)	Según Estudio de Detalle
Nº máximo vdas	

Parcelas con calificación de Tradicional Casco Antiguo y edificabilidad máxima según condiciones de ordenación, altura y ocupación máxima.

El Ayuntamiento aprobó Estudio de Detalle, en desarrollo de las NN.SS. para la creación de un nuevo vial de conexión entre las calles Príncipe Alfonso y Porvenir.

### CONDICIONES PARTICULARES

Edificabilidad máxima de acuerdo a las NN.SS. y Estudio de Detalle vigente. (max. 1,50 m2s/m2t sobre parcela neta.

Resto de condiciones según las Normas de Edificación generales del presente Plan Especial y las particulares de la calificación Residencial 2.

El Proyecto de Edificación concretará las alineaciones interiores de patios de parcela. La solución de planta de la edificación, expuesta gráficamente, se considerará vinculante en cuanto a alineaciones exteriores

### CONDICIONES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Proyecto de Edificación sobre levantamiento topográfico preciso.

Cesión de viales grafiados.

Primer Bienio

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Uso Característico	Residencial	
Aprovechamiento medio (m2t/m2s)		
Aprovechamiento objetivo (m2t)	2.310	
Cesiones suelo	187	según E.D.

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
Manzana	Uso Pormenor.	m2 suelo	m2 techo
V1	Vivienda	579	868,50
V2	Vivienda	961	1.441,50
Total		1.540	2.310

### AREA DE ORDENACIÓN AO-05 Plaza de la Zapata

#### SITUACIÓN

Conjunto ubicado en torno de la Plaza de la Zapata, el aparcamiento entre ésta y la calle Conil y la nueva propuesta de la Ronda.

#### OBJETIVOS

Ordenación que garantice la conexión de la nueva Ronda con el Conjunto Histórico, manteniendo y cualificando el espacio libre de la Plaza de la Zapata

Ampliación del aparcamiento en superficie, vinculado ahora al trazado de la nueva Ronda, dentro del sistema de Aparcamientos perimetrales.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

Nueva ordenación del espacio libre en ladera bajo las edificaciones de calle Garrido, permitiendo compatibilizar el uso del espacio libre, la conexión peatonal entre calles, con la edificación de un aparcamiento.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	E.L. y Aparcamiento
Superficie bruta (m2)	5317
Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	
Superf. edificable máxima (m2t)	
Densidad Máxima (vdas/hect)	
Nº máximo vdas	

Parcelas incluidas en su mayor parte en suelo urbano, y en la delimitación del Conjunto Histórico que cuentan con calificación de Espacio Libre.

#### CONDICIONES PARTICULARES

Aparcamiento en superficie estimado en 90 plazas.

Aparcamiento en edificación estimado 60 plazas.

Tratamiento superficial del aparcamiento como espacio libre sobre el mismo, con acceso peatonal que salva el desnivel existente.

#### DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Estudio de Detalle.

Primer Bienio

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Uso Característico	E. Libre /Aparcamiento
Aprovechamiento medio (m2t/m2s)	
Aprovechamiento objetivo (m2t)	
Cesiones suelo	

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS			
	Uso Pormenor.	m2 suelo	m2 techo
E.L 1/ AP	E. Libre/aparc.	844	1.688
E.L. 2	E. Libre	289	
E.L.3	E.Libre	471	
AP	Aparcam.	3.045	
Viario		667	

#### ÁREAS DE MEJORA URBANA

#### ÁREA DE MEJORA URBANA AM-1 Entorno de la Iglesia Mayor

#### DESCRIPCIÓN DEL ÁREA



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

El ámbito delimitado para esta actuación comprende los espacios libres en torno a la Iglesia Mayor de Santa María la Coronada desde el Arco de Belén hasta el espacio inmediatamente trasero al claustro y el ábside de la Iglesia, según se observa en el Plano adjunto.

### **OBJETIVOS y CONDICIONES DEL ÁREA**

1.- Supresión del tráfico rodado entre el Arco de Belén y la calle S. José, remodelando las circulaciones según propuesta de movilidad, y el aparcamiento de la Plaza. Restricción al servicio público y abastecimiento.

2.- Reurbanización de la Plaza y el entorno inmediato de la Iglesia, de acuerdo a los criterios expresados en el Catálogo de espacios libres.

3.- La operación se completa con la prevista en el AR-1 "Traseras de la Iglesia" de obtención de aparcamiento y espacio libre.

Se propone dejar exento el Monumento en el lateral Norte del Claustro, recomponiendo las medianeras vistas que lo vinculan artificiosamente a unas edificaciones residenciales; se considera necesario restringir el tránsito y eliminar el estacionamiento de vehículos como elementos distorsionantes para el cumplimiento de los objetivos previstos.

La Plaza de la Iglesia Mayor deberá potenciar su vinculación simbólica a la Iglesia de Santa María y su importancia como privilegiado mirador de la ciudad y de su entorno próximo. Las arquitecturas que la conforman ofrecen un carácter indefinido que favorece esa puesta en valor, pero deberán modificarse las texturas de sus pavimentos, considerando una unidad de tratamiento formal que englobe la Plaza, la bajada hacia el Arco de Belén y los accesos escalonados a la Iglesia.

**SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 3.639 M2**

**ÁREA DE MEJORA URBANA AM-2 Plaza de España y Libertad**

### **DESCRIPCIÓN DEL ÁREA**

El Área incluye las Plazas de España y Libertad, conectadas por el Arco del Ayuntamiento. La Plaza de España posee una singular configuración formal en sus fachadas que provocan una relevante escenografía urbana.

De forma trapezoidal cerrada en su lindero Sur por el edificio consistorial, en el siglo XIX se plantaron árboles en el perímetro, creándose una bancada corrida con respaldos de cerrajería. En la actualidad, el perímetro queda reservado para la circulación de vehículos, dejando una isla central peatonal con solería de piedra repuesta en torno a 1990.

### **OBJETIVOS y CONDICIONES DEL ÁREA.**

El entendimiento de este espacio como corazón administrativo, comercial y cívico de Medina exige un planteamiento global: La actuación que se propone consta de:

1.- Restricción del tráfico de paso entre las calles Varos y Pablo Iglesias al servicio público y abastecimiento, de acuerdo a la propuesta de movilidad del Plan.

2.- Suprimir el paso de vehículos por el lateral Este de la Plaza., derivando el tráfico de Calle Varos directamente a S. Juan.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

2.- Realizar un estudio urbano que permita tomar decisiones en cuanto a la unificación del espacio de la Plaza, uniformando rasantes y recuperando su antiguo carácter de alameda.

3.- Reordenar la Plaza de la Libertad, que adolece de un irrelevante tratamiento y uso, excesiva contaminación visual y desproporcionada ocupación del espacio público como aparcamiento, y su conexión formal con la Plaza de España.

**SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 3.350 M2**

**ÁREA DE MEJORA URBANA AM-3 Colegio Dr. Thebussem**

### **DESCRIPCIÓN DEL ÁREA**

El área delimitada está constituida por los terrenos ocupados actualmente por el colegio público Dr Thebussem y el teatro de su mismo nombre, Tanto su situación de mirador en el borde de la ladera oeste, como por su potencialidad derivada de las hipótesis de la existencia en el lugar del templo de Hércules-Melkaart, posiblemente del foro romano. y del Convento de San Francisco, el área presenta un alto interés. y una oportunidad de investigación arqueológica y reinterpretación de su función urbana.

### **OBJETIVOS y CONDICIONES DEL ÁREA.**

1.- Reinterpretación de funciones urbanas, equipamiento cultural y dotación de espacios libres

2.- La existencia actual del colegio público y la necesidad de preservar los equipamientos existentes conducen a una previsión ordenada y diferida. En efecto, el Plan Especial propone el traslado de la instalación docente a una zona de equipamiento situada en el borde de la calle Vejer y Avenida de la Janda, (en el margen exterior del conjunto histórico, de acuerdo a las determinaciones que debe hacer en su día el Plan General de Ordenación Urbanística). La nueva ubicación propuesta permite una correcta accesibilidad de la instalación y su funcionamiento en sinergia con terrenos deportivos cercanos.

3.- El traslado permitirá la investigación arqueológica prevista y la reordenación del área con los objetivos de puesta en valor y musealización, en su caso, de los restos arqueológicos, reconstrucción, según nuevo proyecto, del teatro Dr. Thebussem, con posible ampliación para albergar nuevo equipamiento de carácter cultural y disposición de nuevo espacio libre, de tamaño importante y posición privilegiada en la ciudad.

4.- Al mismo tiempo debe resolverse la configuración y relación entre las Plazas de Ramón y Cajal y Poniente y los problemas de conexión viaria (calles Porvenir y Levante).

El carácter de esta operación que sólo debe abordarse a partir del traslado del colegio y de la investigación arqueológica dispuesta, hace imposible e inconveniente establecer determinaciones de ordenación en este momento.

Por ello el Plan Especial remite dicha ordenación detallada a un futuro concurso, estudio de detalle y proyecto que pueda actuar sobre una información completa

**SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 3.350 M2**



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

## **ÁREA DE PROTECCIÓN Y MEJORA APM Cerro del Castillo**

### **DESCRIPCIÓN DEL ÁREA**

El Plan Especial delimita un Entorno de Protección del Castillo, declarado BIC, que se extiende a todo el Cerro delimitado por la circunvalación Este (Avda. de la Sierra y el camino prolongación de la calle Alcalá, la calle Tartesos y la calle Alcázar de Medina Sidonia, todo ello clasificado actualmente como suelo no urbanizable.

### **OBJETIVOS y CONDICIONES DEL ÁREA.**

En el ámbito del Cerro del Castillo el Plan Especial establece una estrategia de protección con varias acciones concordantes que usan diversos instrumentos. Para ello, se delimitan, en este ámbito, tres zonas con objetivos diversos pero coadyuvantes:

Zona de Restauración y puesta en valor del BIC "Castillo de Medina Sidonia". La operación que se propone debe contemplar los siguientes objetivos:

Intervención arqueológica de consolidación de los restos, y acotación de los ámbitos a proteger

Establecimiento de recorridos y ordenación de la visita, incluyendo el yacimiento aflorado en la excavación de la Villa Vieja, así como su interpretación.

Integración paisajística de los depósitos de agua.

Zona de Reforestación de las laderas protegidas del cerro del Castillo. Esta actuación viene ya prevista a través del proyecto de reforestación redactado por la Ingeniero Forestal Amelia Sanchez Moscoso.

El criterio de esta reforestación es el de utilizar especies tanto arbóreas como arbustivas para poblar un terreno en el que las condiciones de vegetación actuales son pobres, y el paisaje que ofrece poco adecuado.

Se pretende por ello crear en la zona una masa forestal constituida por la conjunción de varias especies forestales características de la zona, concordantes entre si y con el medio que las rodea, con objeto de mejorar las condiciones de este paisaje sin que interfiera en la naturalidad de los alrededores, y en la presencia del propio Castillo en el paisaje de la ciudad..

Entre los objetivos para esta zona se prevé también la mejora e integración para uso peatonal del Carril de Santa Ana, y la disposición de un área de descanso de visitantes y mirador en la plataforma del Molino, poniendo éste en valor.

Zona Cultural y Turística, en la finca inmediatamente por encima de las caballerizas del Duque, donde hoy existe una casa fuera de ordenación, al situarse en suelo no urbanizable.

El Plan propone una actuación de saneamiento del lugar, que puede gestionarse mediante expropiación, que complete el espacio libre municipal entre la calle Tartesos y el camino de acceso al Castillo, al mismo tiempo que dignifique las traseras de la manzana adyacente al Arco de Belén, en la calle Cilla y la complete con la ampliación del equipamiento cultural de las Caballerizas del Duque, dotándolo de un centro de acogida al visitante, complementado con una instalación hostelera u hotelera de calidad y pequeño tamaño que recualifique la manzana.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

El terreno horizontal de esta finca y su dimensión permite proyectar una edificación que no presente problemas de impacto visual, sino mas bien ayude a controlar un borde hoy desordenado.

La edificación propuesta no deberá exceder de una edificabilidad total de 1.800 m<sup>2</sup> construidos, a partir de un estudio de impacto visual e integración paisajística, y el proyecto deberá someterse a aprobación de la Comisión Provincial de Patrimonio.