



ANUNCIO

Por resolución del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de diciembre de 2014, tuvo lugar la aprobación definitiva de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SAN FERNANDO, siendo objeto de Anotación Accesorias y depositada en el Registro Autónomo de Instrumentos Urbanísticos, al Número de Registro 2872, en la Sección Instrumentos de Planeamiento del Libro de San Fernando de la Unidad Registral de Cádiz, según Certificación Registral de inscripción y depósito de fecha 10 de febrero de 2015 y en el Registro Municipal correspondiente a la Sección de Instrumentos de Planeamiento – Anotación Accesorias en el asiento nº 27.

Visto lo anterior, se procede a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artº. 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y en la Ley 39/94, de 30 de diciembre, por el que se modifica el artº. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril.

Las Normas refundidas que a continuación se insertan, de conformidad a lo previsto en el artº. 65.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, entrarán en vigor a los 15 días de su publicación:

TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 0.1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de San Fernando (PEPRICH-SF) tiene por objeto la protección y revitalización del área delimitada como tal por Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando, que coincide con el ámbito afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de la ciudad de San Fernando, por Decreto 2667/1996, de 28 de Mayo; de conformidad con lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía de 3 de Julio de 1991 y la legislación urbanística. Así mismo, y de acuerdo con lo establecido en el Título VIII, Artículo 8.17 del vigente Plan General, el presente Plan Especial amplía su ámbito en la zona que se recoge en el Plano de Ordenación O.1 "ÁMBITO DEL PEPRICH-SF".

2. Las presentes Ordenanzas son de aplicación en el ámbito del PEPRICH y sustituyen en dicho ámbito, de acuerdo al Artículo 8.23 del vigente Plan General, a las del Plan General de Ordenación Urbana de San Fernando, aprobado por Resolución de 20 de Julio de 1992 de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía.

Artículo 0.2. Vigencia.

1. El PEPRICH-SF tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente previstos.

2. No será necesaria la modificación del Plan:

a. En los supuestos expresamente previstos en las presentes Ordenanzas;

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	1/50
Versión imprimible con información de firma			



- b. En aquellos otros en que el Plan Especial remite al contenido de Ordenanzas o Reglamentos municipales específicos;
- c. Para resolver las dudas que pueden solventarse mediante el ejercicio de las facultades interpretativas que el artículo 0.6, atribuye al Ayuntamiento;
- d. Para las rectificaciones del Catálogo que se deriven de la declaración de interés cultural de determinados bienes o de acuerdos municipales debidamente motivados, conforme a lo previsto en el artículo 1.4 apartado 2, que modifiquen el régimen de protección aplicable a los edificios con valor patrimonial individual.

Artículo 0.3. Efectos y publicidad.

1. El Plan Especial, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, es público, ejecutivo y obligatorio.

2. Cualquier persona tendrá el derecho a consultar toda la documentación del Plan Especial en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 0.4. Declaración de utilidad pública.

Se declara la utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos expropiatorios, de los terrenos y edificios incluidos en las Áreas de Intervención Preferente, conforme a la delimitación que figura en la ficha correspondiente.

Artículo 0.5. Documentación y grado de vinculación.

1. Toda la documentación del Plan Especial integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. El PEPRICH-SF consta de la siguiente documentación:

- a. Memoria;
- b. Ordenanzas;
- c. Planos de Información
- d. Planos de Ordenación;
- e. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero;
- f. Catálogo de Bienes Protegidos;
- g. Anexos.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	2/50
Versión imprimible con información de firma			



tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 0.6. Interpretación.

1. Las cuestiones de interpretación que se susciten en la aplicación del PEPRICH-SF corresponden a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de San Fernando sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Dichas cuestiones interpretativas se resolverán con sujeción a los criterios establecidos en el sentido que resulte más favorable al respeto de los derechos fundamentales, la protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico, privilegiar los espacios libres, primacía del interés general sobre el interés individual, adaptación a la realidad social del momento en que deban ser aplicadas y equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes del urbanismo.

3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

4. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan Especial como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 0.7. Sujetos responsables de la protección del patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Conjunto Histórico del municipio de San Fernando los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de San Fernando, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 0.8. Competencia para la gestión y ejecución.

1. De conformidad con lo previsto en la legislación vigente la competencia para la gestión y ejecución del PEPRICH-SF corresponderá al Ayuntamiento de San Fernando y a la Comunidad Autónoma de Andalucía en sus respectivas esferas de actuación. No obstante, salvo que expresamente se disponga otra cosa, se entenderá que la Administración actuante es el Ayuntamiento, que ejercerá dichas funciones a través de sus órganos urbanísticos directamente o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	3/50
Versión imprimible con información de firma			



2. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan Especial así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión.

3. En gestión y ejecución del presente Plan, las administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Artículo 0.9. Medios económicos para la protección del patrimonio.

Para las finalidades de protección y revitalización del Conjunto Histórico del municipio de San Fernando, previstas en este Plan Especial, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b. La inversión directa Municipal.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de San Fernando.
- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de San Fernando a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

Artículo 0.10. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial y en consecuencia:

- a. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Conjunto o Conjuntos Históricos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre la delimitación prevista en el presente Plan.
- b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- c. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	4/50
Versión imprimible con información de firma			



- d. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de San Fernando, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan Especial.
2. No será necesaria la modificación del presente Plan Especial para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de San Fernando.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. Situación de las parcelas y regímenes de protección.

Artículo 1.1. Principios y objetivos de la protección.

La protección del Conjunto Histórico de San Fernando se garantiza mediante el cumplimiento de la normativa autonómica, y supletoriamente la estatal, que resulte aplicable; así como de lo establecido en las presentes Ordenanzas, debiéndose respetar en todo caso los siguientes criterios:

1. La conservación del Conjunto Histórico comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente y de su espacio público
2. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que permita el PEPRICH-SF por contribuir a la mejora general del carácter del conjunto, manteniéndose las alineaciones urbanas existentes, si no se hubieren señalado otras por el propio Plan Especial.
3. Sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del conjunto, debiéndose fomentar al mantenimiento del Conjunto Histórico como una estructura urbana viva.

Artículo 1.2. Situación de las parcelas.

Las parcelas del Conjunto Histórico de San Fernando estarán en una o varias de las situaciones siguientes:

- I. Incluidas en un Área de Valor Específico.
- II. Con edificaciones de valor patrimonial individual.
- III. Con edificaciones sin valores específicos o sin edificar.
- IV. Incluidas en un Área de Intervención Preferente o Actuación de Iniciativa Pública.

Artículo 1.3. Áreas de valor específico.

1. Son ámbitos en los que se establece un régimen de protección específico, y que el presente Plan Especial delimita porque la superposición espacial de determinadas morfologías y tipologías dominantes le otorgan una homogeneidad y unidad de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	5/50
Versión imprimible con información de firma			



2. En las actuaciones que se lleven a cabo deberán observarse las prescripciones específicas que, para estas Áreas, se establecen en el Título VI así como las condiciones generales de la edificación establecidas en su Título II en cuanto no se opongan a aquéllas.

Artículo 1.4. Parcelas con edificaciones de valor patrimonial individual.

1. Las parcelas con edificios de valor patrimonial individual estarán incluidas en alguno de los regímenes de protección que se describen a continuación, y que garantizan la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble, con arreglo a las prescripciones de la ficha correspondiente:

- a. Nivel 1, que comprende los edificios monumentales, declarados o incoados Bien de Interés Cultural.
- b. Nivel 2, que se corresponde con aquellos edificios de elevado interés arquitectónico y singular.
- c. Nivel 3, que comprende a los edificios de interés arquitectónico y tipológico.
- d. Nivel 4, que se corresponde con los edificios de interés ambiental para el mantenimiento de la peculiar imagen del Conjunto Histórico.
- e. Nivel 5, que garantiza la conservación de los elementos singulares que justifican la inclusión en este régimen.

2. La clasificación de un edificio en alguno de los niveles establecidos en el apartado anterior podrá ser alterada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los obligados a la conservación de aquél. La resolución será siempre motivada y respetando las limitaciones establecidas en el Artículo 6.2, requiriendo, en todo caso, el informe favorable de la administración competente para la protección del Patrimonio Histórico, así como, cuando proceda, a la correspondiente modificación del Catálogo.

3. Las actuaciones en estos edificios estarán sujetas a las condiciones específicas del régimen de protección aplicable, así como, en su caso, a las particulares del Área de Valor Específico o de Intervención Preferente en que estén incluidos.

4. Los inmuebles comprendidos en los niveles 1 a 5 se incluyen en el Catálogo de Bienes Protegidos, que forma parte de la documentación del presente Plan Especial. Sus valores característicos y exigencias de protección quedan reflejados en la ficha correspondiente.

Artículo 1.5. Parcelas con edificaciones sin valores específicos o sin edificar.

1. Se entenderá que carecen de valores patrimoniales específicos las parcelas sin edificar o las que teniendo edificaciones no estén incluidas en alguno de los niveles de protección a que se refiere el artículo anterior.

2. Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones generales establecidas en el Título II, las particulares del Área de Valor Específico, si estuvieran incluidas en alguna de ellas y en todo caso, se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico y a las características generales de su ambiente.

Artículo 1.6. Áreas de intervención preferente.

1. Son ámbitos de gestión que el Plan Especial delimita para la realización de actuaciones integradas de iniciativa pública predominante. Dichas Áreas son los que se determinan en los planos de ordenación y en las fichas incluidas en el Anexo I del presente PEPRICH-SF.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	6/50
Versión imprimible con información de firma			



2. Las actuaciones que se lleven a cabo deberán ajustarse a las prescripciones establecidas para cada Área en la ficha correspondiente.
3. Asimismo, deberán respetarse las condiciones generales de la edificación establecidas en las presentes Ordenanzas para el mantenimiento de las características de San Fernando, en cuanto no se opongan a las prescripciones específicas contenidas en las mencionadas fichas.

CAPÍTULO II. Condiciones para la intervención en la parcela, la edificación y el espacio público.

Artículo 1.7. Clases de obras.

Las obras a realizar en las parcelas existentes pueden ser de las siguientes clases:

1. De conservación: cuando su objeto sea mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.
2. De consolidación: cuando su objeto sea afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
3. De restauración: cuando su objeto sea la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación o demolición parcial.
4. De rehabilitación: son aquellas obras que respetando básicamente las condiciones estructurales y el aspecto exterior, se llevan a cabo para garantizar un uso adecuado del edificio, cumpliéndose las condiciones mínimas de habitabilidad. El aspecto exterior únicamente se podrá alterar cuando se actúe para reponer o retomar su estado original. Se diferencian dos tipos de rehabilitación:
 - Tipo A.- Rehabilitación sin demoliciones parciales.
 - Tipo B.- Rehabilitación con demoliciones parciales.
5. De nueva edificación, que pueden ser:
 - a. De ampliación: cuando su objeto sea incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
 - b. De sustitución: cuando su objeto sea el derribo de una edificación existente o parte de ella y en su lugar erigir una nueva construcción
 - c. De nueva planta: cuando su objeto sea la construcción sobre solares vacantes.
6. De demolición: cuando suponga la desaparición, total o parcial, de lo edificado.

Artículo 1.8. Intervenciones admisibles según el nivel de protección.

1. De modo general, y sin perjuicio de lo que en concreto determine la ficha correspondiente, en los edificios con valor patrimonial incluidos en el Catálogo se permitirán las siguientes obras:
 - a. En el Nivel 1: Las de conservación, consolidación y de restauración. Habrá casos en los que pueda permitirse la rehabilitación Tipo A.
 - b. En el Nivel 2: Las de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación Tipo A. Se permitirá la rehabilitación Tipo B cuando lo especifique la ficha del Catálogo.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	7/50
Versión imprimible con información de firma			



- c. En el Nivel 3: Las de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación (Tipo A y Tipo B), así como las obras de nueva edificación y de ampliación que resulten permitidas.
 - d. En el Nivel 4: Las de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación (Tipo A y Tipo B), así como las obras de nueva edificación, de ampliación y sustitución, que resulten permitidas.
2. En los edificios con aspectos o elementos singulares protegidos (Nivel 5) se permitirán las actuaciones de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, y nueva edificación, siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que justifiquen su inclusión en este régimen.
3. En todos los casos se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.
4. En todos los niveles de catalogación, las intervenciones generales determinadas anteriormente quedarán limitadas por las específicas que aparezcan en la ficha del Catálogo referidas a cada inmueble.
5. En las parcelas sin valor patrimonial específico, se permitirán intervenciones de cualquier clase, con sujeción a lo establecido en el artículo 1.5.

Artículo 1.9. Criterios para la intervención en el espacio público.

El espacio público del Conjunto Histórico de San Fernando es el principal referente de la memoria colectiva de la ciudad, contribuyendo poderosamente a la estructuración y al reconocimiento de la misma. No sólo ha tenido históricamente un carácter funcional para garantizar el desplazamiento, sino que aún hoy es el marco donde se desarrollan gran número de actividades públicas, asumiendo un papel simbólico en el conjunto de la ciudad y de la Bahía de Cádiz. Las actuaciones sobre este espacio público deben enfatizar esta cualidad y singularidad atendiendo a los siguientes criterios generales:

1. El espacio público del Conjunto Histórico debe modernizarse, respetando su condición de uso común para amplios estratos de la población y su condición de ser sede y lugar de experiencia colectiva.
2. El espacio público deber proyectarse con los mayores niveles de calidad, con los criterios de rigor, identidad y legibilidad, minimizando lo superfluo y lo efímero. Deberán disponerse los mecanismos adecuados que racionalicen el uso y mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras urbanas. Asimismo se deberá justificar adecuadamente la elección y distribución del mobiliario urbano, señalización, plantaciones vegetales y materiales empleados en el diseño de los mismos.
3. Por sus características tipológicas el espacio público no sólo está formado por el suelo de las calles y las plazas, sino por los límites que lo determinan, es decir por su envoltura construida.
4. Las fachadas que conforman el espacio público o aquellas que puedan dividirse desde el mismo, aún teniendo un régimen privado de la propiedad, tienen una condición pública en su límite exterior, debiendo justificarse adecuadamente la composición y elección de los materiales de las fachadas de tal manera que garanticen su incorporación al espacio público de acuerdo con los criterios establecidos en esta Ordenanza.
5. El tratamiento de los planos que definen el espacio público se ajustará, de una parte, al criterio de puesta en valor del patrimonio histórico-artístico existente, y de otra, al criterio de ausencia de competencia con la patrimonial en las nuevas actuaciones, preformando un fondo neutro sobre el cual lo histórico adquiera relevancia.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	8/50
Versión imprimible con información de firma			



Artículo 1.10. Preferencia de las intervenciones.

Teniendo en cuenta que el Conjunto Histórico de San Fernando se ha construido en el tiempo, modificándose a partir de etapas anteriores y que sólo en el presente siglo se ha generalizado la sustitución total de edificaciones preexistentes, el objetivo del Plan Especial es revitalizar las funciones principales del Conjunto Histórico a partir del valor patrimonial heredado. Por ello, se establece como criterios de actuación preferente la conservación, consolidación, restauración y la rehabilitación, orientadas a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos. Estas actuaciones podrán comportar la introducción de modificaciones en el Conjunto Histórico, a partir de la puesta en valor de los diversos periodos de su edificación.

TITULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIAS DE OBRAS

Artículo 2.1. Información urbanística.

1. Cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a las fincas incluidas en el ámbito del presente Plan Especial. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes.
2. Las consultas relativas a la interpretación de las determinaciones del Plan Especial o alguno de los documentos que lo integren, serán resueltas por el Ayuntamiento, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 0.3.

Artículo 2.2. Tramitación.

Las solicitudes de licencia se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y en la legislación general aplicable, con las especificidades que se establecen en los artículos siguientes.

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

Artículo 2.3. Documentación.

Las solicitudes que tengan por objeto cualquier clase de obra distinta de la conservación, deberán acompañarse de la siguiente documentación, además de la que sea exigible con carácter general:

- a. Nota simple informativa de la situación registral de la finca expedida por el Registro de la Propiedad.
- b. Identificación de la parcela en el plano correspondiente.
- c. Reseña histórica, constructiva y arqueológica de la formación y de los valores preexistentes en la edificación, o cuando sea exigible conforme a lo previsto en las presentes ordenanzas, estudio arqueológico visado por el órgano autonómico competente.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	9/50
Versión imprimible con información de firma			



- d. Planos de planta, alzado y sección, a escala 1/100, explicativos del estado actual de la construcción y de los restos arqueológicos existentes, en su caso.
- e. Descripción fotográfica en color de los elementos afectados por las obras.
- f. Planos de planta, alzado y sección, a escala 1/100 que reflejarán, por separado, el estado actual y el estado proyectado y la relación de la zona afectada por las obras con el resto del edificio y con las parcelas colindantes.

Artículo 2.4. Control arqueológico.

1. Por formar parte del patrimonio de la ciudad todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en que se encuentren; se incluirán en una relación de bienes de valor arqueológico y serán objeto de protección de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable y en las presentes Ordenanzas.

2. El Castillo de San Romualdo está incluido en el Nivel de Protección 1 o Protección Integral en la Carta de Riesgo Arqueológico de San Fernando, por lo que deberá ser conservado íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. No se permitirá actuación alguna sobre el inmueble, a excepción de aquellas encaminadas a la investigación, protección, conservación y puesta en valor del mismo.

3. La superficie no edificada del yacimiento Castillo de San Romualdo está incluido en el Nivel 2 o Excavación y posible integración de los restos arqueológicos conservados en la Carta de Riesgo Arqueológico de San Fernando, ya que se presupone la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana.

La intervención arqueológica deberá asegurar el estudio de la secuencia estratigráfica y establecer las medidas adecuadas que hagan compatible el proyecto de obras con la conservación del patrimonio arqueológico inmueble.

La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en esta superficie estará supeditada a la presentación de un informe con los resultados de la mencionada intervención arqueológica, con el correspondiente visado de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con cargo a los presupuestos previstos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio.

Dichas intervenciones serán ejecutadas por un técnico-arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

La excavación arqueológica a realizar en esta superficie abarcará como mínimo un porcentaje del 25% de la superficie edificable y profundizará como mínimo hasta la cota máxima prevista por el proyecto de obra. Asimismo contemplará la realización, como mínimo, un sondeo estratigráfico de 4 mts² (2 x 2 mts) por cada 100 mts² o fracción de la superficie edificable y profundizará hasta el agotamiento de la secuencia estratigráfica.

En caso de documentación de restos inmuebles de notable interés arqueológico durante el transcurso de la excavación a la que se refieren los apartados anteriores, los técnicos municipales competentes en materia de Patrimonio Cultural elevarán a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía una propuesta de compatibilización del proyecto de obra con la conservación de dichos restos. Por último, la desafección o no desafección de los espacios diagnosticados arqueológicamente se referirá exclusivamente a la superficie a edificar en el proyecto constructivo correspondiente.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	10/50
Versión imprimible con información de firma			



4. Por último, todo el ámbito delimitado por el PEPRICH-SF, a excepción del Castillo de San Romualdo y la superficie no edificada del mismo, está incluido en el Nivel de Protección 4 o Documentación Arqueológica y posible remoción posterior de los restos en la Carta de Riesgo Arqueológico de San Fernando.

La licencia de obras en las áreas afectadas por el nivel de protección 4 se verá condicionada a la emisión de un informe arqueológico por parte de los técnicos competentes en materia de Patrimonio Arqueológico, los cuales determinarán, si se diera el caso, el índice de riesgo de pérdida o destrucción y las medidas correctoras a aplicar. En caso positivo, la defensa patrimonial implica en esta ocasión la realización de una intervención arqueológica previa, la cual consistiría en un Control Arqueológico de movimientos de tierra.

En caso de hallazgos de restos arqueológicos durante el control o la vigilancia arqueológicas del movimiento de tierras, será requisito indispensable su notificación inmediata a los técnicos de la Consejería de Cultura, quienes determinarán en última instancia la paralización preventiva de las obras con el objeto de aplicar, si fuese necesario, nuevas medidas arqueológicas correctoras al respecto.

5. En todo caso, las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.

6. Otorgada la licencia, el Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico competente las incidencias que surjan en la fase de ejecución de las obras y que pueden ser relevantes a efectos del ejercicio de las facultades de control, que aquél tiene atribuidas.

7. El coste de las intervenciones arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, será abonado 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.

8. El Ayuntamiento de San Fernando velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que haya decidido la evaluación arqueológica, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las prospecciones o excavaciones previstas.

Artículo 2.5. Información sobre licencias otorgadas.

De las licencias que se otorguen se dará traslado al órgano autonómico competente, para la protección del Patrimonio Histórico en el plazo de diez días a contar desde el siguiente al del otorgamiento, sin perjuicio de la notificación a los interesados conforme a lo establecido en la legislación general aplicable.

Artículo 2.6. Autorización de obras por la administración del patrimonio histórico.

Para la autorización de obras en el Conjunto Histórico se estará a la tramitación oportuna que establezca la normativa sectorial vigente, la cual actualmente, entre otros preceptos establece que, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	11/50
Versión imprimible con información de firma			



o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Así como que, será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

Artículo 2.7. Obras y actuaciones ilegales.

1. Cuando se estuvieren ejecutando obras u otras actuaciones sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones fijadas en una u otra, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como el suministro de cualesquiera de los servicios públicos, procediendo a continuación conforme a lo establecido en los artículos 181 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según los casos.
2. Si las obras o actuaciones estuvieren totalmente concluidas, se estará a lo dispuesto en los artículos 182, 183, 184 ó 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se entenderá que están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior. .
3. Con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que puedan adoptarse conforme a lo establecido en los apartados anteriores y de las sanciones que, en su caso, se impongan, el interesado de la actuación vendrá obligado a restituir el inmueble y su entorno a su situación anterior, siendo de su cuenta los gastos de reconstrucción o demolición que con tal motivo se ocasionen. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Alcalde ordenará la ejecución subsidiaria, a costa del interesado
4. Las facultades que el presente artículo atribuye al Ayuntamiento y al Alcalde se entienden sin perjuicio de las que corresponden a la Administración Patrimonio Histórico, conforme a lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía así como a la Consejería competente en materia de urbanismo de acuerdo con lo previsto en el artículo 188 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
5. La resolución que se dicte se notificará al interesado y al Ayuntamiento. Si es denegatoria, no podrá tramitarse la licencia municipal, archivándose sin más trámite el expediente.
6. El otorgamiento de la autorización por la Administración del Patrimonio Histórico no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y en las presentes Ordenanzas.

TITULO III. DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE SAN FERNANDO

CAPÍTULO I. CARACTERES CONSTRUCTIVOS DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Artículo 3.1. Cimientos y muros.

1. Con el fin de preservar el valor arqueológico e histórico, derivado del mantenimiento de los cimientos e, incluso, de los muros maestros en las sucesivas renovaciones de los edificios, se deberán observar las siguientes prescripciones:

- 0a. En los edificios catalogados la actuación en el subsuelo bajo cualquier modalidad de excavación requerirá una prospección previa a la misma, con el fin de estudiar el alcance

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	12/50
Versión imprimible con información de firma			



y valor de las construcciones preexistentes. La citada prospección no será obligatoria cuando el nuevo edificio fuera a utilizar las cimentaciones preexistentes en sus trazas maestras sin alterarlas.

- b. Se presume la existencia de interés patrimonial en la fábrica cuando los muros tengan un espesor superior a 55 cm. En estos casos, previamente a cualquier intervención que suponga la demolición o transformación intensa de aquéllos, se deberá proceder estudio a que se refiere el apartado b). A estos efectos, se entenderá que existe transformación intensa en las intervenciones de consolidación, restauración y rehabilitación que afecten a los muros.
- c. Cuando por requerimiento de la nueva obra se debiera incluir una cimentación discordante con el mantenimiento generalizado de las trazas originales, la nueva excavación se someterá a lo dispuesto en los apartados anteriores para la parte afectada específicamente.

2. La obligatoriedad o no de las prospecciones a que se refiere el apartado anterior se entenderá referida ala fase de ejecución de las obras, por lo que no excluye la necesidad del control arqueológico previo conforme a lo establecido en el artículo 2.5. Las prescripciones establecidas en dicho control deberán respetarse en todo caso en la fase de ejecución de las obras.

Artículo 3.2. Azoteas y cubiertas.

1. A efectos de esta Ordenanza, se entiende por azotea la cubierta virtualmente plana, terminal de un edificio o construcción. Es azotea transitable aquélla que tiene un acceso directo y que ha sido proyectada para soportar el paso habitual de personas y otros usos. Es azotea no transitable aquélla que ha sido proyectada con restricciones constructivas de uso, y a la que se puede acceder únicamente para su mantenimiento. Se entiende por cubierta inclinada la cubierta terminal con pendientes, que nunca es transitable.

2. Los edificios se rematarán mediante azotea plana transitable o no transitable. Se admitirán lucernarios que no superen el 10% de la superficie construida en planta inferior. Los materiales empleados deberán ser de la misma calidad que los elementos de fachada. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

3. Tratamiento de acabados en azoteas transitables. Los materiales acabados de cubierta corresponderán al ladrillo prensado, según los tradicionales tonos pajizos, ocre y pardos. Asimismo se admitirán cubiertas flotantes de madera u hormigón. En ningún caso se admitirán las telas impermeables vistas ni las chapas de protección lumínica reflectante o similares.

4. Tratamiento de acabados en azoteas no transitables. A las azoteas no transitables se aplicarán las limitaciones relacionadas en el punto anterior, aunque también se admitirán acabados homogéneos de guijarros o similares y otros, siempre y cuando su textura y color no sean causa de ruptura o impacto visual significativo.

5. Cubiertas inclinadas. Sólo se admitirán en caso de intervención en edificios con cubiertas inclinadas. Se prohíbe la formación de buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de los inmediatamente inferiores.

6. Los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta deberán respetar al máximo la armonía del conjunto. En el caso de antenas, chimeneas y ventilaciones forzadas deberán buscarse los puntos más bajos y alejados de las fachadas, minimizando su impacto mediante sistemas colectivos. Cuando alguno de estos elementos quedare fuera de servicio, deberá ser retirado o reparado por el propietario del inmueble.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	13/50
Versión imprimible con información de firma			



Artículo 3.3. Fachadas.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas Ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.
2. Las actuaciones de consolidación, restauración, rehabilitación o nueva edificación deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:
 - a. Se admiten los revocos de cal o cemento fratasado y blanqueados a la cal, así como los morteros monocapa y bicapa continuos y de textura lisa. En cualquier caso, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación.
 - b. Se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería o aplacados, con la condición de utilizar piedras naturales según las coloraciones de tonos pardos, crudos y ocres suaves, y en ningún caso pulimentadas.
 - c. No se admiten muros de ladrillo visto, muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.
 - d. No se admiten rotulaciones ni imaginería sobre los paramentos excepto aquellos, con valor histórico existentes anteriormente a la entrada en vigor del P.E.P.R.I.C.H.
3. Se consideran colores adecuados los de las gamas del color blanco, al igual que aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan característica. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.
4. Criterios compositivos en las intervenciones de nueva planta, excluyendo expresamente a los inmuebles catalogados. Con carácter general se prohíben los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Los criterios compositivos se establecerán con carácter unitario en toda la finca, a cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se prohíbe expresamente la combinación de elementos historicistas y tradicionales con otros racionalistas y modernos. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.
 - 4.1 Planta Baja. Se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine. No obstante, se podrá poner un mayor énfasis en el acceso general.

Los escaparates y aberturas en esta planta tenderán a minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante. Los accesos a aparcamientos, cuando existieren, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos, mediante puerta lisa, pintadas del mismo color que la fachada y eliminando elementos de transición y decoración (hoja frente a vano).
 - 4.2 Huecos. El tamaño y proporción de los huecos en las fachadas será el que cumpla las siguientes limitaciones:
 - a. Para parcelas con altura superior a una planta:

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	14/50
Versión imprimible con información de firma			



- La suma de las superficies de todos los huecos de fachada ha de ser menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie total de la fachada.
 - La suma de la anchura de todos los huecos de fachada en cada planta ha de ser:
 - En la planta baja: menor al sesenta por ciento (60%) de la longitud de la fachada.
 - En el resto de las plantas: menor al cuarenta por ciento (40%) de la longitud de la fachada.
 - En fachadas orientadas al norte (en el sector circular comprendido entre los 315º y los 45º sexagesimales) podrá incrementarse, en las plantas altas, la superficie total de los huecos en un cinco por ciento (5%).
- b. Para parcelas con altura de una planta:
- La suma de las superficies de todos los huecos de fachada ha de ser menor al sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la fachada.
 - La suma de la anchura de todos los huecos de fachada ha de ser menor al cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada.
- 4.3 Balcones y cornisas. Se admiten siempre que la calle tenga en ese punto un ancho de 6,60 metros como mínimo, separados entre sí, como mínimo 4 metros en una misma finca y siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3,40 metros.
- a. El ancho del balcón podrá ser de 1,5 metros y el vuelo no excederá en ningún caso de 0,5 metros en total. La barandilla será de barrotes verticales de hierro, debiendo pintarse como el resto de la fachada. Además podrán utilizarse otros materiales como vidrios, maderas y piedras que sean homogéneas con el resto de la fachada.
- b. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada exteriores correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta.
- c. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo.
- 4.4 Los dinteles guardarán coherencia con los materiales usados en fachada y se ajustarán a las fábricas tradicionales en el Centro.
- 4.5 El empleo de carpintería metálica, plástico o similar deberá restringirse en función del tipo de intervención de que se trate, la situación del hueco dentro de la edificación, el color y los demás factores que pueden incidir negativamente en la estética del edificio. Se recomienda el uso de la madera en las carpinterías, persianas y portones.
- 4.6 Elementos decorativos. Se recurrirá al empleo de materiales de calidad como aplacados y estucos, quedando prohibido el empleo de elementos decorativos miméticos de los históricos.
- 4.7 Elementos sobrepuestos. Se prohíben en fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares, que no cumplan con los requisitos establecidos en el Título V de las presentes Ordenanzas. Se podrán admitir toldos retráctiles, situados en edificios no catalogados, que queden abatidos a la fachada tras el cese de la actividad laboral, y cuyos colores sean blanco, crudo o crema.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	15/50
Versión imprimible con información de firma			



Artículo 3.4. Medianerías.

Será obligatorio el tratamiento como fachada de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

1. Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
2. Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

CAPÍTULO II. CARACTERES TIPOLOGICOS DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Artículo 3.5. Inaplicación a las edificaciones existentes.

En coherencia con los objetivos definidos por el Plan Especial, en las actuaciones tendentes a recuperar y poner en valor el patrimonio edificado, no se considerará situación disconforme con la ordenación la falta de adecuación a las normas del presente Capítulo, salvo en los casos establecidos en el Artículo 3.13 apartado 3.

Artículo 3.6. Parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno, edificada o no, deslindada como unidad predial y registrada. La parcela es la base informativa, funcional y estructural del Plan.
2. La documentación básica del Plan Especial y su expresión gráfica en los correspondientes planos de ordenación contienen una interpretación del parcelario del Conjunto Histórico de San Fernando, que refleja en parte el proceso de formación urbanística de la ciudad. Los ajustes del parcelario se irán produciendo durante la ejecución del Plan.
3. Cuando las características específicas en que se encuentre una parcela permitan proceder a su división o segregación, cada una de las porciones resultantes tendrá una superficie no inferior a 180 m², una fachada no menor de nueve metros, y poder inscribirse dos círculos tangentes de ocho metros de diámetro. No se podrá proceder a la división o segregación:
 - a. Cuando la finca matriz tenga una superficie inferior a 360 m².
 - b. Cuando el resultado fuese atentatorio contra la coherencia tipológica de las parcelas originales o previstas en el Plan Especial;
 - c. Cuando esté expresamente prohibido.
4. Se podrá permitir la agregación de parcelas, salvo lo previsto en la letra b) del apartado anterior, con la finalidad de complementar parcelas inferiores a 180 m² para alcanzar dicha superficie de parcela mínima.
5. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, o en estos en las condiciones establecidas en la letra b) del apartado 1 del artículo 6.4 de las presentes Ordenanzas, con la previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas haya intervenido en agregaciones anteriores.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	16/50
Versión imprimible con información de firma			



6. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ellas existentes.

Artículo 3.7. Alineaciones.

1. Son alineaciones las líneas que establecen los límites de las edificaciones a lo largo de los espacios no edificables.

2. Se entiende por alineaciones existentes las actuales que el Plan Especial recoge sin modificar y por nuevas las que responden a propuestas del propio Plan como consecuencia de operaciones de reforma interior o de reforma de las alineaciones existentes en orden al mejor funcionamiento de la trama urbana, así como al señalamiento de espacios no edificables. A estos efectos, se estará a lo previsto en el plano de ordenación O.3. Ordenación Pormenorizada: Alineaciones y Alturas

3. Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes, en los términos y condiciones establecidos en las presentes Ordenanzas, manteniendo en todo caso la continuidad con la planta que tenga la consideración de baja y en sus inferiores. No tendrán tal consideración los aparatos de aire acondicionado, ni otras instalaciones públicas o privadas cuya instalación quede expresamente prohibida o limitada, al tenor de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 3.8. Alineaciones exteriores.

1. Las alineaciones se consideran exteriores cuando el espacio no edificable sea de uso público, como calles, plazas, paseos y jardines públicos.

2. Las edificaciones respetarán las alineaciones exteriores, sin producir retranqueos. Éstos podrán permitirse, excepcionalmente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle y a condición de que el propietario se comprometa a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, para uso público, la franja que se libere por el retranqueo debidamente urbanizada. Los terrenos cedidos serán inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del Municipio.

Artículo 3.9. Alineaciones interiores.

1. Las alineaciones se consideran interiores cuando el espacio no edificable sea de tipo o uso privado, como jardines privados y restantes espacios privados no edificables.

2. Las alineaciones interiores, en los supuestos en que se establecen, constituyen un límite a la edificación en la parte interior de la parcela, justificado por razones de coherencia paisajística y/o patrimonial con otros sistemas edificados adyacentes.

3. Las alineaciones interiores podrán ser rebasadas en aquellos casos en que, por las características del espacio no edificable, las determinaciones de estas Ordenanzas permitan un porcentaje de flexibilidad dentro del mismo, pero siempre que el incremento de ocupación permitido se materialice en cuerpos de edificación dependientes del principal, aunque no necesariamente contiguos.

Artículo 3.10 Alturas.

1. Altura de la edificación es la dimensión máxima que puede alcanzar el número de plantas señaladas por el Plan para cada parcela.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	17/50
Versión imprimible con información de firma			



2. El número de plantas será el señalado en los planos y en las normas particulares para cada una de las parcelas o manzanas. En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de una planta, salvo que las condiciones particulares de la zona establezcan lo contrario.

3. La altura específica para una parcela o manzana señalada en los planos de ordenación, prevalecerá para dicha parcela o manzana en el caso de contradicción con la determinación genérica de altura máxima establecida en la ficha correspondiente de las normas particulares para la zona en la que se encuentre.

4. Las alturas se medirán entre la cota de referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por encima del último forjado. Para medir la altura se tomará como planta baja la referida a la cota de implantación en el terreno, tomada en el punto medio del frente de la alineación exterior. Para el establecimiento de la cota de referencia de planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- En caso de que la parcela estuviere edificada, la citada cota será la de la planta baja existente.
- Se podrá ajustar en la primera crujía en $\pm 0,50$ metros de altura para adaptarse al terreno en el interior de manzana.
- Las siguientes crujías deberán adaptarse sucesivamente a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste límite equivalente a una planta.
- Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará por el punto medio de cada frente.
- Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a la calle de $\pm 1,5$ metros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de 5 metros, medidos desde cada medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a 5 metros (ver esquema adjunto).

5. De la aplicación de estos criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida para la parcela.

6. La regulación de alturas máximas según el número de plantas señaladas será:

Una planta	4.00m		
Dos plantas	7.30m	PB	«4.00m
		PP	«3.30m
Tres plantas	10.60m	PB	«4.00m
		P1	«3.30m
		P2	«3.30m
Cuatro plantas	13.80m	PB	«4.00m
		P1	«3.30m
		P2	«3.30m
		P3	«3.20m

7. Por encima de estas alturas máximas, y salvo que esté expresamente prohibido en alguna de las Áreas de Valor Específico, se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	18/50
Versión imprimible con información de firma			



instalaciones, cajas de escaleras, elementos complementarios, así como aquellos elementos de instalaciones que por razones tecnológicas o de funcionamiento requieran este emplazamiento imprescindiblemente, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45° que se apoya en el lado superior, de los planos de fachada exterior, en su intersección con el plano de la altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta, así como que no excedan del 20% de la superficie de la última planta. En todo caso, nunca se situarán en la primera crujía, debiendo minimizarse su impacto mediante una correcta integración en el paisaje.

8. En las mismas condiciones que en el apartado 7 anterior, en parcelas donde se prevea una sola planta de altura se podrán elevar por encima de la altura máxima, además de cuartos de instalaciones y cajas de escaleras, cuartos vivideros, siempre que la superficie total no exceda del 30% de la superficie edificable total que le correspondería a dicha parcela por aplicación del artículo 3.13 de las presentes Ordenanzas. Dicha superficie no computará a efectos de edificabilidad.

9. Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados, en cualquier nivel, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio, siempre y cuando no supere el número de plantas que marque el Plan.

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

11. La construcción de entreplantas podrá autorizarse cuando la superficie útil de la misma no exceda del cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la planta a que esté adscrita y no se rebase la superficie edificable máxima. La altura libre del piso de la entreplanta, por encima y por debajo, será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta centímetros (250 cm.). Esta dimensión tendrá la consideración de valor mínimo, independientemente del uso al que se destine la entreplanta.

Artículo 3.11. Patios.

1. Se entiende por patio en el Conjunto Histórico aquella superficie libre de edificación, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación en dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones, y recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba, respondiendo a las siguientes especificaciones:

- a. La superficie mínima de libre de edificación en cada parcela será la equivalente al 30% de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de 5 metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Por tanto, la máxima ocupación (MOcp) en cada parcela será:

$$MOcp = \text{Superficie de la parcela} - 0.3 \times \text{Superficie del solar teórico}$$

- b. Dicha superficie libre de edificación podrá subdividirse en patios, siempre que en cada uno de los patios pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a los dos tercios de la altura total de las plantas a las que sirva, y nunca menor de 3.5 metros de diámetro para parcelas con un ancho inferior. En caso de viviendas unifamiliares y de dos plantas de altura máxima, el lado menor del patio podrá reducirse hasta los 3.0 metros.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	19/50
Versión imprimible con información de firma			



- c. Al menos uno de los patios (patio principal) deberá situarse según la secuencia tradicional: espacio público - zaguán - patio principal, siendo éste visible desde la vía pública, salvo en casos que el fondo de la parcela sobre al que se actúa sean inferiores a 8 metros, o bien, por su forma irregular generen una distribución que merme totalmente la funcionalidad del uso a implantar.
- d. Ninguno de los patios se situará en la primera crujía exterior de la parcela.
- e. Los patios podrán cubrirse con elementos transparentes y reguladora de la luz tales como toldos, monteras, etc., siempre que quede garantizada la iluminación, así como la ventilación en un porcentaje no inferior al 20% de la superficie a cubrir.
- f. Los patios de parcelas de nueva planta o ampliación deberán respetar los árboles existentes.

2. Si se dispusieran, en uno o más lados de los patios, galerías abiertas y comunes, en toda su altura, porticadas o en voladizo, la superficie libre de edificación de cada parcela podrá disminuirse en una superficie equivalente al 50% de la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre la planta baja de dichas galerías, siempre y cuando no se vuele sobre las dimensiones mínimas de patio, de 3 m para viviendas unifamiliares y 3,5 m para viviendas plurifamiliares, en otros usos será de 3 m.

3. Se consideran ventilaciones complementarias las superficies destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad en las diversas plantas. Cuando además de los patios de parcela se proyecten dichas ventilaciones, estas tendrán las dimensiones necesarias para alcanzar los mínimos de habitabilidad exigibles, según la legislación aplicable. En ningún caso, la superficie destinada a ventilación complementaria puede considerarse sustituida por medios mecánicos de aireación, ni computarán a los efectos de superficie libre de edificación. Excepcionalmente, se permitirá una densidad de vivienda superior en casos justificados como, la promoción de viviendas con algún tipo de régimen de protección pública, la rehabilitación de edificios catalogados, o que se declare el interés público.

4. Las edificaciones tradicionales que se conserven y rehabiliten no se consideran disconformes con la ordenación por la falta de adecuación a las normas contenidas en los apartados anteriores, siempre que las obras que se proyecten respeten las alineaciones existentes en planta baja y en plantas de piso o restituyan otras anteriores con mayor superficie de patio.

5. Cuando el uso exclusivo a implantar en una parcela, mediante nueva planta, sea de los admisibles distinto del residencial, la superficie patios podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la actividad, pero nunca en primera crujía.

6. En el caso de parcela medianera existente de superficie igual o inferior a 90m², la dimensión mínima del patio podrá reducirse a conveniencia del proyecto. En el caso de parcela en esquina de superficie inferior o igual a 140 m² o que no se pudiera inscribir en la misma un cuadrado de (5 x 5) metros no será obligatorio la existencia de superficie libre de edificación.

Artículo 3.12. Parcelas con espacio libre privado o jardín.

1. Se consideran parcelas con espacio libre privado o jardín las superficies que el PEPRICH-SF señala específicamente, con el fin de preservar espacios de interés ambiental o susceptibles de ser ajardinados, o por su aportación a la imagen de la ciudad como espacios libres de edificación.

2. En estos casos, cuando se realicen obras de rehabilitación de la edificación existente se podrá rebasar la alineación interior con un incremento de ocupación máximo del 10% del espacio no edificable, por una sola vez a partir de la entrada en vigor de estas Ordenanzas. Este incremento

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	20/50
Versión imprimible con información de firma			



de ocupación no podrá tener lugar si existieren elementos vegetales de interés u otros valores ambientales o culturales que deban ser preservados.

3. En las parcelas señaladas con espacios libres privados o jardín, esta superficie no se computa a efectos de la aplicación de coeficientes de ocupación o del cálculo del techo edificable de la parcela.

Artículo 3.13. Edificabilidad.

1. 1. La máxima edificabilidad teórica (MEdf) de cada parcela, catalogada o no, del Conjunto Histórico se determina en función del número de plantas máximas, independientemente de si la última se deba retranquear o no, y la máxima ocupación (MOcp) establecida para cada una de ellas. Por tanto, la máxima edificabilidad de cada parcela responderá a la siguiente ecuación:

$$MEdf = MOcp \times \text{número de plantas permitidas}$$

2. La máxima edificabilidad permite obtener el techo total de las plantas bajas y las situadas por encima de ésta, que corresponden a los usos principales admitidos en el Conjunto Histórico. Los cuerpos volados de las alineaciones, cuando estuvieran permitidos, no contabilizan a estos efectos.

3. La máxima edificabilidad resultante se vincula a una densidad de viviendas homogénea. La densidad de viviendas permitida en cada parcela será la resultante de dividir el techo total destinado a este uso, incluyendo los espacios comunes de acceso a las viviendas, por el promedio de 90 m². El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m².

Excepcionalmente, se permitirá una densidad de vivienda superior en casos justificados como, la promoción de viviendas con algún tipo de régimen de protección pública, la rehabilitación de edificios cuando se mantengan las unidades residenciales existentes, o que se declare el interés público.

4. En los casos de rehabilitación, cuando el volumen construido fuera superior a la edificabilidad establecida en este artículo, se respetará aquél en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertas provisionales, volumetrías añadidas irregularmente, y otras análogas). En los edificios protegidos se tenderá a restablecer los valores histórico-patrimoniales del inmueble.

5. De acuerdo con la voluntad de recuperación de las funciones dinamizadoras del Conjunto Histórico en relación con la rehabilitación y conservación del patrimonio protegido, se admite que los edificios considerados con los niveles 2, 3 y 4 del Catálogo de Bienes Protegidos que se destinen a uso hotelero o a cualquiera de las clases consideradas como equipamiento privado por este Plan Especial, puedan incrementar, como máximo, su edificabilidad en un 20%, siempre que no se perjudique su valor de protección patrimonial, su relación con la calle o contribuya a una mejora de su adaptación paisajística con el entorno inmediato. En este caso, la parcela quedaría afecta al uso hotelero y/o de equipamiento privado, y como tal figurará inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso de la supresión de dichos usos, se restituirá el techo que otorga específicamente a la parcela el PEPRICH-SF. Cuando una actuación tenga como objeto disponer total o parcialmente de dicho incremento deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle, que debe demostrar la correcta inserción de la actuación en el elemento protegido y su entorno.

Artículo 3.14. Subsuelo.

1. Los sótanos son las plantas inferiores a la que tenga la consideración de planta baja.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	21/50
Versión imprimible con información de firma			



2. Las plantas sótano no computarán a efectos de la aplicación de las máximas edificabilidades establecidas en el artículo anterior.

3. En las plantas sótano no se permitirán usos residenciales. Los restantes usos se atenderán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables y no podrán autorizarse de manera independiente a los usos de planta baja o superiores, excepto los aparcamientos, cuando estuvieren permitidos.

4. En las obras de consolidación, restauración y rehabilitación de sótanos se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos con arreglo a lo previsto en las presentes Ordenanzas.

Artículo 3.15. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se estará a la normativa vigente en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

TÍTULO IV DE LOS USOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1. Clases de usos.

1. Las clases de usos y sus respectivas definiciones serán las previstas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, con las peculiaridades e interpretaciones que se realizan en la presente Ordenanza.

2. La localización de los usos se acomodará a lo establecido en el plano de zonificación y usos, que forma parte de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

Artículo 4.2. Usos existentes.

1. Las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas no afectarán al mantenimiento de los usos existentes a la entrada en vigor del Plan Especial, salvo aquellos que sean incompatibles con sus determinaciones.

2. En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por el órgano autonómico competente en materia de protección del Patrimonio Histórico.

Artículo 4.3. Uso principal del Conjunto Histórico.

1. El uso principal del Conjunto Histórico es el residencial, con predominio del uso pormenorizado de viviendas, sea unifamiliar o multifamiliar. El predominio del uso residencial es el que contribuye de manera decisiva a dotar al Conjunto Histórico de los valores ambientales y patrimoniales que le son característicos. A estos efectos, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente se considera uso residencial al denominado residencial colectivo (residencias de ancianos, infantiles, de comunidades religiosas, de empleados, de estudiantes, militares o colectividades en general) y el hotelero, salvo las edificaciones sujetas a régimen de multipropiedad.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	22/50
Versión imprimible con información de firma			



2. El Plan Especial se propone mantener el carácter residencial Conjunto Histórico, para lo cual se adoptarán las medidas necesarias conducentes a evitar el abandono de la edificación y las retenciones especulativas de las mismas. A tal efecto, se podrán definir sectores de rehabilitación prioritaria, complementarios a las Áreas de Intervención Preferente ya previstas en el presente Plan Especial, sin que sea necesaria la modificación del mismo.
3. Con el objetivo de garantizar la función de centralidad del Conjunto Histórico, como centro administrativo y comercial cualificado, pero compatible con la tradición residencial de la ciudad, se permiten usos terciarios como los comerciales, oficinas, oficinas, recreativos, hostelería, espectáculos, servicios personales y otros análogos que no perjudiquen al uso residencial, y específicamente al de viviendas, señalando que el uso de aparcamiento tan sólo se podrá autorizar en sótano y planta baja. De igual forma, se permitirán las actividades de servicios a la residencia, y actividades profesionales compatibles con el uso principal y complementarias con el mismo.
4. El uso comercial se localizará preferentemente en las plantas bajas, quedando prohibido el almacenamiento de mercancías en más de una planta entre las superiores, para fomentar su uso residencial y siempre manteniendo calidad en las fachadas.
5. El cumplimiento de los deberes legales de conservación, uso y rehabilitación se exigirá conforme a lo establecido en la legislación aplicable y en el Título VII de las presentes Ordenanzas.

Artículo 4.4. Compatibilidad y limitaciones específicas.

1. Con carácter general, se permitirán, todos los usos que sean compatibles con el mantenimiento de los edificios, de conformidad con el régimen de protección que le resulte aplicable, las clases de intervención admisibles, las disposiciones comunes a la edificación en San Fernando y las correspondientes al área en que se ubiquen.
2. Se estará a la normativa vigente en materia de Medio Ambiente.
3. El uso industrial corresponderá al de talleres domésticos, talleres artesanales y talleres pequeños de servicio o industriales, y sólo se admitirá en manzanas cuyo uso predominante sea el residencial o en anejos a viviendas familiares.
4. El uso de garajes se reducirá a los existentes de carácter particular y a los que se autoricen de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Cuarto del presente Título.
5. Estarán prohibidas las grandes y medianas superficies comerciales de productos alimenticios, entendiéndose por tales los establecimientos abiertos bajo un solo nombre comercial cuya superficie dedicada a la exposición y venta al público sea superior a 500 m². En los de superficie comprendida entre 200 y 500 m², el otorgamiento de la licencia de obras podrá condicionarse a la previa aceptación por el Ayuntamiento de las conclusiones derivadas del estudio de tráfico y accesibilidad que el promotor deberá realizar para minimizar el impacto de la nueva instalación.
6. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada una de ellos deberá cumplir las disposiciones específicas que le fueren de aplicación.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	23/50
Versión imprimible con información de firma			



CAPÍTULO II. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Artículo 4.5. Definición y modalidad de implantación en la parcela y formas arquitectónicas admisibles.

1. Son parcelas destinadas a equipamientos las que tienen esta calificación en el presente Plan Especial, reflejada en el plano correspondiente, y que incluyen los suelos, edificios e instalaciones destinados a finalidades de servicio comunitario, sean de titularidad pública o privada, localizándose en muchos casos en edificios de interés cultural.
2. Los equipamientos pueden ocupar la parcela total o parcialmente, de acuerdo con la asignación pormenorizada de usos que se contiene en el propio Plan Especial.
3. Por su carácter dotacional público y representativo, los equipamientos que ocupen parcelas no edificadas o que sean el resultado de intervenciones de rehabilitación o nueva edificación, podrán adoptar las regulaciones y las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Conjunto Histórico contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.
4. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior las disposiciones de las presentes Ordenanzas relativas a la composición, morfología y uso de los materiales tendrán meramente carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida.

Artículo 4.6. Clases.

Atendiendo a la función que desempeñan, se distinguen en el presente Plan Especial las siguientes clases de equipamientos: Docente, Deportivo, Religioso y Servicios de Interés Público y Social (SIPS), donde se incluyen los siguientes usos pormenorizados: administrativos, judicial, de seguridad, de la defensa nacional, asociativo, cultural, asistencial, sanitario y comercial público. Así mismo, se incluyen dentro de los SIPS las Dotaciones Productivas, entendiéndose por tales aquellos usos dotacionales de carácter público al servicio de las actividades productivas, tales como escuelas taller, aulas tecnológicas, centros de investigación y producción y centros de formación que, por su elevado componente de actividad productiva no tengan cabida en la categoría de Docente.

Artículo 4.7. Implantación o modificación de usos.

1. Para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un proyecto de rehabilitación integral, con carácter de Esquema Director, del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas. Asimismo, deberán contar con un programa de actuación temporal para conocer los plazos de implantación de la actuación.
2. En los equipamientos existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial, así como en los previstos por él, se podrá autorizar el cambio de uso sin necesidad de modificación de Plan Especial, siempre que el nuevo uso tenga también el carácter de equipamiento. Las autorizaciones que se otorguen deberán estar suficientemente motivadas.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	24/50
Versión imprimible con información de firma			



Artículo 4.8. Usos complementarios.

1. En los equipamientos se podrán implantar, cómo complementarios, otros usos que tengan también la consideración de equipamiento, siempre que no supongan perjuicio ni alteración del uso principal ni de las condiciones estructurales básicas del edificio, y que se respeten las determinaciones correspondientes al régimen de protección a que esté sujeto por sus valores patrimoniales individuales.
2. En los equipamientos deportivos y en los SIPS de carácter administrativo, cultural y asistencial se podrá permitir, como complementario, el uso comercial, en la modalidad de local comercial, al servicio de los sectores residenciales en que resulte necesario, y con una limitación del 20% de la superficie construida total.
3. En equipamientos generales de carácter religioso o docente y SIPS, especialmente destinado a hotel-escuela, que ocupen la totalidad de la parcela, se podrá permitir, como complementario del uso principal, el uso residencial en régimen de alojamiento temporal.

Artículo 4.9. Centros de distribución de mercancías.

Con la finalidad de disminuir el reparto de mercancías puerta a puerta, de manera indiscriminada e irracional y con métodos de transporte inadecuados a las características del Conjunto Histórico, en el primer cuatrienio desde la aprobación de definitiva del presente Plan Especial, el Ayuntamiento elaborará una Ordenanza de distribución de mercancías en la que, además de otras medidas, se establecerán centros de distribución de mercancías, cuyo objeto será el almacenamiento de productos de consumo no rápidamente perecederos, para su posterior distribución, así como el del material de desecho o retornable, previa su recogida. Estos centros tendrán la consideración de equipamientos privados.

Artículo 4.10. Recogida de basuras.

1. El Ayuntamiento establecerá el sistema de recogida de basuras que resulte más adecuado en función del sector urbano y de su accesibilidad, señalando los puntos de recogida, la forma de depósito y los horarios a respetar, según la época del año.
2. Queda prohibida la acumulación de cualquier clase de basuras o desperdicios en las vías públicas, al margen de las condiciones que se establezcan en virtud de lo previsto en el apartado anterior.

3.

CAPÍTULO III. VÍAS PÚBLICAS. TRÁFICO Y TRANSPORTE PÚBLICO

Artículo 4.11. Vías públicas.

1. Los viales tendrán siempre carácter público, con las limitaciones de uso que la Administración competente pueda establecer en cada caso para garantizar la funcionalidad y seguridad de la vía.
2. Por las características de la red viaria del Conjunto Histórico, el uso será preferentemente peatonal. Según el grado de esta preferencia, se establece, con carácter indicativo, la siguiente clasificación:
 - a. Vías exclusivamente peatonales, en las que queda prohibido el tránsito y estacionamiento de vehículos, salvo el transporte público.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	25/50
Versión imprimible con información de firma			



- b. Vías preferentemente peatonales, en las que el peatón tendrá siempre la prioridad y la circulación de vehículos podrá restringirse a determinadas horas o días.
- c. Vías con tolerancia de vehículos, que serán de uso habitual compartido por peatones y vehículos, sin perjuicio de la prioridad de aquéllos.
- d. Vías con separación de peatones y vehículos, que deberán circular por las aceras y la calzada, respectivamente.

Artículo 4.12. Ordenanzas de tráfico y circulación.

1. El Ayuntamiento aprobará una Ordenanza especial de tráfico y circulación de vehículos, con sujeción a los criterios establecidos en el presente Plan Especial y en particular, a los siguientes:
 - a. Los vehículos deberán utilizar exclusivamente los viales reservados a ellos o en los que esté tolerado el tránsito rodado, con arreglo a la clasificación establecida en el artículo anterior
 - b. Los vehículos dedicados al reparto de mercancías concentrarán su actividad en las franjas horarias que se determinen, para facilitar la preferente utilización peatonal del Casco.
 - c. Para la utilización de las plazas de aparcamiento disponibles en las vías públicas tendrán preferencia los residentes. El Ayuntamiento arbitrará las medidas necesarias para hacer efectiva esta preferencia, incluyendo la expedición de distintivos u otros sistemas de identificación.
2. El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación inmediata o gradual de las reglas establecidas en el apartado anterior, en la medida en que lo considere necesario para la mejor ejecución del PEPRICH-SF, sin perjuicio de su desarrollo mediante la Ordenanza específica prevista en dicho apartado.

Artículo 4.13. Transporte público.

1. El recorrido que el Plan Especial propone para el sistema de transporte regular urbano interior al Casco, en conexión con los puntos terminales de las líneas exteriores al Conjunto Histórico, tiene carácter indicativo.
2. Los restantes vehículos de transporte público podrán utilizar las vías públicas en consonancia con su calificación. No obstante, los vehículos de servicio público podrán acceder a todo el sistema viario por causas justificadas en el ejercicio de sus funciones y con el debido respeto a la prioridad peatonal de la red. No se consideran servicios públicos las actividades de reparto a domicilio, mensajería y otras similares que se realicen por empleados de empresas privadas.

CAPÍTULO IV. GARAJES COLECTIVOS E INDIVIDUALES

Artículo 4.14. Definiciones.

A los efectos de la presente Ordenanza se consideran garajes las edificaciones o locales destinados a guardar o aparcar vehículos automóviles. Son garajes individuales los de capacidad para una o dos plazas, en parcelas con uso residencial individual. El resto de los garajes tienen la consideración de garajes colectivos, ya sean públicos o privados, de residentes o de rotación.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	26/50
Versión imprimible con información de firma			



Artículo 4.15. Condiciones generales.

1. Aquellas fincas con frente de fachada inferior a 9 metros no podrán disponer de garajes, ni individual ni colectivo.
2. En fincas con frente de fachada superiores a 9 metros se admiten garajes individuales, siendo necesario un frente mínimo de 12 metros para que se admitan garajes colectivos. En ambos casos el acceso de vehículos debe resolverse mediante un cuerpo independiente de ancho no mayor a 3.50 metros.
3. Se prohíbe la construcción de garajes en las fincas catalogadas en las que no esté expresamente permitido, en aquellas que por sus características morfológicas no reúnan las condiciones de aceptabilidad de dicho uso y, en general, en todas las que den frente a vías exclusivamente peatonales.

Artículo 4.16. Garajes colectivos.

Para conjugar las necesidades de aparcamiento inherentes a la utilización residencial del Conjunto Histórico con las características específicas del mismo, y en coherencia con las previsiones de localización de garajes colectivos que se contienen en el Plan, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Salvo los propuestos expresamente por el presente Plan Especial, no se permitirán los garajes colectivos de rotación que no estén directamente vinculados a vías con separación de peatones y vehículos. El acceso deberá producirse desde estas vías o desde las vías con tolerancia de vehículos.
2. En las vías exclusivamente peatonales no se permitirá, en ningún caso, nuevos accesos a garajes colectivos.
3. En los garajes colectivos que sean admisibles conforme a lo establecido en los apartados anteriores, la ejecución del acceso deberá respetar el plano de fachada, sin retranqueos; en todo caso la puerta no podrá exceder de 3.50 metros de anchura, ni tener una altura inferior a dos metros. Cuando fuere necesario el desdoblamiento del acceso, las puertas deberán estar separadas por un macizado intermedio de un metro y medio como mínimo.
4. En los garajes colectivos destinados a residentes que el PEPRICH-SF prevé, los de promoción pública directa o por concesión, así como en los que se construyan en el subsuelo de terrenos privados destinados a usos dotacionales, el alquiler o la venta de las plazas, en su caso, se hará respetando las condiciones que determine el Ayuntamiento para garantizar la adquisición preferente por parte de los residentes en el Conjunto Histórico, con un máximo inicial de dos plazas por vivienda. Entre dichas condiciones podrá figurar la limitación de los precios máximos de venta.
5. Lo establecido en el apartado anterior será también aplicable a los garajes colectivos no previstos expresamente en el PEPRICH-SF, cuya construcción pueda ser autorizada por el Ayuntamiento, siempre dentro del respeto a las limitaciones contenidas en el presente artículo.

Artículo 4.17. Garajes individuales.

1. En las vías que sean exclusivamente peatonales se podrá permitir los garajes individuales, siempre que el ancho de la vía sea superior a los seis metros, las características del vial lo hagan posible o no estén expresamente prohibidos.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	27/50
Versión imprimible con información de firma			



2. En aquellos casos en el que el propietario u usuario de una finca, destinada al uso residencial individual, sufra algún tipo de discapacidad física que limite su movilidad se podrán adoptar medidas que faciliten la accesibilidad, aún incumpliendo la presente normativa. Estas medidas se entienden temporales y relacionadas con la discapacidad *del usuario, por lo que si cambiaran las circunstancias que originaron la excepcionalidad* será obligatorio el cumplimiento de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO V. ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.18. Definición.

Se consideran espacios libres los suelos no edificables, con excepción de los mínimos especificados en cada caso para garantizar el correcto funcionamiento de las propias dotaciones, básicos para mantener las características del Conjunto Histórico. Se entienden incluidos en esta definición los espacios no edificables creados artificialmente en cuyo subsuelo existen o pueden existir construcciones con otra función, siempre que se garantice el uso público de la superficie.

Artículo 4.19. Clasificación.

Atendiendo a su titularidad, los espacios libres pueden ser públicos o privados:

1. Son espacios libres públicos las plazas, plazuelas, jardines y demás espacios públicos no edificables. Su función como espacios de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado.
2. Son espacios libres privados los patios, jardines y demás espaciados privados no edificables, que asociados a una edificación principal tienen una función de esponjamiento dentro de tramas consolidadas. No se consideran espacio libres las ventilaciones complementarias a las que hace referencia el Artículo 3.11 apartado 3.

Artículo 4.20. Condiciones de uso de los espacios libres.

1. En las plazas la circulación y el estacionamiento de vehículos se limitarán a los estrictamente necesarios, de acuerdo con la regulación que apruebe el Ayuntamiento. El uso preferente será peatonal, pero podrá haber superficies destinadas al paso del tráfico rodado, que deberán estar suficientemente diferenciadas.
2. Los usos que se implanten en todos los espacios libres públicos y el mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano.
3. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos de periódicos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público local, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las Ordenanzas municipales específicas. El plazo no podrá ser superior a un año en el caso de las licencias y diez años en el de las concesiones. Dichos plazos serán improrrogables, sin perjuicio de que al vencimiento del título pueda otorgarse uno nuevo en las condiciones que en cada caso se determinen. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores monumentales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	28/50
Versión imprimible con información de firma			



4. En los espacios libres de uso público se podrán construir excepcionalmente edificaciones de carácter también público, de una sola planta y altura máxima no superior a cuatro metros. Su uso estará necesariamente vinculado al lúdico-recreativo del entorno en que se emplacen, con una ocupación no superior al 5% del espacio ajardinado.

5. La transformación de cualquier zona en espacio libre público no requerirá preceptivamente la formulación de un Plan Especial ni supondrá, por sí sola, ninguna alteración directa de las condiciones de edificación de su entorno.

Artículo 4.21. Condiciones aplicables a los espacios libres privados.

Cuando se realicen obras de conservación o rehabilitación en las edificaciones existentes asociadas a los espacios libres privados señalados por el Plan Especial, se podrá rebasar la alineación interior, en las condiciones establecidas en los puntos 2 y 3 del Artículo 3.12, con un incremento de ocupación del diez por ciento (10%) del espacio no edificable, por una sola vez a partir de la entrada en vigor del Plan Especial. Este incremento de ocupación no podrá tener lugar si existieran elementos vegetales de interés u otros valores ambientales o culturales que deban ser preservados.

TÍTULO V. DEL PAISAJE URBANO EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1. Tendidos de las redes de servicios y publicidad comercial.

1. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes, así como de publicidad comercial, en las fachadas y cubiertas, en los edificios declarados de bienes de interés cultural y en los espacios públicos protegidos.

2. El Ayuntamiento y la Consejería de Cultura, indistintamente, podrán ordenar la retirada inmediata de los elementos que incumplan esta prohibición y proceder a la ejecución subsidiaria de la orden si el destinatario la desatiende en el plazo que al efecto se le señale.

3. Las compañías prestadoras de servicios públicos deberán adaptar las conducciones e instalaciones a lo previsto en este Artículo, siendo de su cuenta los gastos que con tal motivo se originen y garantizando en todo caso la adecuada prestación del servicio.

4. En todas las intervenciones de restauración, rehabilitación y nueva edificación que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial será obligatoria la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.

5. El Ayuntamiento, en concertación con las restantes Administraciones Públicas y con las compañías de servicios, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios, con el fin de eliminar por completo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes, con independencia de que se lleven o no a cabo intervenciones de nueva edificación. A tal efecto, el Ayuntamiento formulará el correspondiente programa de actuación.

6. Las compañías de suministro serán responsables del mantenimiento, seguridad y perfecto estado de estas instalaciones, y tendrán la obligación de impedir en todo momento estados de provisionalidad, desorden, abandono, así como su ostensible visibilidad.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	29/50
Versión imprimible con información de firma			



7. La colocación de conductos, aparatos y demás elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, en las fachadas de los edificios, como por ejemplo instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, quedará condicionada al cumplimiento de las presentes Ordenanzas y a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que deberá ser aceptada por los servicios técnicos municipales mediante la correspondiente licencia.

8. Los centros de apoyo tecnológico a las instalaciones, tales como centros de mando registros, estaciones transformadoras y otros análogos, podrán utilizar el subsuelo de las vías públicas conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y las Ordenanzas Municipales específicas, siempre con sujeción a los criterios y objetivos definidos en el presente artículo.

9. No se admitirá la instalación en las azoteas y medianeras de los edificios, catalogados o no, rótulos de identificación de ningún tipo, ni el correspondiente a la denominación genérica del edificio, propiedad del edificio o nombre comercial de la empresa que desarrolle su actividad en el edificio, ni la colocación de rótulos luminosos, dotados de luz propia, como tubos de neón, lámparas de incandescencia o similares.

Artículo 5.2. Mantenimiento de la composición arquitectónica.

1. Los propietarios deberán velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Las barandas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, deberán mantener la homogeneidad prevista en el proyecto de construcción o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

2. Queda prohibida la alteración de dicha composición arquitectónica, salvo en el caso de actuaciones destinadas a restituir el orden arquitectónico alterado en los edificios catalogados.

3. Restituir el orden arquitectónico alterado en los edificios catalogados significa llevar a cabo una recuperación documentada de todos los elementos arquitectónicos, decorativos y cromáticos originarios del edificio y una reordenación de los elementos de identificación que formen parte de la unidad del local o parte del edificio para la que se solicita la licencia. No obstante, será obligatoria la retirada de cualquier elemento obsoleto.

4. A la entrada en vigor del presente Plan, en los edificios catalogados la restitución del orden arquitectónico alterado será requisito necesario para la obtención de las siguientes licencias:

- a. Licencia de obras mayores.
- b. Calificación ambiental o licencia de la actividad.
- c. Licencias para actuaciones que impliquen el uso del paisaje urbano, como la colocación de carpintería y persianas, rótulos indicadores, toldos, instalaciones de aire acondicionado, aparatos de alarma, iluminación artificial, etc.

5. Cuando sea inviable volver al estado original por razones estrictamente estructurales, restituir el orden arquitectónico alterado significará dotar a la fachada, puntualmente alterada, de una configuración de composición que armonice de nuevo el conjunto, aproximándolo en lo posible a la composición general de origen.

6. Cualquier actuación de obra nueva o de rehabilitación deberá prever todos los requerimientos que actualmente son necesarios para el buen funcionamiento y uso paisajístico del edificio, en particular, la previsión de la ubicación de conductos, aparatos y demás elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, como por ejemplo preinstalación de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, etc. y la situación de los elementos de identificación. A este efecto, se adjuntará un anexo específico a la memoria del

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	30/50
Versión imprimible con información de firma			



proyecto, acreditando el cumplimiento a priori de esta normativa y la integración del edificio proyectado en el paisaje urbano.

7. Cuando se trate de la resolución de expedientes de licencia de obras de restauración o rehabilitación, el Ayuntamiento denegará aquellas solicitudes que se basen en proyectos que no se adapten al ambiente arquitectónico en el que se integran, que rompan con la armonía del paisaje o que desfiguren las perspectivas del conjunto urbano.

Artículo 5.3. Mantenimiento de los paramentos exteriores de los edificios.

1. Será obligatorio proceder al mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes en las fachadas de los edificios por parte de sus usuarios, sin perjuicio de la obligación del propietario a mantener el inmueble en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público.

2. Los elementos arquitectónicos de soporte paramentos, ornamentos, encuadres, cornisas, balcones terrazas, barandas, etc.- deberán mantenerse limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, grafitos, carteles, adhesivos o elementos similares, ni elementos obsoletos.

3. En el caso de que sobre la fachada existan conductos o instalaciones, como por ejemplo cables de suministro de servicios (teléfono, alumbrado, gas, etc.) que, por su situación o falta de mantenimiento o compostura, perjudiquen la percepción de la fachada, estos elementos deberán ser eliminados o reconducidos con la colaboración de las compañías responsables de las diferentes instalaciones, en los términos establecidos en el Artículo 5.1.3.

14. El proyecto de intervención en la fachada incluirá la previsión de la naturaleza, cualidad y color o colores de los materiales que se utilizarán.

5. Quedan especialmente prohibidas las actuaciones parciales que alteren las fachadas de los edificios catalogados con aplacados y añadidos ajenos a la arquitectura del edificio. Las actuaciones parciales se admitirán cuando las obras no dificulten o impidan una posterior rehabilitación o restauración completa y respeten, íntegramente, los atributos formales y las cualidades del edificio. En cualquier caso, el otorgamiento de la licencia de actividad estará condicionada a la restitución del orden arquitectónico.

CAPÍTULO II. INSTALACIONES E ILUMINACIÓN

Artículo 5.4. Instalaciones de aire acondicionado y captadores de energía solar.

1. En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y rehabilitación tipo B, se deberá justificar expresamente el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya.

2. Estas instalaciones deberán situarse de tal forma que no resulten perceptibles desde la vía pública y en las condiciones establecidas en esta Ordenanza. Como alternativa, se aceptarán otros emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración al edificio.

3. El proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, del aire acondicionado de un local en planta baja deberá atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:

- a. La solución será la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
- b. El aparato de salida al exterior de la instalación deberá integrarse en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará a su diseño, material y color mediante rejas

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	31/50
Versión imprimible con información de firma			



- o elementos similares. En ningún caso se autorizará la perforación de la fachada para colocar estos aparatos o conductos, ni para adosarlos.
- c. Las rejas de ventilación deberán cumplir, en cuanto a la ubicación, situación y ocupación, las mismas condiciones previstas para los rótulos informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En cualquier caso, el conjunto ventilación-rótulo no podrá rebasar la ocupación prevista en esta Ordenanza para el uso informativo en huecos arquitectónicos en planta baja.
- d. La colocación de estos elementos en edificios catalogados, será objeto de una especial atención en lo que se refiere a su integración en la composición, y se podrá denegar su colocación en la fachada cuando las características del cierre original no lo admitan.

Artículo 5.5. Instalación de antenas.

1. La instalación de cualquier tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión con el exterior quedarán sujetos a esta Ordenanza. Se incluyen tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telemando, radioaficionados, etc., en cualquiera de sus formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquier otro tipo que la tecnología actual o futura haga posible.
2. En todos los edificios de nueva planta o en las actuaciones de rehabilitación en edificios existentes, se deberá prever la reserva de espacio para las conducciones e instalaciones de conexión de las posibles antenas que deban situarse en la cubierta de las viviendas. Todo ello sin perjuicio de que el ámbito de aplicación de este título se extienda a todos los supuestos del artículo 2 del Real Decreto Ley estatal 1/1998 de Infraestructuras de Telecomunicación, por el cual se regirán las relaciones jurídico-privadas de los edificios, de nueva construcción o no, en régimen de propiedad horizontal.
3. Se considera antiestética, a efectos del artículo 6.1b del mencionado Real Decreto Ley, la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos. En ese caso, será obligatoria la instalación de la infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación, incluso en los edificios ya construidos.
4. No podrán ser instaladas en las aberturas, ventanas, balcones, fachadas y paramentos del perímetro de los edificios, salvo que, de acuerdo con las Ordenanzas de edificación, sea posible protegerlas de la vista desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario, mediante los oportunos elementos constructivos permanentes.
5. No podrán ser instaladas en los espacios libres de edificación, tanto de uso público como privado.
6. Cuando se instalen en la cubierta de los edificios, se deberá elegir la ubicación que mejor las oculte de ser vistas desde las vías y espacios públicos y que sea compatible con su función.
7. En ningún caso las antenas podrán incorporar leyendas o anagramas de los que pueda interpretarse un carácter publicitario y, si son visibles, sólo podrán ser de color neutro.

Artículo 5.6. Instalación de alarmas.

1. Se permitirá la instalación de alarmas integradas en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos; en cualquier caso, nunca en la fachada.
2. Las condiciones de forma y color de los aparatos deberán respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	32/50
Versión imprimible con información de firma			



Artículo 5.7. Iluminación de fachadas.

1. A efectos de esta Ordenanza, se entiende por iluminación, la acción de destacar, lumínicamente, la fachada de un edificio, ya sea en su totalidad, de manera fraccionada o parcial.
2. No se aceptará la iluminación en planta baja con ningún elemento de iluminación que no forme parte de los rótulos indicadores que se puedan colocar según las determinaciones de esta normativa.
3. Queda prohibida la iluminación global de las fachadas de los edificios, salvo en el caso de que el proyecto reúna las condiciones exigidas y sea objeto, excepcionalmente, de autorización paisajística.

CAPÍTULO III. CARPINTERÍAS, CIERRES Y RÓTULOS.

Artículo 5.8. Carpintería y cierres.

A efectos de esta Ordenanza, se entiende por carpintería el elemento laminar de separación entre el espacio interior de un local o vestíbulo y el exterior, compuesto normalmente por una superficie predominante de vidrio transparente sostenida por un elemento ligero de madera, metal o similar. Se conceptúa como cierre los elementos de protección de la carpintería, así como las rejas y las persianas.

Artículo 5.9. Carpintería y cierres en las plantas bajas.

1. Se permitirá la adecuación de la carpintería y los cierres a la composición arquitectónica de la planta baja, en las condiciones siguientes:
 - a. La carpintería, el cierre o la cancela de un local o vestíbulo en planta baja se conservarán cuando sean originarios.
 - b. Cuando la carpintería, el cierre o la cancela de un local o vestíbulo perteneciente a un edificio catalogado hubieren sido sustituidos en actuaciones anteriores, se devolverán a su posición y cromatismo originarios.
 - c. En todo caso, se deberán tener en cuenta, como criterios de colocación, los siguientes aspectos:
 - Su colocación deberá posibilitar la correcta ubicación de los elementos regulados por esta normativa, en especial, en lo relativo a las distancias del plano de la fachada.
 - La carpintería y los cierres de toda la planta baja de un mismo edificio deberán ser homogéneos, adaptándose cromáticamente a la misma.
2. La carpintería y los cierres de locales comerciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:
 - a. Deberán estar integrados siempre en los huecos arquitectónicos correspondientes.
 - b. Se prohíben los escaparates, terrazas y cualquier otro elemento cerrado que invada el espacio público.
 - c. La carpintería de un local es el soporte normal en el que han de integrarse los rótulos regulados por esta normativa, y las rejillas del aire acondicionado, cuando sea necesario.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	33/50
Versión imprimible con información de firma			



3. Las puertas y las cancelas de los vestíbulos deberán permanecer totalmente libres de elementos adosados.

Artículo 5.10. Carpintería y cierres en las plantas de piso.

1. Se admitirá la utilización de un único sistema de carpintería y persianas en todos los huecos arquitectónicos en plantas piso de una fachada, en todos sus aspectos (colocación, diseño, material y color) en cualquiera de las siguientes condiciones:

- a. Cuando se conserven la carpintería y los cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico.
- b. Cuando se restituyan la carpintería y los cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico en su posición y cromatismo originarios.
- c. Cuando se obtenga licencia de obras según un proyecto arquitectónico global.

2. En los edificios catalogados o en los situados en las Áreas de Valor Específico, el tratamiento o restitución de la carpintería y los cierres en las condiciones mencionadas en el apartado anterior será requisito indispensable para obtener las siguientes licencias:

- a. Licencia de limpieza o restauración de fachadas.
- b. Licencia de actividades
- c. Licencia para la colocación de los elementos de uso del paisaje urbano, regulados en esta Ordenanza.

3. La carpintería y las persianas de los huecos arquitectónicos de las plantas piso deberán carecer de elementos superpuestos.

4. No se admitirá la utilización de cristales reflectantes, ni tampoco el desplazamiento hacia delante de la carpintería para convertir en interior el espacio definido por balcones y terrazas.

5. Tratamiento vegetal. Se admitirá la colocación de jardineras y macetas con plantas en los elementos previstos para tal fin en el proyecto arquitectónico y en las ventanas y balcones, siempre que esta instalación sea desmontable y no estropee los elementos constructivos o compositivos de la fachada.

Artículo 5.11. Características generales de los rótulos.

1. Al instalar los rótulos no se deberá desfigurar ni desmerecer la composición general de la fachada, y se deberán tener en cuenta también los rótulos y demás elementos ya existentes.

2. En edificios catalogados, el rótulo deberá ser de material noble, como piedra, metal o vidrio.

3. Los rótulos luminosos se regirán, además, por las siguientes condiciones:

- a. El diseño del rótulo debe incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial son considerados por esta normativa como un solo elemento de diseño integrado y, en ningún caso, como dos elementos independientes. De esta condición se deriva que las disposiciones de esta Ordenanza, por lo que respecta a la situación, medidas, color y demás características de los rótulos indicadores, se aplicarán al conjunto resultante.
- b. La intensidad lumínica no podrá superar en más de 250 lux la intensidad lumínica máxima existente en el espacio público en el que esté situada la planta baja en cuestión en el momento de la solicitud de la licencia.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	34/50
Versión imprimible con información de firma			



- c. La luz proyectada no deberá modificar los colores que el elemento iluminado, la fachada o su entorno presenten a la luz del día.
 - d. La iluminación no deberá introducir efectos extraños como, por ejemplo, parpadeos, cambios de color, proyecciones animadas, etc.
4. Los rótulos identificadores que correspondan a la denominación del edificio serán admitidos siempre y cuando se adapten a las disposiciones de rótulos en fachada en planta baja y deberán situarse dentro del hueco arquitectónico y, en cualquier caso, sólo uno por fachada.

Artículo 5.12. Rótulos identificadores en plantas bajas.

Se permitirá la instalación de rótulos identificadores en la planta baja de las fachadas en las siguientes condiciones:

1. Rótulos identificadores en los huecos arquitectónicos:

- a. La parte ocupada por el rótulo no deberá exceder del 30% de la superficie del hueco.
- b. La forma del rótulo deberá adecuarse al lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, especialmente cuando dicho hueco presente una imposta o similar.
- c. La iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios y el acceso a los locales no deberán quedar restringidos, disminuidos o perjudicados, en lo que respecta a las medidas funcionales mínimas requeridas.
- d. El rótulo deberá estar situado detrás de los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen y definan el hueco arquitectónico y de los elementos estructurales singulares que éste contenga, con el fin de no ocultarlos, y deberá estar adosado al plano original de la carpintería de la planta baja.
- e. En caso de que estos elementos no existan, el rótulo deberá colocarse 25 cm, como mínimo, por detrás del plano de la fachada. Cuando la carpintería original esté a una distancia inferior a 25 cm del plano de la fachada, se podrá admitir un rótulo laminar adosado a la carpintería, que siempre deberá estar detrás del plano de la fachada.
- f. El diseño del rótulo deberá llevar incorporado el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial son considerados por esta normativa como un solo elemento de diseño integrado y nunca como dos elementos independientes.
- g. En vestíbulos de acceso común del edificio, sólo se admitirán placas de identificación en las jambas interiores del hueco arquitectónico. Las placas de identificación deberán estar fabricadas en un único material, metal o vidrio, y no se aceptarán repeticiones de mensajes.

2. Rótulos identificadores en el plano de fachada:

- a. El rótulo estará formado por letras, signos o líneas, recortados y fijados uno a uno y sin fondo, y su grosor no excederá de 12 cm.
- b. El rótulo deberá colocarse en función de las características arquitectónicas, decorativas, morfológicas y cromáticas del paramento, sin ocultar elementos decorativos.
- c. El rótulo se podrá estar encuadrado en un perímetro rectangular, determinado por sus proyecciones verticales y horizontales.
- d. Cuando la composición arquitectónica no desaconseje su colocación sobre el dintel del hueco arquitectónico, no podrá superar la dimensión de su anchura y deberá estar centrado respecto a los elementos definitorios superior e inferior. Como máximo, podrá

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	35/50
Versión imprimible con información de firma			



ocupar el 50% del macizo resultante de la proyección del hueco arquitectónico y el límite superior.

- e. Cuando la composición arquitectónica no permita la situación anterior, el rótulo deberá colocarse en uno de los paramentos contiguos al hueco arquitectónico, sin rebasar en altura la del límite del hueco o, en su caso, la del nacimiento del arco, y sin llegar a los límites de los encuadres de los huecos arquitectónicos. Su superficie no deberá exceder de 0,25 m².
3. Rótulos identificadores en fachada, en espacios destinados expresamente a este fin.
- a. Se admitirá un único rótulo, que no podrá coexistir con ningún otro en el mismo local.
 - b. El rótulo deberá estar formado por letras, signos o líneas, recortados, fijados uno a uno y sin fondo, con un grosor máximo de 12 cm.

Artículo 5.13. Rótulos identificadores en plantas de piso.

Sólo se admitirá la instalación de rótulos en las plantas piso de las fachadas de los edificios, excepto en los catalogados y en los situados en las Áreas de Valor Específico, en los huecos arquitectónicos de ventanas o balcones, en las siguientes condiciones:

- a. El rótulo no podrá tener fondo opaco.
- b. El rótulo, incluida su iluminación, se colocará detrás de la carpintería.
- c. La parte ocupada por el rótulo no será superior al 20% de la superficie del hueco arquitectónico.

Artículo 5.14. Elementos identificadores en otras situaciones. Rótulos bandera.

1. Únicamente se aceptará la colocación de rótulos bandera que sean expresamente homologados por el Ayuntamiento, cuando no distorsionen la composición y elementos del edificio y sólo para las actividades de servicios públicos, hoteles, aparcamiento, cajeros automáticos y farmacias.

2. Se permitirá un solo rótulo bandera por local y fachada comercial en las siguientes condiciones:

- a. Que como máximo sobresalga 60 cm para calles con una anchura de hasta 10 m, y de 70 cm para calles con una anchura superior.
- b. Que la superficie máxima del rótulo no podrá ser superior a 0,30 m² para aquéllos que se instalen en calles que no tengan más de 10 m de anchura, y 0,42 m² para las que se instalen en calles con una anchura superior.

Artículo 5.15. Cajeros automáticos, máquinas de venta automática y expositores.

1. Se prohíbe la instalación de cajeros automáticos y máquinas de venta automática de cualquier tipo en los huecos arquitectónicos de la planta baja de los edificios o adosadas a las fachadas. Igualmente queda prohibida la instalación de expositores adosados a las fachadas.

2. Se admite la colocación de plantas naturales en los elementos previstos para tal fin en el proyecto arquitectónico o en jardineras o macetas, siempre que la instalación sea desmontable y no estropee los elementos arquitectónicos de la composición de la fachada, y siempre que se asegure la movilidad y accesibilidad de acuerdo con la legislación vigente. El titular se hará

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	36/50
Versión imprimible con información de firma			



cargo del correcto mantenimiento de estos elementos. El incumplimiento de este extremo será causa de su retirada inmediata.

TÍTULO VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO.

Artículo 6.1. Elementos integrantes del catálogo.

1. El Catálogo de Elementos Protegidos comprende a los edificios o elementos de valor patrimonial individual, incluidos en alguno de los cinco niveles o regímenes de protección que se describen a continuación, y que garantizan la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble, con arreglo a las prescripciones de la ficha correspondiente. Dichos niveles son los siguientes:

- a. Nivel 1, que comprende los edificios monumentales, declarados o incoados Bien de Interés Cultural.
- b. Nivel 2, que se corresponde con aquellos edificios de elevado interés arquitectónico y singular.
- c. Nivel 3, que comprende a los edificios de interés arquitectónico, subdivididos en dos clases (Grado I y Grado II) en función de su relevancia comparada.
- d. Nivel 4, que se corresponde con los edificios de interés ambiental para el mantenimiento de la peculiar imagen del Conjunto Histórico.
- e. Nivel 5, que garantiza la conservación de los elementos singulares que justifican la inclusión en este régimen.

2. Igualmente se incluyen en el Catálogo aquellos espacios urbanos que poseen interés histórico y/o urbanístico, tanto por su ubicación dentro de la trama del Conjunto Histórico como por su composición, vegetación y ornamentación.

3. El Catálogo forma parte del presente Plan Especial como documento inseparable del mismo.

Artículo 6.2. Modificaciones del catálogo.

1. La inclusión en el Catálogo de elementos o edificios que no formaren parte de él podrá ser acordada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan.

2. Tampoco será necesaria la modificación del Plan Especial para alterar la clasificación de los bienes incluidos en el Catálogo, con el fin de someterlos a un régimen diferente de protección. La decisión se adoptará por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1.4, apartado 2. La alteración de la clasificación para reducir el nivel de protección únicamente podrá ser al nivel inmediatamente inferior y por una sola vez, no pudiendo afectar en ningún caso a los bienes que en el Catálogo del presente Plan Especial se establecen con los niveles 1 y 2.

3. Se incluirán en todo caso en el Catálogo los bienes que sean declarados de interés cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación protectora del Patrimonio Histórico.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	37/50
Versión imprimible con información de firma			



Artículo 6.3. Certificado de seguridad en edificios catalogados.

1. Los propietarios de construcciones y edificaciones incluidos en el catálogo deberán efectuar en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente plan una inspección técnica de los mismos. Igualmente deberán realizarse dentro del año siguiente aquél en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- a. Estado general de la estructura y cimentación.
- b. Estado general de fachada del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terraza, placas, etc. y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.
- c. Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
- d. Estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.

2. Los informes técnicos que se emitan deberán consignar el resultado de la misma con descripción de los desperfectos y deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de las construcciones y edificaciones.

3. Transcurrido el plazo señalado en el propio informe para la realización de los trabajos, deberá presentarse un nuevo informe técnico en el que se describa el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas, y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes de las inspecciones anteriores. Cuando la naturaleza de las medidas y trabajos a realizar para asegurar y recuperar las condiciones de seguridad exija la presentación de un proyecto de intervención, deberán los propietarios presentarlo con la solicitud correspondiente antes de finalizar el plazo recomendado para la ejecución de las obras.

4. Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección del edificio el propietario no la hubiere realizado, la Administración Urbanística Municipal ordenará la realización de la misma, otorgándole un plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de sanciones y ejecución subsidiaria. Para ello, se podrán formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegios que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad de inspección.

5. La Administración Urbanística Municipal creará un Registro específico con los edificios sujetos a inspección técnica, donde se haga constar todas las circunstancias resultantes de la inspección.

6. La Administración Urbanística Municipal, podrá en cualquier momento girar visita de inspección para verificar el cumplimiento de las medidas y ordenar las obras que procedan para subsanación de las deficiencias.

7. La Administración Urbanística Municipal podrá regular el procedimiento específico al que deben sujetarse el cumplimiento del deber de inspección periódica mediante Ordenanzas.

Artículo 6.4. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

1. Condiciones de parcelación.

- a. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo 6.1 no podrán ser objeto de segregación.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	38/50
Versión imprimible con información de firma			



- b. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:
- Las parcelas con Niveles 1, 2 y 3 nunca podrán agregarse, excepto aquellas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada, un conjunto edificatorio de carácter unitario.
 - Las parcelas con Nivel 4 y 5 podrán agregarse siempre que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
2. Condiciones de uso.
- a. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de bienes especialmente protegidos prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.
- b. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las presentes Ordenanzas. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.
3. Condiciones de edificación.
- a. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes a la zona de ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.
- b. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la zona donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.
- c. En ningún caso se admitirán intervenciones parciales que tengan como único objeto la ampliación de volúmenes, salvo elementos de escasa entidad (castilletes, cuarto de instalaciones, lavaderos, etc...) cuya superficie quede limitada al 20% de la superficie construida de la planta inferior y no superen los 15 m².
- d. Las carpinterías serán de madera para pintar, pudiendo ser para barnizar la que pertenece al portón de entrada, en los elementos catalogados de cada edificación.
4. Supletoriamente, para lo no regulado por estas normas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Artículo 6.5. Protección de los espacios urbanos catalogados.

1. Las intervenciones que se realicen sobre los espacios urbanos incluidos en el Catálogo deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos del mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente.
2. Los proyectos de reurbanización que se formulen sobre los espacios urbanos catalogados se tramitarán como Obras Ordinarias de Urbanización.

Artículo 6.6. Áreas de valor específico.

1. Son las áreas urbanas del Conjunto Histórico en las que la superposición espacial de determinadas morfologías y tipologías dominantes, otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	39/50
Versión imprimible con información de firma			



estéticas, simbólicas, sociales o históricas, y garantiza la integración espacial con otros ámbitos. Las Áreas de Valor Específico delimitadas por el presente Plan Especial son:

- a. Pastora
- b. Iglesia Mayor
- c. Calle Real

2. Las disposiciones generales para las distintas Áreas de Valor Específico son las siguientes:

- a. En los edificios declarados fuera de ordenación les será de aplicación estricta el régimen establecido en la Disposición Adicional Primera de las presentes Ordenanzas y si no está prevista su expropiación en un plazo de cinco años, deberán minimizar, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan Especial, su impacto sobre el espacio público pintando de color blanco todos los elementos que integran las fachadas y las medianerías.
- b. Los solares existentes deberán edificarse en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan Especial.
- c. Serán ámbitos prioritarios para los Programas de Transformación de Infraviviendas, Áreas de Rehabilitación Integrada, Áreas de Gestión Integrada, Ordenanzas de Ayudas a la Rehabilitación, Certificados de Condiciones de Seguridad de los Edificios Catalogados, etc.
- d. Las intervenciones de rehabilitación y de nueva edificación deberán presentar, para obtener la licencia municipal, un estudio paisajístico de incorporación de la propuesta en la escena urbana incluyendo, al menos, un levantamiento del tramo de calle de la manzana donde se inserta la parcela.
- e. En estas Áreas queda prohibida la segregación de parcelas.

3. Las disposiciones específicas aplicables a cada uno de estas Áreas son las que figuran en la ficha correspondiente. Serán vinculantes las determinaciones relativas al ámbito, características, objetivos urbanísticos, condiciones específicas de edificación, uso y urbanización, y las demás que tengan un contenido normativo.

Artículo 6.7. Programas de actuación en áreas de valor específico.

En ejecución de las previsiones del presente Plan Especial, el Ayuntamiento, por propia iniciativa o en concierto con otras Administraciones o Entidades, elaborará en el plazo de tres años desde la entrada en vigor del mismo, un programa de actuaciones integradas para cada una de las Áreas de Valor Específico, procurando armonizar la protección de sus valores específicos con el fomento de las funciones residenciales y de equipamiento, así como de las actividades económicas que sean compatibles.

Artículo 6.8. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.
2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la actuación. Si la importancia de la actuación lo hiciera preciso la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá exigir

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	40/50
Versión imprimible con información de firma			



la redacción de un Estudio de Detalle en el que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

3. Estas construcciones podrán someterse al procedimiento de consulta establecido en el artículo 2.3. de estas Ordenanzas.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. DEBERES DE CONSERVACIÓN, USO Y REHABILITACIÓN.

Artículo 7.1. Disposiciones generales.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el presente Plan Especial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y las obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

3. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

4. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el número 1, con indicación del plazo de realización.

5. Los propietarios de edificios incluidos en el Catálogo están sujetos en todo caso al cumplimiento del deber de rehabilitación

6. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, artístico y morfológico de sus elementos más significativos.

7. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentren obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

8. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos se integrarán también las de conservación, podrá dar lugar:

a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	41/50
Versión imprimible con información de firma			



- b. La imposición de las sanciones que correspondan.
 - c. La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/ de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
 - d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.
9. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características o igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
10. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que le corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 7.2. Conservación específica del patrimonio catalogado.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural, de conformidad con la legislación vigente, o inscritos en el los Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en materia de Patrimonio, sin perjuicio de lo establecido en el presente Plan Especial.
2. En cuanto al régimen jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de los inmuebles catalogados:
 - a. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Catalogado tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
 - b. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan Especial.
 - c. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.
 - d. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
 - e. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquella en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	42/50
Versión imprimible con información de firma			



volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

- f. Cuando se ordene la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietario incumplidor.
- g. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

CAPÍTULO II. DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 7.3. Procedimiento General para la declaración de ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y carga del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o los motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
2. A la petición de ruina se acompañará:
 - a. Certificado expedido por el facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver el edificio presuntamente ruinoso, la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.
4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o caída de la construcción.
5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de interesados, o proceda la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	43/50
Versión imprimible con información de firma			



6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

- a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y conservación del resto.
- c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social de la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	44/50
Versión imprimible con información de firma			



14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 7.4. Declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulte forzosa quedarán exceptuados del régimen común de la declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

- a. Quedarán enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
- b. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.
- c. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
- d. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.
- e. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.
- f. De ordenarse la realización de obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase las obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.
- g. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados con los niveles de protección integral o en los elementos protegidos de los edificios catalogados con los niveles de protección compatible, será preciso la previa declaración firme de ruina, que habrá de incluir además el de dos de las instituciones consultivas recogidas en el artículo 3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en la que se acredite que su conservación es técnicamente imposible.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	45/50
Versión imprimible con información de firma			



- h. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios de protección integral (nivel 2 y 3) se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.
 - i. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de la declaración de ruina.
 - j. En la visita de inspección se tomarán fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como realizar el inventario de elementos a conservar.
2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural (nivel 1) y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la normativa sectorial vigente en materia de Patrimonio Histórico.
3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan Especial, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.
5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

Artículo 7.5. La ruina inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.
3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración, informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	46/50
Versión imprimible con información de firma			



CAPÍTULO III. EDIFICACIÓN FORZOSA

Artículo 7.6. Deber de edificar.

1. A partir de la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de solares y terrenos sin urbanizar incluidos en el ámbito del Plan Especial que soliciten licencia de edificación en el plazo que en cada caso se determine, sin que pueda ser inferior a un año.
2. Cuando el terreno edificable no tenga la condición de solar, la licencia se condicionará al cumplimiento efectivo del deber de urbanizar, si bien la urbanización y la edificación podrán autorizarse y ejecutarse simultáneamente, con el cumplimiento de las condiciones y garantías exigidas por la legislación urbanística para ello.
3. El incumplimiento del deber de solicitar la licencia determinará la expropiación o la venta forzosa del terreno.

Artículo 7.7. Edificación ruinosas o inadecuadas.

1. Las edificaciones declaradas en estado ruinoso se inscribirán en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
2. Realizada la inscripción, el propietario deberá solicitar licencia para la rehabilitación o en su caso, sustitución del inmueble, en el plazo de un año a contar desde la fecha en que sea firme, en vía administrativa, la resolución declarada de la ruina.
3. Agotado dicho plazo sin que el obligado solicite licencia para a actuación correspondiente el Ayuntamiento declarará mediante resolución expresa la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble, salvo cuando se opte por la expropiación o cuando se haya suscrito convenio para su rehabilitación con el propietario o titular del inmueble, en el que, se reflejarán los compromisos que asume aquél, así como las entidades públicas o privadas y los plazos para llevar a cabo la rehabilitación.
4. La resolución municipal a que se refiere el apartado anterior se dictará en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha en que termine el plazo para solicitar la licencia.
5. Lo dispuesto en este artículo será también aplicable a las edificaciones inadecuadas entendiéndose por tales aquellas que estén destinadas, en más de un 50% de la superficie construida, a un uso urbanístico declarado incompatible en el Conjunto Histórico por el presente Plan Especial.
6. Para la inclusión en el Registro de estas edificaciones será preceptiva la resolución expresa declarativa de su inadecuación, con audiencia del interesado.
7. La venta forzosa se instrumentará por el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

TÍTULO VIII. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 8.1. Ordenanza de ayudas a la rehabilitación.

1. En coherencia con los objetivos de protección que inspiran al presente Plan Especial, el Ayuntamiento fomentará a rehabilitación de los inmuebles incluidos dentro de su ámbito de

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	47/50
Versión imprimible con información de firma			



aplicación, mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria.

2. Dichas ayudas se regularán en una Ordenanza municipal específica y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en a materia.

3. Las ayudas podrán ser económicas o de otro carácter.

a. Las económicas podrán consistir en:

- subvenciones directas a obras y proyectos
- subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales
- cesión temporal de andamios y otros elementos necesarios para las obras.

b. Las ayudas de otro carácter podrán consistir en la asistencia técnica y jurídica sobre presupuestos y contrataciones de obras y seguimiento de las mismas, todo ello sin perjuicio de la información urbanística que obligatoriamente debe suministrar el Ayuntamiento.

Artículo 8.2. Convenios de colaboración interadministrativa.

Para la consecución de los objetivos del presente Plan Especial y, en particular, para el desarrollo de las actuaciones previstas en las Áreas de Intervención Preferente, el Ayuntamiento promoverá la celebración de convenios con otras entidades públicas, territoriales o institucionales, y con los organismos de ellas dependientes.

Artículo 8.3. Delegación de atribuciones.

Con el fin de reforzar la eficacia en la gestión y simplificar las actuaciones que los ciudadanos deben realizar ante las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento solicitará de las entidades territoriales de ámbito superior que le sean delegadas las atribuciones que sean susceptibles de ello por su propia naturaleza y que tengan por objeto las materias reguladas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 8.4. Ejecución del plan.

1. Las actuaciones previstas en el Plan Especial se llevarán a cabo con arreglo al Programa de Actuación que forma parte de la documentación del mismo.

2. La ejecución de las determinaciones de las Áreas de Intervención Preferente se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas y asistemáticas. Para la ejecución de las actuaciones sistemáticas el Plan Especial procede a delimitar Unidades de Ejecución. No obstante lo anterior, la Administración Municipal podrá delimitar en estas Áreas otras Unidades de Ejecución no previstas, continuas o discontinuas, mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente, pudiendo incluso, por igual procedimiento, alterar justificadamente la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas. Cada Unidad de Ejecución se desarrollará conforme al sistema de actuación que en cada caso se establezca.

3. Las parcelas incluidas en las Áreas de Intervención Preferente tienen la consideración de Suelo Urbano no consolidado por la urbanización. En los ámbitos de las Unidades de Ejecución el Aprovechamiento Urbanístico de referencia, a los efectos de la aplicación del deber de cesión del diez por ciento (10%) previsto en el Artículo 14 de la Ley 6/1998 y art. 55.1 de la Ley 7/2002

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	48/50
Versión imprimible con información de firma			



de Ordenación Urbanística de Andalucía, será el atribuido por el Plan Especial a todos los terrenos incluidos en la delimitación. Los ámbitos de las Áreas de Intervención Preferente excluidos de unidad de ejecución les será aplicable el régimen establecido en el art. 55.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Sin perjuicio de que se utilicen cualesquiera de las modalidades previstas en la legislación vigente para la ejecución del PEPRICH-SF, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación forzosa para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de aquél relativas a las Áreas de Valor Específico y en las Áreas Intervención Preferente. En tales casos, la gestión de las expropiaciones podrá llevarse a cabo directa o indirectamente, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local, dando preferencia a las fórmulas asociativas con otras Entidades Públicas y a los conciertos con particulares.

Artículo 8.5 Seguimiento y ejecución del plan.

1. Se constituirá una Comisión Técnica Municipal para informar las obras y actuaciones en los inmuebles catalogados y entornos de BIC, previa tramitación legal para su creación y sin perjuicio de las competencias que legalmente correspondan a la Consejería de Cultura

2. Para la composición, funcionamiento y competencia se estará a la normativa sobre protección del patrimonio vigente.

3. En el supuesto de que surjan dudas en la aplicación de la vigente normativa, dichas cuestiones se elevarán a consulta de la Comisión Técnica Municipal.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. LICENCIAS DISCONFORMES

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y los actos no hayan aún concluido, el municipio, cuando la iniciación o finalización de éstas pudieran llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación podrá:

a. Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los Primera, punto 3, regla 1º y 2º de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, respondiendo a los siguientes supuestos:

a. Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos, o por resultar "fuera de ordenación" al estar afectados por la apertura de alguna nueva vía o espacio público o ensanchamiento de calles, salvo que se establezca expresamente su compatibilidad con la nueva ordenación.

b. Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando su uso sea incompatible con el de la dotación.

c. Los que alberguen usos cuyo impacto resulte lesivo para el medio ambiente, o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación vigente en materia de protección del medio ambiente, seguridad o salubridad.

d. Cuando así se indique expresamente en cualquiera de los documentos que integran estas Normas o en el Planeamiento de Desarrollo, mediante una determinación general o particular.

2. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter adjetivo", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	49/50
Versión imprimible con información de firma			



genéricas de las Ordenanzas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponda a los propietarios.

3. El régimen fuera de ordenación no será aplicable en los siguientes casos:

- a) A los edificios o elementos catalogados.
- b) A los edificios que resulten disconformes por incumplir las determinaciones relativas a posición, ocupación, forma, volumen y edificabilidad la zona de ordenación correspondiente en Suelo Urbano. Estos edificios se consideran "fuera de Ordenanza" y cualquier obra de Nueva Planta o ampliación que sobre ellos se plantee deberá cumplir con la normativa establecida.
- c) Los edificios cuya disconformidad con la nueva ordenación sea únicamente las alturas o el número de plantas, se considerarán en régimen de "fuera de Ordenanza", sin que le sea de aplicación el régimen legal de fuera de ordenación, debiendo ajustarse a las previsiones de altura o número de plantas únicamente en el caso de obra de Nueva Planta, salvo que la misma venga motivada por causa de fuerza mayor, supuesto excepcional en el que se permitirá el mismo número de plantas o alturas que el preexistente.

4. Es criterio general de estas Normas no dejar actividad industrial o terciaria que genera empleo en situación de "fuera de ordenación" y si de ellas, directamente o en su desarrollo pudiera ocurrir lo contrario, habría que solucionarse el problema que se pudiera crear disponiendo una normativa transitoria que sirva para mantener el empleo y la producción hasta que se creen unas nuevas instalaciones que puedan resolver la cuestión si ello fuera factible. En ningún caso se permite realizar instalaciones que contribuyan a una mayor consolidación de la actividad o a un incremento de su producción.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

En el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento aprobará las siguientes disposiciones:

- a. Ordenanza especial de ayudas a la rehabilitación.
- b. Ordenanza especial de tráfico y circulación de vehículos en el Conjunto Histórico.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

San Fernando, a la fecha de la firma electrónica

LA SECRETARIA GENERAL:

Fdo: M^a Dolores Larrán Oya

Código Seguro De Verificación:	SY/CC5DzSXbKa2rM46YY		
Firmado por:	DE COZAR PEREZ, RAFAEL (Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico) LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General)	Fecha firma:	26-02-2015 26-02-2015
Url De Verificación	http://sede.sanfernando.es	Página:	50/50
Versión imprimible con información de firma			